
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)

有關視作出售的主要及關連交易

本公司財務顧問



道勤資本有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



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2024年8月19日(星期一)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-2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2024年8月15日(星期四)上午10時30分(香港時間，香港公眾假期除外))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。

2024年7月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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：

「2023年年報」	指	本公司於2024年4月26日刊發之截至2023年12月31日止年度年報
「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
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其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	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)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總稱
「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

釋 義

「瑞迅」	指	瑞迅投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於最後可行日期持有本公司已發行股本總額約75.0%
「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可進行第一類(證券交易)、第二類(期貨合約交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管之持牌法團)，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，一間於香港註冊成立的有限公司及Ricca集團的成員公司

釋 義

「最後可行日期」	指	2024年7月26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
「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（就本通函而言，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
「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日訂立之認購協議

釋 義

「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，截至最後可行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，一間於中國成立的有限公司及 Ricca 集團的成員公司
「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



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
陳曉峰先生

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

敬啟者：

有關視作出售的主要及關連交易

I. 緒言

茲提述本公司日期為2024年6月28日的公告。

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行交易詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(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)，應於完成日期前以現金支付。

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；(ii)目標公司每股面值1.00美元股份後釐定；及(iii)於物業相關資產估值(定義見下文)。

根據目標集團截至2024年5月31日的管理賬目，綜合負債淨額乃根據資產總值約人民幣4.831億元減負債總額約人民幣7.067億元計算。於綜合資產總值中，持作出售物業及投資物業(統稱「物業相關資產」)的賬面值分別約為人民幣4.067億元及人民幣2,690萬元(扣減折舊及不包括增值稅)，分別佔目標集團綜合資產總值約84.2%及5.6%。

董事會函件

為釐定物業相關資產的公平值，本公司已委任獨立估值師對該等物業進行估值（「估值」），得出持作出售及投資物業的公平值分別約為人民幣5.116億元及人民幣2,900萬元（不包括增值稅，分別約為人民幣4.723億元及人民幣2,670萬元）。

就投資物業而言，由於根據估值的公平值（即約人民幣2,670萬元）低於根據目標集團於2024年5月31日管理賬目賬面價值約人民幣2,690萬元，因此目標集團並未對投資物業的資產淨值作出任何調整。另一方面，由於根據估值持作出售物業的公平值高於目標集團於2024年5月31日管理賬目賬面價值，因此根據估值結果對持作出售物業的價值進行了如下修訂：

		人民幣百萬元
於2024年5月31日持作出售物業的賬面 值(扣減折舊及不包括增值稅)	(A)	406.7
根據估值結果作出的公平值調整	(B)	<u>65.6</u>
根據估值結果持作出售物業的公平值 (不包括增值稅)	(A) + (B) = (C)	472.3
減：		
出售持作出售物業的可預測成本撥備	(D)	<u>20.3</u>
持作出售物業的修訂價值	(C) - (D)	<u><u>452</u></u>

經考慮估值結果后，綜合負債淨額修訂為約人民幣1.783億元，經修訂資產總值約人民幣5.284億元減負債總額約人民幣7.067億元計算，其中持作出售物業價值(扣減折舊及不包括增值稅)分別修訂為上文所提及的人民幣4.52億元。

有關上述估值的估值報告詳情，請參閱附錄二。

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。

截至最後可行日期，概無先決條件獲達成。

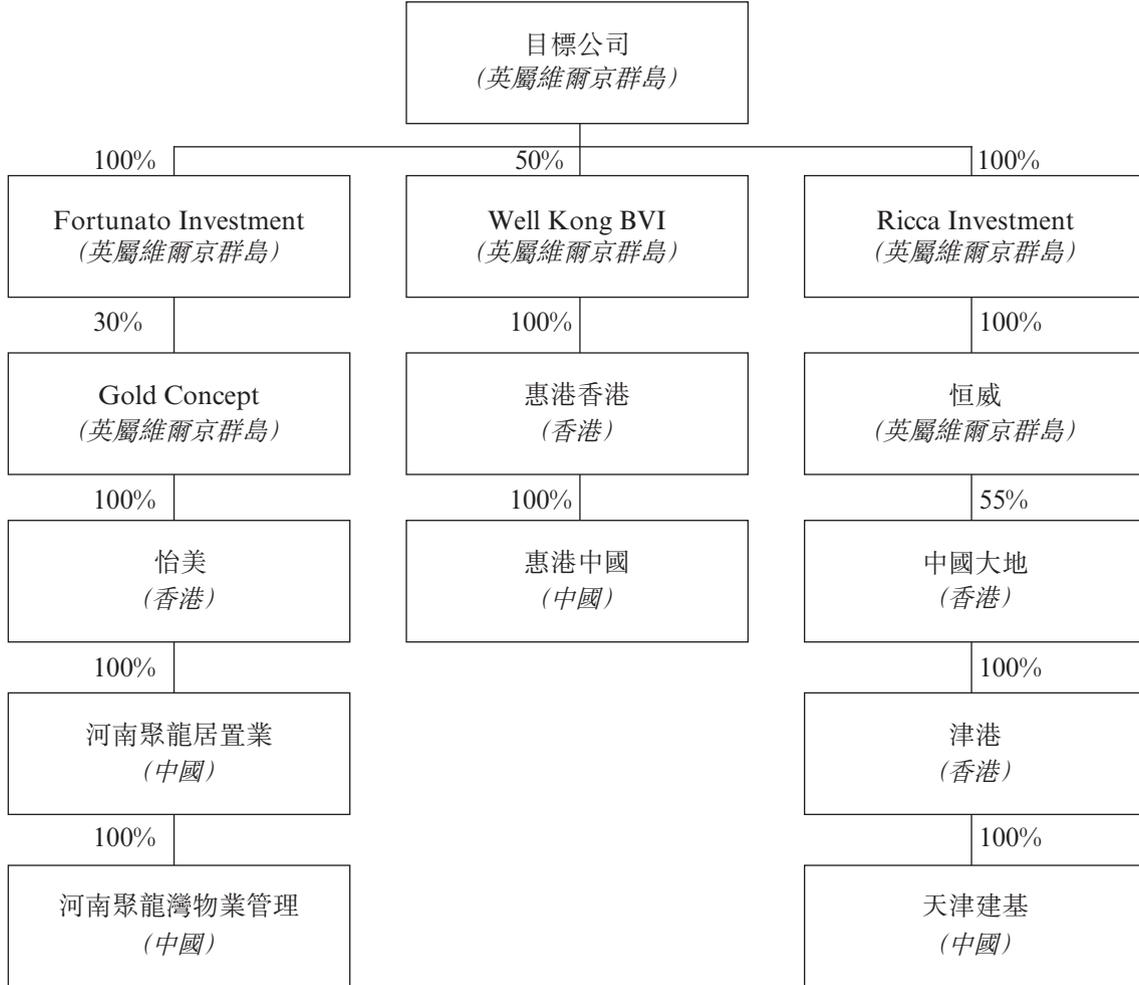
III. 目標集團之資料

於最後可行日期，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。於最後可行日期，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公司可能進行重組，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。於最後可行日期，有關可能重組的任何協議或安排尚未落實。

董事會函件

下文載列目標集團於最後可行日期的股權架構：



(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。於最後可行日期，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，於最後可行日期，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。於最後可行日期，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成立的有限公司。於最後可行日期，河南聚龍居置業由怡美全資擁有。

於最後可行日期，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。於最後可行日期，河南聚龍灣物業管理由河南聚龍居置業全資擁有。

於最後可行日期，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。

根據本集團歷史財務報表，Well Kong BVI因本集團施加的控制程度而被分類為聯營公司。因此，無需根據適用會計準則將Well Kong BVI併入目標公司及本集團的財務報表。

因此，惠港集團的財務業績及資產淨值已於目標公司的綜合財務報表中採用權益法入賬。鑒於目標公司對惠港集團持有的物業相關資產缺乏控制權，且該等資產的價值已計入聯營公司的投資金額，因此估值並未計入惠港集團持有的該等物業相關資產。

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。於最後可行日期，Well Kong BVI由目標集團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。於最後可行日期。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。於最後可行日期，惠港中國由惠港香港全資擁有。

於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，天津建基由津港全資擁有。

於最後可行日期，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5月31日
	2022年	2023年	止五個月
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	2024年 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。

根據上述財務資料，目標集團截至2023年12月31日止年度錄得未經審計除稅後虧損約人民幣4.332億元，而截至2022年12月31日止年度的溢利約為人民幣4,410萬元。溢利轉虧損主要是由於錄得存貨減值虧損約人民幣1.328億元，以及聯營公司分擔虧損約人民幣2.383億元。

IV. 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。

V. 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。截至最後可行日期，瑞迅持有本公司全部已發行股本約75.0%，因此為本公司控股股東。

截至最後可行日期，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。

VI. 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。本公司持有的目標公司剩餘股份將擬保留。

經審閱估值後，本公司根據本公司日期為2024年6月28日的公告已修訂其對認購事項的未經審計收益的計算。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2,040萬元。該未經審計收益相當於約人民幣1.765億元(於考慮估值後，佔目標集團經修訂負債淨值約人民幣1.783億元的99%)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)應收目標集團應收款項經修訂預估減值虧損人民幣1.414億元；(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。

VII. 認購事項的理由及裨益

誠如2023年年報所載，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，且目標集團內的未售物業項目類型主要包括公寓、停車場及商舖，董事預計物業項目的公平值將持續貶值。截至最後可行日期，除目標集團持有的物業項目外，本集團亦參與(i)五個已落成物業開發項目；及(ii)兩個持作未來開發的開發項目。截至最後可行日期，該等項目均透過本公司附屬公司(除目標集團外)管理及營運。

本集團管理層已對其現有物業項目組合進行評估，以評估將目標集團視作出售於本公司的裨益。該評估計及物業項目的預計額外投資成本及潛在回報。經全面評估，本公司認為，通過視作出售而非本集團持有的其他物業項目將目標集團持有的物業項目分割出來乃符合本公司及股東整體的最佳利益，理由如下：

- i. 目前，由Ricca集團持有的於天津的物業項目已經竣工。然而，由於天津地區供應量巨大，天津房地產市場已大幅降價並面臨激烈競爭。因此，該等物業以低於成本的價格出售，並繼續於市場吸納方面遇到挑戰，表明該物業項目於貨幣化方面遇到困難。
- ii. 已釐定停止開發目標集團持有的地產項目。該決定乃經考慮開發進度慢、配套設施不完善、土地面積大及開發限制多等因素後做出。對銷售價格的預測並不樂觀。此外，目前中介渠道存在預付佣金的情況，導致初始成本增加。同類產品競爭的加劇或導致未來佣金上漲，使項目營銷成本上升。財務分析表明，該等物業項目的初始投資高、回報期長、回報率低。

- iii. 儘管目標集團於截至2023年12月31日止年度的產生收益約為人民幣47百萬元，但目標集團的減值前(目標集團的附屬公司及聯營公司錄得約人民幣371.1百萬元)但除稅後淨虧損約為人民幣62.1百萬元。鑒於現行市場狀況、出售待售物業的相關成本及時間以及目標集團的預計資本支出，預計虧損狀況將持續。

經審閱上述資料後，董事決定本集團將不會就開發目標集團持有的物業項目增撥額外財務資源。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，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。經計及市場前景、風險、成本及潛在回報後，董事會相信認購事項對本集團有利，因為可提高其資產回報並降低其於目標集團的風險，同時亦可維持於目標集團的名義權益。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)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。

VIII. 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進行的目標公司的視作出售。

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。

截至最後可行日期，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。

董事會函件

截至最後可行日期，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。

IX. 股東特別大會

股東特別大會將於2024年8月19日(星期一)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)認購協議及其項下擬進行之交易。

於股東特別大會上，於認購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益之任何股東須就有關批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。截至最後可行日期，瑞迅及其聯繫人合共持有562,500,000股股份(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股份的投票權。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股股份，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2024年8月15日(星期四)上午10時30分(香港時間，香港公眾假期除外))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2024年8月14日(星期三)至2024年8月19日(星期一)(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2024年8月13日(星期二)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。

X. 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)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。

XI. 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。

XII. 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，但認購協議的條款及其項下擬進行之交易(i)屬公平合理；(ii)符合一般商業條款；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。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的決議案。

董事會函件

XIII. 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。

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。

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
主席及執行董事
王庭聰
謹啟

2024年7月30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)

敬啟者：

主要及關連交易

茲提述2024年7月30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。

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)而言屬公平合理；(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。

獨立董事委員會函件

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。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
葉澍堃先生

獨立非執行董事
李引泉先生
謹啟

獨立非執行董事
陳曉峰先生

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問元庫證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見的函件全文，乃為供載入本通函而編製。



上環
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
10樓1004-1006室

敬啟者：

有關視作出售的主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就認購協議（「認購事項」）向萬城控股有限公司（「貴公司」）之獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議，買賣協議之詳情載於 貴公司致股東日期為2024年7月30日的通函（「通函」）中「董事會函件」（「函件」）（該函件構成其中一部分）一節。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函「釋義」所界定者具有相同涵義。

茲提述函件。

於2024年6月28日（交易時段後）， 貴公司（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。

上市規則項下之規定

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

獨立財務顧問函件

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 貴公司的主要交易。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。

截至最後可行日期，瑞迅持有 貴公司全部已發行股本約75%，並為 貴公司控股股東。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 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成 貴公司關連交易，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。

截至最後可行日期，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。

獨立董事委員會

根據上市規則，由全體獨立非執行董事葉澍堃先生、李引泉先生及陳曉峰先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購協議及其項下擬進行的交易以及如何就此投票向獨立股東提供意見。

作為獨立財務顧問，吾等之職責為就認購協議是否(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款惟並非於 貴公司日常及一般業務過程中訂立；(iii)符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iv)獨立股東應如何投票贊成認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等之獨立性

吾等(即元庫證券有限公司(「元庫」))已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。元庫為一間根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)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)受規管活動的持牌法團。

於過去兩年，吾等並無獲 貴集團委聘為獨立財務顧問。於最後可行日期，吾等確認，元庫與 貴公司或任何其他人士之間並無任何可合理視為妨礙元庫就交易事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性(如上市規則第13.84條所載)的關係或利益。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人概無聯繫，因此符合資格發表獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概不存在任何會令吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用的安排。吾等確認，概不存在任何情況或因任何情況有變而會影響吾等之獨立性。

因此，吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條之規定採取一切合理步驟，並符合資格就認購事項提供獨立意見。

吾等的意見及推薦建議基準

在達致吾等就認購事項而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述的資料、事實及聲明，以及董事及 貴公司及其附屬公司的管理層(「管理層」)所提供的資料、事實及聲明以及所發表的意見。吾等已假設通函所作或所述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，並將繼續保持真實，且董事及管理層的所有期望及意向，將獲得滿足或體現(視乎情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事就通函所載資

獨立財務顧問函件

料的準確性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，通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何聲明有所誤導。吾等亦曾向董事查詢並獲確認，彼等所提供資料及所表達意見並無遺漏任何重大事實。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有所誤導。因此，吾等並無理由相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，亦無理由質疑通函所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦假設通函內所載或所述的所有聲明於作出時及於通函刊發日期屬真實，並於直至最後可行日期為止繼續為真實，而倘吾等知悉有關聲明出現任何重大變動及／或吾等的看法／意見有任何變動，吾等將會在合理可行情況下盡快知會獨立股東。吾等亦假設，吾等所依賴的本函件所載資料仍然有效，且吾等並不知悉吾等所依賴的本函件所載資料將於可見將來有所變動或成為無效。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱充足資料以達致知情意見，足令吾等信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑通函所提供及引述之資料中有任何相關之重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供之意見及聲明之合理性。然而，吾等並無獨立核證所提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

綜上所述，吾等確認，吾等在構思有關意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於交易之一切合理步驟。

發出本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東在考慮認購事項作參考之用，及除收錄於通函之用外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或轉述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

吾等向獨立董事委員會及獨立股東達致推薦建議時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 認購事項之背景

於2024年6月28日(交易時段後)，貴公司(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。

2. 認購事項之主要條款

認購事項的主要條款如下：

日期：2024年6月28日

訂約方：(1) 貴公司；
(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)，應於完成日期前以現金支付。

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)目標公司每股股份1.00美元的面值；及(iii)物業相關資產估值(定義見下文)後釐定。

根據目標集團截至2024年5月31日的管理賬目，綜合負債淨額乃根據資產總值約人民幣4.831億元減負債總額約人民幣7.067億元計算。於綜合資產總值中，持作出售物業及投資物業(統稱「物業相關資產」)的賬面值分別約為人民幣4.067億元及人民幣2,690萬元(扣減折舊及不包括增值稅)，分別佔目標集團綜合資產總值約84.2%及5.6%。

為釐定物業相關資產的公平值，貴公司已委任獨立估值師對該等物業進行估值(「估值」)，得出持作出售物業及投資物業的公平值分別約為人民幣5.116億元及人民幣2,900萬元(不包括增值稅，分別約為人民幣4.723億元及人民幣2,670萬元)。

就投資物業而言，由於根據估值的公平值(即約人民幣2,670萬元)低於根據目標集團於2024年5月31日管理賬目賬面價值約人民幣2,690萬元，因此目標集團並未對投資物業的資產淨值作出任何調整。另一方面，由於根據估值持作出售的物業的公平值高於目標集團於2024年5月31日管理賬目賬面價值，因此根據估值結果對持作出售物業的價值進行了如下修訂：

獨立財務顧問函件

人民幣百萬元

於2024年5月31日持作出售物業的賬面值(扣減折舊及不包括增值稅)	(A)	406.7
根據估值結果作出的公平價值調整	(B)	65.6
		<hr/>
根據估值結果持作出售物業的公平值(不包括增值稅)	(A) + (B) = (C)	472.3
減：		
出售持作出售物業的可預測成本撥備	(D)	20.3
		<hr/>
持作出售物業的修訂價值	(C) - (D)	<u>452</u>

經考慮估值結果后，綜合負債淨額修訂為約人民幣1.783億元，乃按經修訂資產總值約人民幣5.284億元減負債總額約人民幣7.067億元計算，其中持作出售物業價值(扣減折舊及不包括增值稅)分別修訂為上文所提及的人民幣4.52億元。

有關上述估值的估值報告詳情，請參閱附錄二。

有關認購事項條款(包括完成之先決條件)之詳情，請參閱函件。

3. 轉讓協議之訂約方資料

3.1 貴公司及 貴集團之資料

貴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。 貴集團主要在中國從事物業開發。

3.2 認購人之資料

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。截至最後可行日期，瑞迅持有 貴公司全部已發行股本約75.0%，因此為 貴公司控股股東。

截至最後可行日期，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。

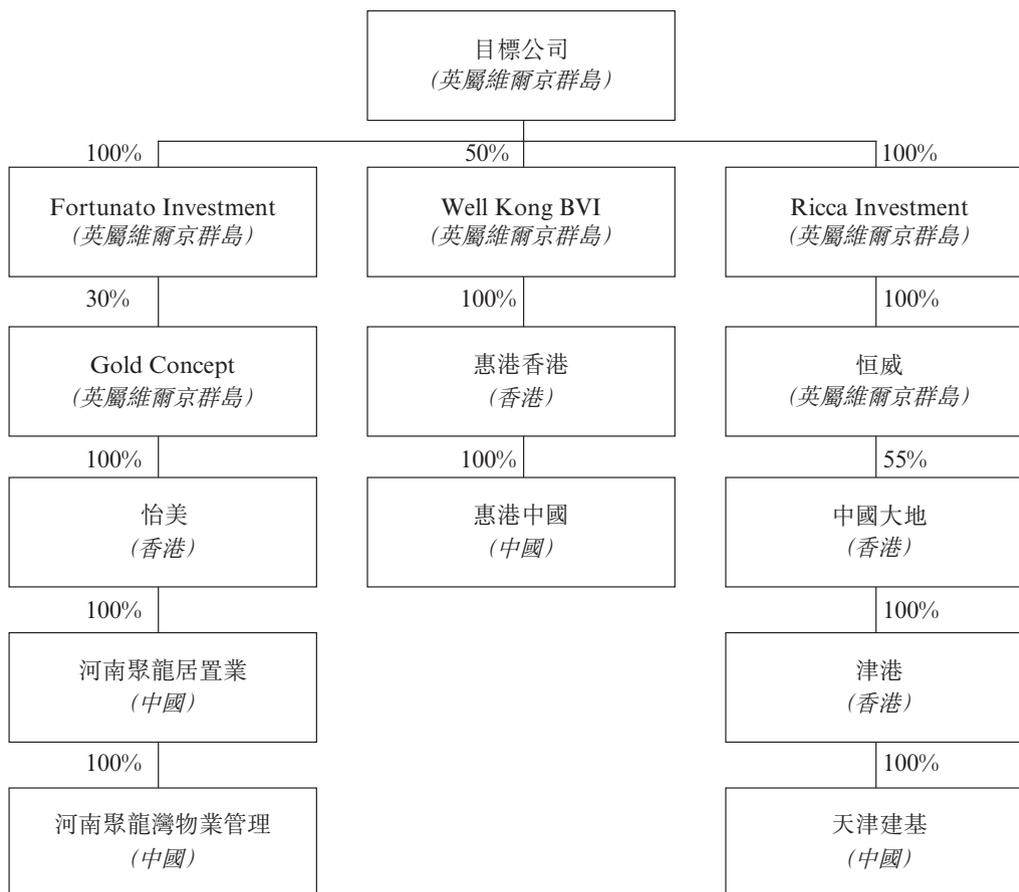
3.3 目標集團之資料

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司且為 貴公司直接全資附屬公司。於最後可行日期，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。

茲提述函件，根據協議， 貴公司及瑞迅均確認目標公司可能進行重組，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。於最後可行日期，有關可能重組的任何協議或安排尚未落實。

獨立財務顧問函件

下文載列目標集團於最後可行日期的股權架構：



(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。於最後可行日期，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，於最後可行日期，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。於最後可行日期，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成立的有限公司。於最後可行日期，河南聚龍居置業由怡美全資擁有。於最後可行日期，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。於最後可行日期，河南聚龍灣物業管理由河南聚龍居置業全資擁有。於最後可行日期，河南聚龍灣物業管理主要從事於物業開發。

(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。

根據 貴集團歷史財務報表，Well Kong BVI因 貴集團施加的控制程度而被分類為聯營公司。因此，無需根據適用會計準則將Well Kong BVI併入目標公司及 貴集團的財務報表。

因此，惠港集團的財務業績及資產淨值已於目標公司的綜合財務報表中採用權益法入賬。鑒於目標公司對惠港集團持有的物業相關資產缺乏控制權，且該等資產的價值已計入聯營公司的投資金額，因此估值並未計入惠港集團持有的該等物業相關資產。

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。於最後可行日期，Well Kong BVI由目標集團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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，惠港中國由惠港香港全資擁有。

於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。於最後可行日期，天津建基由津港全資擁有。於最後可行日期，天津建基主要從事於物業開發。

4. 貴集團之財務表現

下文載列 貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度(分別為「2022財政年度」及「2023財政年度」)之經審計綜合財務表現摘要，摘錄自 貴公司截至2023年12月31日止年度之年度報告(「2023年年報」)。

表1： 貴集團之綜合財務表現摘要

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元 (經審計)	2022年 人民幣千元 (經審計)
收入	641,634	571,183
銷售成本	<u>(806,135)</u>	<u>(296,093)</u>
毛(虧損)／利潤	(164,501)	275,090
除稅前(虧損)／溢利	(526,246)	237,055
年內(虧損)／溢利	(607,233)	114,440
本公司股權持有人應佔年內(虧損)／溢利	(482,278)	69,178

於2023財政年度， 貴集團經審計綜合總收入主要為物業銷售收入及物業租金總額。

如上文所述， 貴集團於2023財政年度的收入約人民幣6.416億元，相比2022財政年度的收入(即人民幣5.712億元)增加約12.3%。收入增加主要來自惠州萬城名座三期的銷售以及採取精準的市場營銷策略及合理定價，為 貴集團取得良好的銷售，促進回款。

2023財政年度的銷售成本約為人民幣8.061億元，較去年呈報的約人民幣2.961億元增加約172.3%。銷售成本增加主要是由於(i)物業銷售收入增加；及(ii)2023財政年度若干存貨撇減，約為人民幣4.751億元，而2022財政年度約為人民幣4,100萬元所致。

然而，計及對附屬公司及聯營公司物業的減值撥備後， 貴集團於2023財政年度錄得重大的 貴公司權益股東應佔虧損約為人民幣4.823億元，而2022財政年度則錄得溢利約為人民幣6,920萬元。(i) 貴集團持作發展的物業、建設中及已竣工的物業；(ii) 貴集團的投資物業；及(iii) 貴集團聯營公司的物業之估值減值撥備乃主要受到中國大陸的宏觀經濟環境影響，特別是房地產行業。作出該等減值是由於上述所有位於中國的物業的公平值大幅下跌。

獨立財務顧問函件

表2： 貴集團之綜合財務狀況摘要

	截至12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
總資產	1,672,400	2,754,418
流動資產	1,202,282	1,989,471
非流動資產	470,118	764,947
負債總額	822,505	1,294,379
流動負債	819,323	1,282,878
非流動負債	<u>3,182</u>	<u>11,501</u>
 資產淨值	 <u>849,895</u>	 <u>1,460,039</u>

於2023財政年度，貴集團錄得截至2023年12月31日總資產、負債總額及資產淨值分別約人民幣16.7億元、人民幣8.225億元及人民幣8.499億元。

5. 目標集團之財務表現

下文載列摘錄自(a)目標集團截至2022年及2023年12月31日止兩個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：

目標集團之綜合財務狀況摘要

	截至12月31日止年度		截至5月31日 止五個月
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	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2.236億元。

根據上述財務資料，目標集團截至2023年12月31日止年度錄得未經審計除稅後虧損約人民幣4.332億元，而截至2022年12月31日止年度的溢利約為人民幣4,410萬元。溢利轉虧損主要是由於錄得存貨減值虧損約人民幣1.328億元，以及聯營公司分擔虧損約人民幣2.383億元。

6. 出售事項之財務影響

茲提述函件，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，而貴公司於目標公司的權益將由100%攤薄至1%。目標公司將不再為貴公司的附屬公司，且其綜合財務業績、資產及負債將不再於貴集團的綜合財務報表中綜合入賬。貴公司持有的目標公司剩餘股份將擬保留。

茲提述函件及據董事所告知，

- (i) 由於目標公司就收購事項僅收取最低認購價99美元，預計貴公司將不會收取任何重大銷售所得款項；及
- (ii) 預計貴公司將錄得來自認購事項的未經審計收益約人民幣2,040萬元，認購事項的未經審計收益的計算載列如下：

人民幣千元

於考慮估值後，佔目標集團經修訂負債淨值的99% (人民幣1.783億元*99% = 人民幣1.765億元)	<u>176,500</u>
減	
(a) 認購事項的認購價為99美元(相當於約人民幣716.8元)	(1)
(b) 應收目標集團應收款項預估減值虧損約人民幣1.414億元	(141,400)
(c) 確認與貴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	(13,400)
(d) 產生預估成本約人民幣130萬元	<u>(1,300)</u>
小計：	<u><u>20,399</u></u>

務請注意，上述分析僅供參考，貴公司因收購事項將錄得的實際收益／虧損尚待貴公司核數師進行最終審核。

7. 認購事項的理由

7.1 董事會意見

茲提述函件「認購事項的理由及裨益」一節。

誠如2023年年報所載，房地產行業經歷深度調整，並將繼續面臨巨大挑戰。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。受中國宏觀經濟環境，尤其是房地產行業的影響，截至2023年12月31日止年度，貴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，且目標集團內的未售物業項目類型主要包括公寓、停車場及商舖，董事會預計物業項目的公平值將持續貶值。截至最後可行日期，除目標集團持有的物業項目外，貴集團亦參與(i)五個已落成物業開發項目；及(ii)兩個持作未來開發的開發項目。截至最後可行日期，該等項目均透過貴公司附屬公司(除目標集團外)管理及營運。

貴集團管理層已對其現有物業項目組合進行評估，以評估將目標集團視作出售於貴公司的裨益。該評估計及物業項目的預計額外投資成本及潛在回報。經全面評估，貴公司認為，通過視作出售而非貴集團持有的其他物業項目將目標集團持有的物業項目分割出來乃符合貴公司及股東整體的最佳利益，理由如下：

- i. 目前，由Ricca集團持有的於天津的物業項目已經竣工。然而，由於天津地區供應量巨大，天津房地產市場已大幅降價並面臨激烈競爭。因此，該等物業以低於成本的價格出售，並繼續於市場吸納方面遇到挑戰，表明該物業項目於貨幣化方面遇到困難。
- ii. 已釐定停止開發目標集團持有的地產項目。該決定乃經考慮開發進度慢、配套設施不完善、土地面積大及開發限制多等因素後做出。對銷售價格的預測並不樂觀。此外，目前中介渠道存在預付佣金的情況，導致初始成本增加。

同類產品競爭的加劇或導致未來佣金上漲，使項目營銷成本上升。財務分析表明，該等物業項目的初始投資高、回報期長、回報率低。

- iii. 儘管目標集團於截至2023年12月31日止年度產生收益約人民幣47.2百萬元，但目標集團的減值前(目標集團的附屬公司及聯營公司錄得約人民幣371.1百萬元)但除稅後淨虧損約為人民幣62.1百萬元。鑒於現行市場狀況、出售待售物業的相關成本及時間以及目標集團的預計資本支出，預計虧損狀況將持續。

經審閱上述資料後，董事決定 貴集團將不會就開發目標集團持有的物業項目增撥額外財務資源。考慮到房地產市場不景氣可能會持續，並對 貴集團(包括目標集團)持有的物業產生越來越多的負面影響，董事會認為， 貴集團應整合其資源，專注於開發及銷售回報更高的物業項目。經計及市場前景、風險、成本及潛在回報後，董事會相信認購事項對 貴集團有利，因為可提高其資產回報並降低其於目標集團的風險，同時亦可維持於目標集團的名義權益。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議並非於 貴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 貴公司及股東的整體利益。

7.2 估值

茲提述通函附錄二所載的估值報告。於評估認購事項的代價是否公平合理時，吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論物業相關資產於2024年5月31日的估值(定義見下文)。

7.2.1 獨立估值師的資格

吾等已審閱獨立估值師的聘用條款，並認為其工作範圍與其他獨立估值師的估值相若。吾等並不知悉有任何可能對估值報告中提供的保證程度造成不利影響之工作範圍限制。

我們與獨立估值師進行面談，並詢問獨立估值師於編製估值報告方面的資格、經驗及獨立性。據吾等知悉，估值小組由張翹楚領導，彼為獨立估值師的董事總經理，亦為估值報告的簽署人。張先生為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師註冊條例(第417章)項下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及經紀人。彼在評估固定及無形資產方面擁有超過26年經驗，對相關市場有足夠的知識、技能及理解，能夠勝任估值工作。

獨立估值師亦已確認，其獨立於 貴公司、瑞迅、目標集團及彼等各自的關連人士或聯繫人。基於以上，吾等滿意獨立估值師的專業知識及獨立性。

7.2.2 估值基準及假設

誠如估值報告所載，估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2020年12月31日生效之《香港測量師學會估值準則(2020年)》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2022年1月31日生效之《國際估值準則》；以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

總之，估值師作出若干假設，包括(i) 貴公司於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出；(ii) 概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備；(iii) 物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出；及(iv) 擁有人於土地使用權之整個未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論估值報告中採用的依據及假設，吾等了解到該等估值依據及假設乃按照一般市場慣例採納。就此而言，吾等進行了獨立研究，並注意到香港其他上市公司的資產(包括物業)估值普遍採用上述假設。此外，根據吾等對物業相關資產的相關產權文件以及目標公司的公司文件的

審閱，吾等並無發現任何重大事實可能導致吾等懷疑所採用的主要基準及假設或估值所用資料的公平及合理程度，且吾等認為估值基礎及假設屬公平合理。然而，股東謹請注意，資產或物業之估值通常涉及假設，因此估值未必一定準確反映物業相關資產於2024年5月31日之真正市場價值。

7.2.3 估值方法

吾等已與獨立估值師討論估值採用的方法，並了解到普遍公認之估值方法有三種，分別為直接比較法、收入法及成本法。估值採納市場法。據獨立估值師告知，市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

根據獨立估值師，在評估物業權益時，採用了市場法，而並未採用收入法或成本法，原因為附近有充足的可資比較物業。

吾等自獨立估值師了解到(i)採納收入法相對適用於收入產生物業，而物業相關資產乃為業主自用，不受租約限制；(ii)採納成本法並不適當，原因為其僅適用於評估目前市場上並無任何銷售或租賃交易的物業；及(iii)當在主體市場出現相關可比較銷售，市場法則被認為是最佳方法。

吾等嘗試使用其他估值方法交叉核對估值。吾等擬考慮收入法，並注意到收入法下所需的參數及假設可能不易核實或合理判定，而成本法則需要分析關於用現代等價資產重置一項資產之當前成本的適當成本數據，例如建築成本及其他間

接費用，包括材料及人工成本，估算重置成本。根據國際估值準則，當沒有類似財產交易價格的證據或沒有可識別的實際或名義收入流時，該方法可用作主要方法。

吾等已(i)取得及審閱物業相關資產的相關文件，並確認物業相關資產由業主佔用，並無租約；及(ii)就相關市場的過往銷售記錄進行獨立研究，並確認市場可資比較數據足夠。因此，吾等贊同獨立估值師的意見，認為收入法及成本法並不恰當，而市場法則被視為估物業相關資產市值的最適當方法。

經考慮上述因素後，吾等贊同獨立估值師的意見，即市場法為常用方法，吾等認為獨立估值師所選擇的方法對得出物業相關資產的評估市值是充分、適當及相關的，並為獨立估值師的意見提供公平合理的基礎。

7.2.4 市場可資比較數據

吾等已審閱由獨立估值師採納之市場可資比較交易，並就達致估值採納該等市場可資比較交易及計算方法之理由與獨立估值師進行討論。

據獨立估值師告知，彼等已物色市場可資比較交易，該等交易在實際及地區屬性上被視為與物業相關資產相關並於最近期進行。彼等亦考慮到發售價折扣、位置、樓齡、樓宇質素、景觀、面積、交通、配套設施及可比性不完善的交樓質量，對該等市場可資比較交易中得出的適用參數作出調整。

吾等已審閱可資比較交易名單並注意到可資比較交易乃基於以下標準甄選：(i)位於中華人民共和國天津的交易物業；(ii)可售面積超過266平方米；及(iii)從2023年11月到估值日期發佈的詢問。吾等已與獨立估值師討論該等標準，並認為該等標準公平合理，因為可資比較物業在位置、面積及近期市場活動方面，與物業相關資產內不同性質的物業相若。吾等亦通過與獨立估價師相同的選擇標準，在物業相關資產附近進行可資比較的甄選過程，並獲得相同結果。

獨立財務顧問函件

根據吾等就可比較資料及調整與獨立估值師進行的討論，吾等了解到已考慮可比較物業與物業相關資產之間在若干方面(包括位置、樓齡、樓宇質素、景觀及其他特徵)的差異進行適當的調整及分析，以達致其假定的單位費率。據獨立估值師的意見，調整的一般基準是倘市場可資比較較該物業相關資產為佳，則進行向下調整。相反，倘市場可資比較遜於或不如該物業相關資產，則進行向上調整。至於物業相關資產中的商務公寓部分，吾等注意到獨立估值師主要於樓齡方面作出向上調整，而獨立估值師則主要於位置及交接標準方面作出向下調整。至於物業相關資產的停車場部分，吾等注意到獨立估值師主要就樓齡作出調整。至於物業相關資產的零售部分，吾等注意到獨立估值師主要就樓齡作出向上調整，而獨立估值師則主要就位置作出向下調整。至於該物業相關資產的別墅部分，吾等注意到獨立估值師主要在位置方面作出向上調整，而獨立估值師則主要於發售價折扣及交樓質量方面作出向下調整。就此而言，吾等已進行獨立研究，並注意到香港其他上市公司的資產(包括物業)估值普遍採用上述調整。鑒於(i)商務公寓部分及零售部分位於武清區萬城聚豪及名座廣場的較差地段，而該等物業分別於2017年及2022年竣工，(ii)別墅部分位於武清區大宅區的較佳地段，及(iii)該等調整已被普遍採用，吾等認為該等調整已考慮物業相關資產與市場可資比較物業之間的差異，屬公平合理。

所採用之可資比較項目及物業相關資產不同性質之物業之單位價格(按可售面積計算)如下：

	所採用之可資比較 項目之單位價格 (每平方米/ 每個停車位人民幣元)	由獨立估價師釐定之物業相 關資產之單位價格 (每平方米或 每個停車位人民幣元)
商務公寓	4,578-5,656每平方米	5,000每平方米
停車位	24,625-42,353每個停車位	30,000每個停車位
零售	7,925-10,328每平方米	9,000每平方米
別墅	9,489-11,525每平方米	10,600每平方米

由獨立估值師所釐定之物業相關資產之單位價格，在可資比較項目的可售面積單位價範圍內。據吾等了解，獨立估值師在採用該等可資比較項目評估物業相關資產的市值時，已考慮到交易時間、樓層、面積及樓齡的差異，並作出若干調整。吾等已與獨立估值師討論調整的理據及方法，並認為調整符合市場慣例。透過與獨立估值師的討論，吾等注意到可資比較物業的數據及資料，大部分來自獨立估值師所訂閱的網上物業資料庫。獨立估值師確認，據彼等所知，該等可資比較物業為一份詳盡無遺的清單。因此，吾等認為物業相關資產估值所採用的可資比較物業選擇屬公平合理。

7.2.5 結論

在吾等與獨立估值師討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素會導致吾等懷疑估值所採用的估值方法、基準、假設及調整是否公平合理。因此，吾等同意估值可作為評估認購事項代價的適當及足夠參考值。

綜上所述，吾等認為(i)獨立估值師是獨立的、合格的、經驗豐富的，具備充分的知識、技能及理解，能夠勝任評估物業相關資產；及(ii)估值中應用的依據、假設及方法屬公平合理。

7.3 中國物業市場概覽

中國國家統計局(「**國家統計局**」)報告稱，2022年中國物業行業同比下降5.1%。根據路透社2023年1月18日發表的一篇題為「2022年中國房地產行業萎縮5.1% — 國家統計局」¹的文章，中國在2022年經歷了近50年來最弱的經濟增長率之一。該緩慢的增長主要是由於物業市場的低迷以及疫情控制及COVID-19爆發的影響，尤其是在今年第二及第四季度。為了應對購房者及物業開發商面臨的挑戰，並緩解該行業持續的流動性危機，中國政府實施各種政策，旨在加快延遲住房項目的完成。儘管做出了該等努力，但與2021年相比，2022年的房地產投資下降了10.0%，這是自1999年有記錄以來的首次下降，物業銷售出現了自1992年以來的最大降幅。

¹ <https://www.reuters.com/markets/asia/chinas-property-sector-shrinks-51-2022-nbs-2023-01-18/>

2023年，中國物業市場仍然深陷困境，延續了2021年開始的長期低迷。國家統計局數據²顯示，房地產開發投資總額暴跌至約人民幣11.1萬億元，同比大幅下降9.6%。該急劇下降凸顯了主要物業開發商持續的財務困境，其中多數開發商面臨流動性危機、債務違約及重組流程。整體市場活動大幅減少，房地產開發企業建築面積總計83.836億平方米，同比下降7.2%。

商業樓宇銷售方面，國家統計局數據顯示，2023年商業樓宇銷售面積為11.174億平方米，同比下降8.5%，其中住宅樓宇銷售面積減少8.2%。商業樓宇銷售額為人民幣116,622億元，下降6.5%，其中住宅樓宇銷售額下跌6.0%。

此外，路透社於2024年1月17日發表的一篇文章³指出，儘管有政府的支持，中國房地產市場仍面臨不斷升級的挑戰。截至2022年底，儘管中國政府採取多項措施來支持此關鍵領域，但市場上的新房價格仍出現近九年來最大的跌幅。2023年12月，新房價格出現自2015年2月以來的最大跌幅。此外，按建築面積計算的房地產銷售額與上年同期相比下跌23%。與此同時，根據路透社引述的國家統計局數據，12月份房地產開發商的投資錄得至少自2000年以來最迅猛的同比降幅。2023年全年，房地產投資下跌9.6%，與2022年的跌幅如出一轍。鑒於房地產行業約佔中國經濟體量的四分之一，該等持續下滑有可能阻礙整體經濟復蘇，促使中國政府有必要採取進一步的應對措施。

近日，2024年中國二手房銷量繼續保持下跌趨勢。2024年5月2日，英文虎報刊文⁴稱，全國100個城市二手房市場均價為每平方米人民幣14,975元，環比下降0.75%，同比下降5.4%。數據還展示，全國50個城市平均租金為每平方米人民幣36.4元，環比下降0.32%，同比下降1.14%。

² https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202402/t20240201_1947107.html

³ <https://www.reuters.com/world/china/chinas-dec-new-home-prices-fall-fastest-pace-since-feb-2015-2024-01-17/>

⁴ <https://www.thestandard.com.hk/section-news/section/2/262415/China's-new-home-prices-edge-up-butsecondary-market-struggles>

總體上，中國房地產市場於2023年經歷大幅下跌及表現出極大的不穩定性。彼等表現凸顯房地產行業根深蒂固的結構性問題，此類問題會對中國的經濟增長及金融穩定構成嚴重威脅。考慮到這些因素（結合2024年的持續下跌趨勢），吾等認為短期內不太可能從此下跌趨勢中復蘇，吾等預計中國房地產市場在不久的將來將繼續保持下跌的趨勢。

7.4 吾等之意見

為評估簽訂認購協議之緣由，吾等已開展以下工作，並總結董事會所考慮的因素。

7.4.1 目標集團的財務狀況

吾等已開展以下工作：

- (a) 審閱目標集團2022財政年度、2023財政年度及截至2024年5月31日止五個月的管理賬目，以瞭解目標集團的財務狀況及減值情況；
- (b) 審閱 貴集團2023財政年度的年度業績，並與目標集團的財務業績進行比較；
- (c) 就目標集團或2022財政年度、2023財政年度及截至2024年5月31日止五個月的財務狀況與 貴公司及審計師進行討論；
- (d) 審閱估值報告，就物業相關資產於2024年5月31日的公平值的估值假設、方法、計算及評估與獨立估值師進行討論；及
- (e) 與多位專業人士面談，其中包括但不限於審計師及獨立估值師。

在完成上述工作後，吾等將 貴公司在訂立認購事項之前所考慮之因素總結如下：

1. 根據目標集團的管理賬目，於2024年5月31日，目標集團錄得未經審計的綜合負債淨額約為人民幣223.6百萬元，其計算方法是從總資產約人民幣483.1百萬元中減去總負債約人民幣706.7百萬元計算。
2. 在目標集團管理賬目的綜合總資產中，物業相關資產的賬面金額（扣除折

舊及不包括增值稅)分別約為人民幣406.7百萬元及約為人民幣26.9百萬元，分別佔目標集團於2024年5月31日的綜合總資產約84.2%及5.6%。

3. 根據估值報告，物業相關資產的公平值分別約為人民幣511.6百萬元及人民幣29.0百萬元(倘不包括增值稅，約為人民幣472.3百萬元及人民幣26.7百萬元)。
4. 據董事會告知，經考慮估值結果後，綜合負債淨額已修訂為約人民幣178.3百萬元，其計算方法是從經修訂的總資產約人民幣528.4百萬元減去總負債約人民幣706.7百萬元，其中持作出售物業的價值(扣除折舊及不包括增值稅)已修訂為人民幣452百萬元。
5. 根據目標集團於2023年12月31日的管理賬目及獨立專業估值師的評估，目標集團的附屬公司及聯營公司於2023財政年度錄得減值約人民幣371.1百萬元，此源於目標集團旗下物業項目的公平值下跌，反映中國房地產市場低迷。
6. 儘管目標集團於截至2023年12月31日止年度內產生約人民幣47.2百萬元的收入，但目標集團錄得除減值前(目標集團的附屬公司及聯營公司錄得約人民幣371.1百萬元)但除稅後的淨虧損約人民幣62.1百萬元。
7. 基於 貴集團的年度業績，鑒於中國房地產市場處低迷狀態， 貴集團的附屬公司及聯營公司於2023財政年度持有的房地產項目分別減值約人民幣475.1百萬元及人民幣274.3百萬元，其中包括目標集團產生的減值約人民幣371.1百萬元。

7.4.2 估值

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論物業相關資產於2024年5月31日的估值。有關吾等已完成工作的詳情及吾等的結論，請參閱上文「估值」一節。

7.4.3 中國房地產市場

吾等已分析中國的經濟及房地產市場。吾等注意到，中國的房地產市場於2023年出現下跌，未來幾年可能會持續低迷。更多詳情，請參閱上文「中國房地產市場概覽」一節。

據董事會告知，倘中國房地產市場於2024年繼續低迷，目標集團的附屬公司及聯營公司將可能因其房地產項目的公平值下降而面臨額外的減值損失。認購事項旨在通過促成視作出售，以減輕目標集團進一步減值虧損的風險。

7.4.4 認購事項之條款

誠如函件所載，認購事項的條款及認購股份的認購價乃經認購協議訂約方參考(其中包括)(i)目標公司於2024年5月31日的綜合負債淨額總額約人民幣223.6百萬元；(ii)目標公司股份每股面值1.00美元；及(iii)物業相關資產估值(定義見本函件)後公平磋商釐定。

吾等已審閱認購協議的條款，尤其是函件中「認購」一節所列的主要條款。吾等進一步注意到，貴公司及瑞迅均確認目標公司可能進行重組，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」)。而雙方已同意可能重組將不會影響認購事項。吾等認為認購事項之條款乃按一般商業條款訂立，實屬公平合理。

7.4.5 出售事項之財務影響

誠如函件所載，貴公司將錄得未經審計收益約人民幣20.4百萬元。吾等已與貴公司商討，並取得有關認購事項未經審核收益的計算表。有關認購事項未經審計收益的計算詳情，請參閱上文「出售事項之財務影響」一節。

7.5 結論

考慮到(i)中國房地產市場持續處於不利環境，及(ii)目標集團在目前市場不景氣的

獨立財務顧問函件

情況下可能出現減值虧損，吾等與董事會一致認為，在目前負面及不穩定的市場環境下，認購事項將可提高 貴集團的資產回報及減低目標集團的風險，對 貴集團有利。

除上述因素外，考慮到(i)經考慮估值結果後，目標集團截至2024年5月31日的淨負債約為人民幣178.3百萬元；(ii)目標集團附屬公司及聯營公司於2023財政年度的減值約為人民幣371.1百萬元；(iii)認購事項之未經審計收益約為人民幣20.4百萬元，吾等認為認購事項的條款(包括代價)屬一般商業條款，公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

8. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為認購事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，然而，認購事項符合 貴公司及股東之整體利益，而認購事項之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購事項及其項下擬進行之關連交易之普通決議案。

此 致

萬城控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

元庫證券有限公司

企業融資聯席主管

邱東成

謹啟

2024年7月30日

邱東成先生為證券及期貨條例項下的持牌人士，可從事根據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。彼被視為元庫證券有限公司之負責人員。邱東成先生於企業融資行業擁有逾8年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2023年12月31日止三個年度各年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。請亦參閱年報的快速連接：

- 本公司截至2021年12月31日止年度之年度報告(第111至257頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802399_c.pdf)
- 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)

2. 債務聲明

於2024年5月31日(即於本通函付印前債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時,本集團借款總額約為人民幣3.645億元,全部為應付關聯方無抵押無擔保款項。

於2024年5月31日,本集團租賃負債約人民幣80萬元。

於2024年5月31日,本集團就與本集團聯營公司另一股東的關聯方達成的反擔保安排出具約人民幣23.1百萬元的融資擔保,以抵押聯營公司銀行信貸、及向本集團聯營公司出具人民幣13.4百萬元的融資擔保,以抵押償還聯營公司另一股東的款項及截至2025年6月30日的應計利息。

於2024年5月31日,除上述融資擔保及向銀行提供約人民幣110.0百萬元的擔保,為本集團物業的若干買家的抵押安排提供擔保外,本集團概無其他重大或然負債。

除上述者及本集團內部負債及一般業務過程中的一般貿易應付賬款外,於2024年5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貸款及其他借款或有期貸款、借款性質的負債、承兌匯票(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、抵押、質押、融資租賃或租購承諾下的負債,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，於完成後，考慮到本集團之內部資源、運營現金流量及可供本集團動用之融資額度，在並無不可預見之情況下，本集團具有充裕營運資金應付其於由本通函日期起至少未來12個月之需要。

4. 本集團之財務及貿易前景

在經歷長時間的混亂及不確定性後，全球經濟正穩步復常。儘管全球樂觀情緒有所增長，但地緣政治不穩定、利率上升及持續通脹等仍籠罩著全球經濟。於中國，住宅性房地產市場持續疲軟，表現為物業投資及銷售的持續下滑。房地產市場下滑主要由疫情期間收入增長放緩及結構性因素，包括於中國就業年齡人口減少，投資回報率下降及全要素生產率增長放緩等週期性因素所驅動。該經濟下滑已打擊家庭及企業信心，抑制國內經濟增長。因此，本集團已呈報物業重大估值損失，以適應現行市場環境。

中國政府近期已實施全面政策支持其房地產行業。該等措施包括指示地方政府自陷入困境的開發商處購買未售房產，以及放寬物業購買監管。本集團將密切關注形勢發展並採取必要措施維持其競爭優勢，並抓住未來機遇。此外，本集團將積極尋求各類物業投資前景並剝離非核心資產以鞏固其未來物業開發及貿易之經濟資源及能力。

未來，挑戰與機遇並存。本集團意識到挑戰與機遇共存。本集團將堅持以提高回報及持續提升資本價值為目標，評估其物業組合。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售之物業權益進行之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估萬城控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2024年5月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

估值準則

香港測量師學會所頒佈並於2020年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2020年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2022年1月31日生效之《國際估值準則》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權之整個未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

普遍公認之物業權益估值方法有三種，分別為市場法、收入法及成本法。

市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

在評估物業權益時，吾等採用了市場法，而並未採用收入法或成本法，原因為附近有充足的可資比較物業。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料。

吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問金誠同達律師事務所就中國物業權益的擁有權提供的建議。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載有關物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益業權所提供之資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業之任何設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積之準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷之面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述之所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

萬城控股有限公司
香港
新界大埔
汀角路57號
太平工業中心
第一座21樓D室
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)

MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

2024年7月30日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過26年經驗。

估值概要

組別一 — 貴集團於中國擬出售之待售物業權益

編號	物業	於2024年5月31日之 市值	出售前 貴集團應佔 權益	出售前 貴集團應佔 2024年5月31日之市值
1	中國天津市武清區嘉河道123號 萬城聚豪一期、二期、三期及四 期的一部分	人民幣143,200,000元	55%	人民幣78,760,000元
2	中國天津市武清區下朱莊街嘉河 道南側名座廣場的一部分	人民幣368,400,000元	55%	人民幣202,620,000元
	小計：	<u>人民幣511,600,000元</u>		<u>人民幣281,380,000元</u>

組別二 — 貴集團於中國擬出售之投資物業權益

編號	物業	於2024年5月31日之 市值	出售前 貴集團應佔 權益	出售前 貴集團應佔 2024年5月31日之市值
3	位於中國天津市武清區嘉河道 159號的店舖	人民幣800,000元	55%	人民幣440,000元
4	中國天津市武清區下朱莊街嘉河 道南側名座廣場11棟1層2區3、 6、16及17單元以及5區單元，及 2層15區單元	人民幣28,200,000元	55%	人民幣15,510,000元
	小計：	<u>人民幣29,000,000元</u>		<u>人民幣15,950,000元</u>
	總計：	<u>人民幣540,600,000元</u>		<u>人民幣297,330,000元</u>

估值證書

組別一 — 貴集團於中國擬出售之待售物業權益

物業1	概況及年期	估用詳情	於2024年5月31日之市值
中國天津市武清區嘉河道123號萬城聚豪一期、二期、三期及四期的一部分	<p>該物業包括位於中國天津市武清區嘉河道123號的名為「萬城聚豪」的住宅開發區一、二、三及四期的未售出部分。</p> <p>根據不動產權證，主地塊的總佔地面積為159,882.10平方米（「平方米」）。根據 貴集團提供的資料，該物業包括一個會所、35個零售單位、16棟別墅及1,259個停車位，總建築面積（「建築面積」）約為48,949.51平方米。該物業於2017年左右竣工。</p> <p>該主地塊獲授的土地使用權擁有多個年期，於2082年10月29日及2052年10月29日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>	按吾等的實地考察及 貴集團提供的資料，該物業目前處於空置狀態。	<p>人民幣143,200,000元 (人民幣壹億肆仟叁佰貳拾萬圓整)</p> <p>於出售前 貴集團應佔55%權益：</p> <p>人民幣78,760,000元 (人民幣柒仟捌佰柒拾陸萬圓整)</p>

附註：

1. 該物業由王曉玥(皇家特許測量師學會見習會員)於2024年3月15日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIRESA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIRESA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。

3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，佔地面積為159,882.10平方米的主地塊的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣239,900,000元。

有關國有土地使用權出讓合同的詳情載列如下：

合同編號	出具日期	允許用途	土地使用權期限	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
TJ11182012045	2012年8月2日	住宅	70年	239,900,000	159,882.10

4. 根據天津市人民政府、天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，佔地面積159,882.10平方米的主地塊的土地使用權以多個年期(於2082年10月29日及2052年10月29日屆滿，分別作住宅及商業用途)授予萬城建基置業(天津)有限公司。

有關不動產權證的詳情載列如下：

證書編號	出具日期	允許用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
房地證津字第122051500530號	2015年8月25日	住宅 商業	2082年10月29日 2052年10月29日	159,882.10

5. 根據天津市人民政府、天津市國土資源和房屋管理局出具的四份不動產權證，佔地面積為159,882.10平方米的主地塊的使用權及總建築面積為94,733.70平方米的部分標的開發項目的建築所有權歸屬於萬城建基置業(天津)有限公司。

有關不動產權證的詳情載列如下：

證書編號	出具日期	土地使用權 屆滿日期	建築面積 (平方米)
津(2018)武清區不動產權第1005107號	2018年1月31日	2082年10月29日	24,254.47
津(2018)武清區不動產權第1005108號	2018年1月31日	2082年10月29日	22,328.90
津(2021)武清區不動產權第7257973號	2021年10月1日	2082年10月29日	33,901.25
津(2021)武清區不動產權第7257974號	2021年10月1日	2082年10月29日	14,249.08
		總計	<u>94,733.70</u>

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國天津市武清區嘉河道123號。
- 交通：天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別距離該物業約40公里、40公里及30公里。
- 周邊地區的性質：該地區主要為武清區的住宅區。

7. 在對該物業之市場價值進行估值之過程中，吾等已考慮並分析可資比較之別墅、零售商舖及停車位之銷售情況。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較別墅銷售項目被視為在物業類型、位置及樓齡方面與物業有關聯。合共已識別並分析位於武清區之可資比較別墅銷售項目。所採用之可資比較別墅銷售項目之單位價格為每平方米人民幣9,980元至人民幣11,771元(按建築面積計算)。下表列示可資比較別墅銷售項目之詳情及所採納之調整。

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目名稱	碧桂園聽湖	香墅里	鑫苑湯泉世家	花樣年華家天下
地區	武清區	武清區	武清區	武清區
城市	天津	天津	天津	天津
落成年份	2016年	2018年	2021年	2017年
物業類型	別墅	別墅	別墅	別墅
單位面積(平方米)	198	175	175	196
交樓質量	毛坯	已裝修	已裝修	毛坯
景觀	樓宇	樓宇	樓宇	樓宇
性質	發售	發售	發售	發售
可售單位價格 (人民幣元/每平方米)	11,507	11,771	10,857	9,980

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
調整				
發售價折扣	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
位置	0.0%	15.0%	15.0%	0.0%
樓齡	0.3%	-0.3%	-1.2%	0.0%
樓宇質素	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
景觀	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
面積	0.1%	-0.1%	-0.1%	0.1%
配套設施	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
交樓質量	0.0%	-10.0%	-10.0%	0.0%
經調整單位價格 (人民幣元/每平方米)	10,976	11,525	10,534	9,489

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括發售價折扣、位置、樓齡、樓宇質素、景觀、面積、配套設施及交樓質量方面。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較別墅銷售項目之經調整單位價格為每平方米人民幣9,489元至人民幣11,525元(按建築面積計算)。該物業標準別墅所採用之單位價格為每平方米人民幣10,600元(按建築面積計算)。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較零售商舖被視為在物業類型、位置及樓層方面與物業有關聯。合共已識別並分析四項位於武清區及位於1層之可資比較零售商舖。所採用之可資比較零售商舖之單位價格為人民幣8,650元至人民幣12,847元(按建築面積計算)。下表列示可資比較零售商舖之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目名稱	遠洋香奈	保利上河雅頌	君利花園	華北城
地區	武清區	武清區	武清區	武清區
城市	天津	天津	天津	天津
落成年份	2017年	2008年	2011年	2009年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖
單位面積(平方米)	192	127	266	144
樓層	1層	1層	1層	1層
性質	發售	發售	發售	發售
可售單位價格 (人民幣元/每平方米)	10,417	9,449	8,650	12,847
調整				
位置	-10.0%	-10.0%	-10.0%	-20.0%
樓齡	0.0%	2.7%	1.8%	2.4%
樓宇質素	0.0%	-3.0%	0.0%	-3.0%
交通	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
配套設施	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位價格 (人民幣元/每平方米)	9,375	8,472	7,925	10,209

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括位置、樓齡、樓宇質素、交通及配套設施方面。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較零售商舖銷售項目之經調整單位價格為每平方米人民幣7,925元至人民幣10,209元(按建築面積計算)。該物業標準零售單位及會所所採用之單位價格為每平方米人民幣9,000元(按建築面積計算)。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較停車位銷售項目被視為在物業類型、位置及樓齡方面與建議發展物業有關聯。合共已識別並分析三項位於天津(市中心以外)之可資比較停車位銷售項目。所採用之可資比較停車位銷售項目之單位價格為每個停車位人民幣25,000元至人民幣41,000元。下表列示可資比較停車位銷售項目之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
開發項目名稱	續瀾苑	濱尚花園	錦雲悅府
地區	北辰區	濱海新區	武清區
城市	天津	天津	天津
落成年份	2022年	2011年	2022年
物業類型	停車位	停車位	停車位
性質	發售	發售	銷售
可售單位價格 (人民幣元／每個停車位)	25,000	41,000	30,000
調整			
位置	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	-1.5%	1.8%	-1.5%
交通	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位價格 (人民幣元／每個停車位)	24,625	41,738	29,550

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括位置、樓齡及交通方面。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較停車位銷售項目之經調整單位價格為每個停車位人民幣24,625元至人民幣41,738元。該物業標準停車位所採用之單位價格為每個停車位人民幣30,000元。

8. 金誠同達律師事務所向吾等提供關於該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司以授予方式取得主地塊國有土地使用權；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司已取得天津市商品房銷售許可，用於標的開發項目的第1、2、3及4期(1座至63座、65座及66座)；
- (c) 萬城建基置業(天津)有限公司持有的標的開發項目的房地產業權並無不受限於任何抵押、爭議或扣押。

物業2	概況及年期	估用詳情	於2024年5月31日之市值
中國天津市武清區下朱莊街嘉河道南側名座廣場的一部分	<p>該物業包括位於中國天津市武清區下朱莊街嘉河道南側的一個商業開發項目(名為名座廣場)的未售部分。</p> <p>根據不動產權證，主地塊的佔地面積約為39,756.30平方米。根據 貴集團提供的資料，該物業包括391個停車位、828個商務公寓單位及39個零售單位，總建築面積約為76,770.01平方米。該物業於2022年左右竣工。</p> <p>該主地塊獲出讓的土地使用權於2053年6月13日到期，作商業用途。</p>	按吾等的實地考察及 貴集團提供的資料，該物業目前處於空置狀態。	<p>人民幣368,400,000元 (人民幣叁億陸仟捌佰肆拾萬圓整)</p> <p>於出售前 貴集團應佔 55%權益：</p> <p>人民幣202,620,000元 (人民幣貳億貳佰陸拾貳萬圓整)</p>

附註：

1. 該物業由王曉玥(皇家特許測量師學會見習會員)於2024年3月15日視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA MHIREA*皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。

3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，萬城建基置業(天津)有限公司以人民幣60,000,000元的代價獲授佔地面積為39,756.30平方米的目標地塊的土地使用權，為期40年，作商業用途。

有關國有土地使用權出讓合同的詳情載列如下：

合約編號	出具日期	允許用途	土地使用權期限	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
TJ11182013013	2013年3月12日	商業	40年	60,000,000	39,756.30

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，萬城建基置業(天津)有限公司獲授佔地面積為39,756.30平方米的主地塊的土地使用權，固定期限(於2053年6月13日屆滿)，作商業用途。

不動產權證詳情載列如下：

證書編號	出具日期	允許用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
房地證津字第122051300646號	2013年11月21日	商業	2053年6月13日	39,756.30

5. 根據天津市規劃和自然資源局出具的不動產權證，佔地面積為39,756.30平方米的主地塊的土地使用權及總建築面積為24,282.31平方米的部分標的開發項目的建築所有權歸屬於萬城建基置業(天津)有限公司。

不動產權證詳情載列如下：

證書編號	出具日期	土地使用權 屆滿日期	建築面積 (平方米)
津(2022)武清區不動產權 第1513945號	2022年9月7日	2053年6月13日	24,282.31

6. 該物業的一般描述和市場資料摘要如下：

- 位置：該物業位於中國天津市武清區下朱莊街嘉河道南側。
- 交通：天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別距離該物業約40公里、40公里及30公里。
- 周邊地區的性質：該地區主要是武清區的住宅區。

7. 在對該物業之市場價值進行估值之過程中，吾等已考慮並分析可資比較之商務公寓、零售商舖及停車位之銷售情況。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較商務公寓銷售項目被視為在物業類型、位置及樓齡方面與物業有關聯。合共已識別並分析位於武清區之可資比較商務公寓銷售項目。所採用之可資比較商務公寓銷售項目之單位價格為每平方米人民幣4,638元至人民幣5,313元(按建築面積計算)。下表列示可資比較別墅銷售項目之詳情及所採納之調整。

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目名稱	東辰廣場	富興領寓	金源麗都	藍天公寓
地區	武清區	武清區	武清區	武清區
城市	天津	天津	天津	天津
落成年份	1994年	2020年	2000年	2000年
物業類型	商務公寓	商務公寓	商務公寓	商務公寓
單位面積(平方米)	44.94	69	89.58	128
交樓質量	已裝修	毛坯	已裝修	已裝修
性質	發售	發售	發售	發售
可售單位價格 (人民幣元/每平方米)	4,895	4,638	4,889	5,313

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
調整				
位置	-10.0%	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	8.4%	0.6%	6.6%	6.6%
樓宇質素	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
交通	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
配套設施	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
面積	-1.2%	0.0%	1.0%	3.0%
交樓質量	-3.0%	0.0%	-3.0%	-3.0%
經調整單位價格 (人民幣元/每平方米)	4,578	4,666	5,108	5,656

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括位置、樓齡、樓宇質素、交通、配套設施、面積及交樓質量方面。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較商務公寓銷售項目之經調整單位價格為每平方米人民幣4,578元至人民幣5,656元(按建築面積計算)。該物業標準商務公寓所採用之單位價格為每平方米人民幣5,000元(按建築面積計算)。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較零售商舖銷售項目被視為在物業類型、位置及樓層方面與物業有關聯。合共已識別並分析四項位於武清區、屬於1層舖位之可資比較零售商舖銷售項目。所採用之可資比較零售商舖銷售項目之單位價格為每平方米人民幣8,650元至人民幣12,847元(按建築面積計算)。下表列示可資比較零售商舖銷售項目之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目名稱	遠洋香奈	保利上河雅頌	君利花園	華北城
地區	武清區	武清區	武清區	武清區
城市	天津	天津	天津	天津
落成年份	2017年	2008年	2011年	2009年
物業類型	零售	零售	零售	零售
單位面積(平方米)	192	127	266	144
樓層	1層	1層	1層	1層
性質	發售	發售	發售	發售
可售單位價格(人民幣/每平方米)	10,417	9,449	8,650	12,847
調整				
位置	-10.0%	-10.0%	-10.0%	-20.0%
樓齡	1.2%	3.9%	3.0%	3.6%
樓宇質素	0.0%	-3.0%	0.0%	-3.0%
交通	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
配套設施	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位價格(人民幣/每平方米)	9,488	8,571	8,018	10,328

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括位置、樓齡、樓宇質素、交通及配套設施。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較零售商舖之經調整單位價格為每平方米人民幣8,018元至人民幣10,328元(按建築面積計算)。按建築面積計算，該物業1層及2層標準零售單位的採用單位價格分別為每平方米人民幣9,000元及每平方米人民幣5,000元。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較停車位銷售項目被視為在物業類型、位置及樓齡方面與建議發展物業有關聯。合共已識別並分析三項位於天津(市中心外)之可資比較停車位銷售項目。所採用之可資比較停車位銷售項目之單位價格為每個停車位人民幣25,000元至人民幣41,000元。下表列示可資比較停車位銷售項目之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
開發項目名稱	續瀾苑	濱尚花園	錦雲悅府
地區	北辰區	濱海新區	武清區
城市	天津	天津	天津
落成年份	2022年	2011年	2022年
物業類型	停車位	停車位	停車位
性質	發售	發售	銷售
可售單位價格 (人民幣／每個停車位)	25,000	41,000	30,000
調整			
位置	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	0.0%	3.3%	0.0%
交通	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位價格 (人民幣／每個停車位)	25,000	42,353	30,000

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括位置、樓齡及交通。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較停車位銷售項目之經調整單位價格為為每個停車位人民幣25,000元至人民幣42,353元。該物業的標準停車位採用單位價格為每個車位人民幣30,000元。

8. 金誠同達律師事務所向吾等提供關於該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司以授予方式取得主地塊國有土地使用權；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司已取得天津市商品房銷售許可，用於標的開發項目的第1及2期(1座至13座)；
- (c) 萬城建基置業(天津)有限公司持有的標的開發項目的房地產業權並無不受限於任何抵押、爭議或扣押。

組別二 — 貴集團於中國擬出售之投資物業權益

物業3	概況及年期	估用詳情	於2024年5月31日之市值
位於中國天津市武清區嘉河道159號的一家店舖	<p>該物業包括位於中國天津市武清區嘉河道123號名為萬城聚豪的住宅開發項目的一個零售單位。</p> <p>根據不動產權證，主地塊總佔地面積約159,882.10平方米。根據貴集團提供的資料，該物業建築面積約93.60平方米。該物業於2017年左右竣工。</p> <p>主地塊之土地使用權出讓擁有多個年期，於2082年10月29日及2052年10月29日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>	<p>按吾等的實地考察及貴集團提供的資料，該物業目前用作出租，自2024年3月5日起至2027年4月4日為期37個月，月租金為人民幣1,250元。</p>	<p>人民幣800,000元 (人民幣捌拾萬圓整)</p> <p>出售前 貴集團應佔 55%權益： 人民幣440,000元 (人民幣肆拾肆萬圓整)</p>

附註：

- 該物業由王曉玥(皇家特許測量師學會見習會員)於2024年3月15日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD*皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA MHIREA*皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，萬城建基置業(天津)有限公司以人民幣239,900,000元的代價獲授佔地面積為159,882.10平方米的主地塊的土地使用權，為期70年，以作住宅用途。

有關國有土地使用權出讓合同詳情列示如下：

合同編號	出具日期	允許用途	土地使用權期限	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
TJ11182012045	2012年8月2日	住宅	70年	239,900,000	159,882.10

4. 根據天津市人民政府、天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，佔地面積159,882.10平方米的主地塊的土地使用權以多個年期(於2082年10月29日及2052年10月29日屆滿，分別作住宅及商業用途)授予萬城建基置業(天津)有限公司。

有關不動產權證的詳情載列如下：

證書編號	出具日期	允許用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
房地證津字第122051500530號	2015年8月25日	住宅 商業	2082年10月29日 2052年10月29日	159,882.10

5. 根據不動產權證，佔地面積為159,882.10平方米的主地塊的土地使用權及總建築面積為93.61平方米的物業的建築所有權歸屬於萬城建基置業(天津)有限公司，期限於2052年10月29日屆滿，以作商業用途。

有關不動產權證詳情列示如下：

證書編號	土地使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
津(2018)武清區不動產權第1013963號	2052年10月29日	93.60

6. 該物業的一般描述及市場資料摘要如下：

位置	:	該物業位於中國天津市武清區嘉河道123號。
交通	:	天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別距該物業約40公里、40公里及30公里。
周邊地區的性質	:	該地區主要為武清區的住宅區。

7. 在對該物業之市場價值進行估值之過程中，吾等已考慮並分析可資比較之零售商舖。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較零售商舖被視為在物業類型、位置及樓層方面與物業有關聯。合共已識別並分析四項位於武清區及位於1層之可資比較零售商舖。所採用之可資比較零售商舖之單位價格為人民幣8,650元至人民幣12,847元(按建築面積計算)。下表列示可資比較零售商舖之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目名稱	遠洋香奈	保利上河雅頌	君利花園	華北城
地區	武清區	武清區	武清區	武清區
城市	天津	天津	天津	天津
落成年份	2017年	2008年	2011年	2009年
物業類型	零售	零售	零售	零售
單位面積(平方米)	192	127	266	144
樓層	1層	1層	1層	1層
性質	發售	發售	發售	發售
可售單位價格(人民幣/每平方米)	10,417	9,449	8,650	12,847
調整				
位置	-10.0%	-10.0%	-10.0%	-20.0%
樓齡	0.0%	2.7%	1.8%	2.4%
樓宇質素	0.0%	-3.0%	0.0%	-3.0%
交通	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
配套設施	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位價格(人民幣/每平方米)	9,375	8,472	7,925	10,209

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括位置、樓齡、樓宇質素、交通及配套設施。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較零售商舖之經調整單位價格為每平方米人民幣7,925元至人民幣10,209元(按建築面積計算)。按建築面積計算，該物業的採用單位價格為每平方米人民幣9,000元。

8. 金誠同達律師事務所向吾等提供關於該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司以授予方式取得主地塊國有土地使用權；
 - (b) 萬城建基置業(天津)有限公司已取得天津市商品房銷售許可，用於標的開發項目的第1、2、3及4期(1座至63座、65座及66座)；
 - (c) 萬城建基置業(天津)有限公司持有的標的開發項目的房地產業權並無不受限於任何抵押、爭議或扣押。

物業4	概況及年期	估用詳情	於2024年5月31日之市值								
中國天津市武清區下朱莊街南側名座廣場11座1層2及5區3、6、13至15、16及17單元及2層15區的單元	<p>該物業包括位於中國天津市武清區下朱莊街嘉河道南側名為名座廣場11座的商業開發項目之1層2及5區3、6、13至15、16及17單元及2層15區的單元。</p> <p>根據不動產權證，主地塊的佔地面積約為39,756.30平方米。根據 貴集團提供的資料，該物業包括9個零售單位，總建築面積約為4,480.35平方米。該物業於2021年左右竣工。</p> <p>主地塊之土地使用權出讓於2053年6月13日屆滿，以作商業用途。</p>	<p>按吾等的實地考察及 貴集團提供的資料，該物業目前已根據六份租約用作出租，期限不一，詳情如下：</p> <p><u>1層3單元：</u> 自2023年6月15日起至2028年6月14日為期5年，月租金為人民幣8,228元。</p> <p><u>1層6單元：</u> 自2023年9月15日起至2033年9月14日為期10年。年租金按承租人年收入的百分比計算如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年收入</th> <th>租金 (年收入百分比)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≤ 人民幣2百萬元</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>人民幣2百萬元至人民幣4百萬元</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>> 人民幣4百萬元</td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table>	年收入	租金 (年收入百分比)	≤ 人民幣2百萬元	5%	人民幣2百萬元至人民幣4百萬元	6%	> 人民幣4百萬元	7%	<p>人民幣28,200,000元 (人民幣貳仟捌佰貳拾萬圓)</p> <p>出售前 貴集團應佔55%權益：</p> <p>人民幣15,510,000元 (人民幣貳仟伍佰伍拾壹萬圓整)</p>
年收入	租金 (年收入百分比)										
≤ 人民幣2百萬元	5%										
人民幣2百萬元至人民幣4百萬元	6%										
> 人民幣4百萬元	7%										

物業4	概況及年期	估用詳情	於2024年5月31日之市值
		<p><u>1層13至15單元：</u> 自2024年3月1日起至2028年5月31日為期4年零3個月，月租金為人民幣2,827.62元。</p>	
		<p><u>1層16及17單元：</u> 自2023年3月1日起至2026年3月31日為期3年，月租金為人民幣5,488.02元。</p>	
		<p><u>1層2區的單元：</u> 自2023年3月1日起至2028年5月31日為期5年，初始月租金為人民幣26,626元，按不同費率逐步上調。</p>	
		<p><u>1層5區的單元及2層15區的單元：</u> 自2023年1月1日起至2032年12月31日為期10年，初始月租金為人民幣45,992元，按不同費率逐步上調。</p>	

附註：

1. 該物業由王曉玥(皇家特許測量師學會見習會員)於2024年3月15日視察。
2. 估值及本證書由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD*皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA MHIREA*皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，萬城建基置業(天津)有限公司以人民幣60,000,000元的代價獲授佔地面積為39,756.30平方米的主地塊的土地使用權，為期40年，以作商業用途。

有關國有土地使用權出讓合同詳情列示如下：

合同編號	出具日期	允許用途	土地使用權期限	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
TJ11182013013	2013年3月12日	商業	40年	60,000,000	39,756.30

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，萬城建基置業(天津)有限公司獲授佔地面積為39,756.30平方米的主地塊的土地使用權，固定期限(於2053年6月13日屆滿)，作商業用途。

不動產權證詳情載列如下：

證書編號	出具日期	允許用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
房地證津字第122051300646號	2013年11月21日	商業	2053年6月13日	39,756.30

5. 根據八份不動產權證，佔地面積為39,756.30平方米的目標地塊的土地使用權，以及總建築面積為8,323.58平方米的部分目標建築的建築所有權歸屬於萬城建基置業(天津)有限公司，作商業用途。

不動產權證詳情載列如下：

證書編號	出具日期	土地使用權 屆滿日期	建築面積 (平方米)
津(2022)武清區不動產權第1562002號	2022年9月30日	2053年6月13日	7,606.95
津(2022)武清區不動產權第1562003號	2022年9月30日	2053年6月13日	137.88
津(2022)武清區不動產權第1562006號	2022年9月30日	2053年6月13日	117.61
津(2022)武清區不動產權第1562009號	2022年9月30日	2053年6月13日	119.11
津(2022)武清區不動產權第1562010號	2022年9月30日	2053年6月13日	84.75
津(2022)武清區不動產權第1562011號	2022年9月30日	2053年6月13日	84.75
津(2022)武清區不動產權第1562012號	2022年9月30日	2053年6月13日	84.75
津(2022)武清區不動產權第1562013號	2022年9月30日	2053年6月13日	87.78
總計：			<u><u>8,323.58</u></u>

6. 該物業之一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國天津市武清區下朱莊街嘉河道南側。
交通	:	天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別距離物業約40公里、40公里及30公里。
周邊地區之性質	:	該地區主要為武清區的住宅區。

7. 在對該物業之市場價值進行估值之過程中，吾等已考慮並分析可資比較之零售商舖。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較零售商舖被視為在物業類型、位置及樓層方面與物業有關聯。合共已識別並分析四項位於武清區及位於1層之可資比較零售商舖。所採用之可資比較零售商舖之單位價格為人民幣8,650元至人民幣12,847元(按建築面積計算)。下表列示可資比較零售商舖之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目名稱	遠洋香奈	保利上河雅頌	君利花園	華北城
地區	武清區	武清區	武清區	武清區
城市	天津	天津	天津	天津
落成年份	2017年	2008年	2011年	2009年
物業類型	零售	零售	零售	零售
單位面積(平方米)	192	127	266	144
樓層	1層	1層	1層	1層
性質	發售	發售	發售	發售
可售單位價格(人民幣/每平方米)	10,417	9,449	8,650	12,847
調整				
位置	-10.0%	-10.0%	-10.0%	-20.0%
樓齡	1.2%	3.9%	3.0%	3.6%
樓宇質素	0.0%	-3.0%	0.0%	-3.0%
交通	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
配套設施	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位價格(人民幣/每平方米)	9,488	8,571	8,018	10,328

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括位置、樓齡、樓宇質素、交通及配套設施。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較零售商舖之經調整單位價格為每平方米人民幣8,018元至人民幣10,328元(按建築面積計算)。按建築面積計算，該物業1層及2層標準零售單位的採用單位價格分別為每平方米人民幣9,000元及每平方米人民幣5,000元。

8. 金誠同達律師事務所向吾等提供關於該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司以授予方式取得主地塊國有土地使用權；
 - (b) 萬城建基置業(天津)有限公司已取得天津市商品房銷售許可，用於標的開發項目的第1及2期(1座至13座)；
 - (c) 萬城建基置業(天津)有限公司持有的標的開發項目的房地產業權並無不受限於任何抵押、爭議或扣押。

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) 董事及最高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，本公司各董事或最高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、相關股份或債券中，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及淡倉，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及淡倉，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及淡倉如下：

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 ⁽⁵⁾
王庭聰先生 ⁽¹⁾⁽³⁾	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⁾⁽³⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%
	實益擁有人	3,000,000	0.4%
葉澍堃先生 ⁽⁴⁾	實益擁有人	1,500,000	0.2%
李引泉先生 ⁽⁴⁾	實益擁有人	1,500,000	0.2%
李華達先生	實益擁有人	8,000	0.001%

附註：

- 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)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。
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股股份。
4. 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。
5. 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利益

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)於本公司的股份及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

名稱／姓名	權益性質	所持或擁有股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 ⁽⁸⁾
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⁾	信託受托人	562,500,000	75.0%
Wang Kam Chu女士 ⁽²⁾	配偶權益	565,500,000	75.4%

名稱／姓名	權益性質	所持或擁有股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 ⁽⁸⁾
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%
王庭交先生 ⁽⁴⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
王庭真先生 ⁽⁵⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
Chan Ka Wai女士 ⁽⁶⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%
Tsoi Suet Ngai女士 ⁽⁷⁾	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被視為於庭槐信託持有的股份中擁有權益。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被視為於樓家強先生持有的股份中擁有權益。
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被視為於庭槐信託持有的股份中擁有權益。
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被視為於庭槐信託持有的股份中擁有權益。
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被視為於王庭交先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
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被視為於王庭真先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
8. 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，除認購協議及其項下擬進行的交易外，

- (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2023年12月31日(即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各自意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	物業估值師
元庫證券有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第一類(證券交易)、第二類(期貨合約交易)及第六類(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2023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彼等各自報告或函件以及引述彼等各自名稱及商標，且迄今並無撤回彼等各自同意書。

7. 重大不利變動

董事確認，截至最後可行日期，自2023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，本公司的財務或經營狀況並無發生重大不利變動。

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。

9. 重大合約

除認購協議外，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）。

10. 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。

11. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起計14天內（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：

- (a) 認購協議；
- (b) 獨立董事委員會向獨立股東之推薦函，其全文載於本通函第20頁至21頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，其全文載於本通函第22頁至47頁；
- (d) 物業估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (f) 本通函。

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2024年8月19日(星期一)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2024年7月30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，2024年7月30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2024年8月14日(星期三)至2024年8月19日(星期一)(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2024年8月13日(星期二)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2024年8月15日(星期四)上午10時30分(香港時間，香港公眾假期除外))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)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。