

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)

## 截至2023年6月30日止六個月之 未經審計綜合中期業績公告

### 財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審計)	2022年 人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元	%
收入	327.7	82.0	245.7	299.7%
毛利	125.2	23.1	102.1	442.1%
毛利率	38.2%	28.2%	不適用	+10.0p.p.
本公司權益股東應佔 溢利	0.7	39.8	-39.1	-98.2%
每股盈利				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	0.1	5.31	-5.21	-98.1%
每股中期股息 (人民幣分)	—	—	—	不適用

萬城控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」董事會（「董事會」）欣然公佈本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審計綜合業績及2022年的比較數字如下：

## 綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

(以人民幣列示)

	附註	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	327,663	81,967
銷售成本		(202,467)	(58,871)
<b>毛利</b>		<b>125,196</b>	<b>23,096</b>
投資物業估值收益		23,724	—
其他收入淨額	5	4,187	2,769
銷售開支		(32,924)	(6,565)
行政開支		(21,370)	(31,737)
其他開支		(842)	(1,331)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>97,971</b>	<b>(13,768)</b>
融資成本	6(a)	(4,488)	(531)
應佔聯營公司溢利減虧損		(15,179)	49,515
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>78,304</b>	<b>35,216</b>
所得稅	7	(66,243)	(2,156)
<b>期內溢利</b>		<b>12,061</b>	<b>33,060</b>
<b>以下各方應佔：</b>			
本公司權益股東		730	39,798
非控股權益		11,331	(6,738)
<b>期內溢利</b>		<b>12,061</b>	<b>33,060</b>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	0.10	5.31

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至2023年6月30日止六個月  
(以人民幣列示)

	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
期內溢利	<u>12,061</u>	<u>33,060</u>
期內其他全面收益：		
其後已或可重新分類至損益的項目：		
換算財務報表的匯兌差額：		
— 聯營公司	(2,286)	(2,267)
— 香港及海外附屬公司	<u>(4,405)</u>	<u>(5,469)</u>
期內其他全面收益，已扣除零稅項	<u>(6,691)</u>	<u>(7,736)</u>
期內全面收益總額	<u>5,370</u>	<u>25,324</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	1,492	41,761
非控股權益	<u>3,878</u>	<u>(16,437)</u>
期內全面收益總額	<u>5,370</u>	<u>25,324</u>

## 綜合財務狀況表

於2023年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		50,667	51,588
投資物業	10	124,000	86,200
於聯營公司的權益		430,703	446,921
遞延稅項資產		77,399	81,418
其他非流動資產	11	95,724	98,820
		<u>778,493</u>	<u>764,947</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		1,231,039	1,455,589
貿易及其他應收款項	12	135,673	136,380
預付稅項		29,900	32,262
已抵押及受限制存款		20,804	66,714
現金及現金等價物		469,544	205,561
		<u>1,886,960</u>	<u>1,896,506</u>
持作出售的非流動資產	13	92,965	92,965
		<u>1,979,925</u>	<u>1,989,471</u>
<b>總資產</b>		<u>2,758,418</u>	<u>2,754,418</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	14	144,000	158,400
合約負債		302,630	66,307
貿易及其他應付款項	15	586,168	781,928
租賃負債		116	162
應付稅項		244,423	276,081
		<u>1,277,337</u>	<u>1,282,878</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>702,588</u>	<u>706,593</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,481,081</u>	<u>1,471,540</u>

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
租賃負債		—	48
遞延稅項負債		<u>15,672</u>	<u>11,453</u>
		<u>15,672</u>	<u>11,501</u>
資產淨值		<u>1,465,409</u>	<u>1,460,039</u>
資本及儲備			
股本		6,605	6,605
儲備		<u>1,162,340</u>	<u>1,160,848</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,168,945	1,167,453
非控股權益		<u>296,464</u>	<u>292,586</u>
權益總額		<u>1,465,409</u>	<u>1,460,039</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1. 一般資料

除另有說明者外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元（「人民幣千元」）列示。本簡明綜合中期財務資料已於2023年8月28日獲董事會批准刊發。

### 2. 編製基準

本簡明綜合中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號*中期財務報告*。

本簡明綜合中期財務資料乃按照與2022年全年財務報表採納者相同的會計政策編製，惟預期於2023年全年財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策的變動詳情載於附註3。

編製符合《香港會計準則》第34號的本簡明綜合中期財務資料時，管理層須作出影響政策應用以及資產與負債、收入與開支本年度至今為止的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本簡明綜合中期財務資料載有簡明綜合財務報表及節選闡釋附註。該等附註包括對了解本集團財務狀況及表現自2022年全年財務報表刊發以來的變動而言乃屬重要的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括就按照《香港財務報告準則》編製的完整財務報表規定的全部資料。

本簡明綜合中期財務資料乃未經審計，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號*實體獨立核數師對中期財務信息的審閱*作出審閱。

### 3. 會計政策

#### (a) 會計政策變動

本集團已就當前會計期間本中期財務報告採用以下由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》修訂：

- 《香港會計準則》第8號的修訂，會計政策、會計估計變更及誤差：會計估計的定義
- 《香港會計準則》第12號的修訂，所得稅：單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

該等修訂對當前或過往期間本集團已編製或於本中期財務報告呈列的業績及財務狀況概無重大影響。本集團概無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

### 4. 收入及分部資料

#### (a) 收入細分

本集團的主要活動為在中華人民共和國（「中國」）經營物業發展及銷售。

#### 收入細分

收入主要指物業銷售收入及物業租金總額，已扣除銷售相關稅項及所給予折扣，分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
《香港財務報告準則》第15號範圍內的客戶合約收入		
物業銷售：		
— 於某個時點確認	325,846	67,662
— 於某段時間確認	—	12,715
	<u>325,846</u>	<u>80,377</u>
其他來源的收入		
— 物業租金總額	1,817	1,590
	<u>1,817</u>	<u>1,590</u>
	<u>327,663</u>	<u>81,967</u>

## (b) 經營分部

就資源分配及分部表現評估向本集團主要營運決策人匯報時，由於本集團業務主要依賴物業發展之表現，故有關匯報資料較集中於本集團整體。資源按如何有利於本集團提升整體物業發展活動而非任何特定服務而予以分配。表現評估乃根據本集團整體業績作出。因此，管理層認為根據《香港財務報告準則》第8號經營分部的規定，僅有一個經營分部。

### 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外界客戶的收入，及(ii)本集團物業、廠房及設備、投資物業及於聯營公司權益(「指定非流動資產」)所在地的資料。客戶所在地乃基於發展或出租物業的位置。指定非流動資產的所在地乃基於資產的實際位置(如屬物業、廠房及設備及投資物業)及業務位置(如屬於聯營公司權益)。

	來自外界客戶的收入		指定非流動資產	
	截至6月30日止六個月		2023年	2022年
	2023年	2022年	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(經審計)
惠州	302,711	44,742	493,440	495,906
天津	24,952	37,225	77,262	58,319
駐馬店	—	—	129,948	128,875
其他	—	—	444	429
	<u>327,663</u>	<u>81,967</u>	<u>701,094</u>	<u>683,529</u>

## 5. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
利息收入	3,755	2,408
其他	432	361
	<u>4,187</u>	<u>2,769</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

### (a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
銀行借貸利息	4,484	7,987
合約負債的重大融資部分的應計利息	—	5,763
其他	4	12
	<u>4,488</u>	<u>13,762</u>
減：資本化至存貨的利息開支	<u>—</u>	<u>(13,231)</u>
	<u>4,488</u>	<u>531</u>

### (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
薪金、工資及其他福利	17,206	19,570
向界定供款退休計劃供款	534	1,529
以權益結算並以股份支付之開支	—	156
減：資本化至存貨的員工成本	<u>(3,132)</u>	<u>(7,380)</u>
	<u>14,608</u>	<u>13,875</u>

### (c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
折舊	<u>1,648</u>	<u>2,768</u>
存貨撇減	<u>36,222</u>	<u>—</u>
投資物業應收租金	<u>(990)</u>	<u>(410)</u>

## 7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	17,803	2,354
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	<u>40,202</u>	<u>2,719</u>
	58,005	5,073
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差額	<u>8,238</u>	<u>(2,917)</u>
	<u>66,243</u>	<u>2,156</u>

### (i) 企業所得稅及香港利得稅

企業所得稅撥備基於估計應課稅收益按本集團各附屬公司適用的稅率計算。截至2023年6月30日止六個月中國內地主要附屬公司適用的所得稅率為25%(截至2022年6月30日止六個月：25%)。

截至2023年6月30日止六個月概無確認香港利得稅撥備(截至2022年6月30日止六個月：零)，因為香港附屬公司期內概無任何應課稅利潤。

### (ii) 土地增值稅

土地增值稅按30%至60%的累進稅率就本集團已開發並銷售物業的土地增值額徵收。根據相關法規，土地增值額按銷售物業所得款項減可抵扣開支(包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業開發支出)計算。

(iii) 根據開曼群島及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島任何所得稅。

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2023年6月30日止六個月，每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣730,000元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣39,798,000元）及750,000,000股（截至2022年6月30日止六個月：750,000,000股普通股）已發行普通股加權平均數計算。

### (b) 每股攤薄盈利

因授出的購股權具有反攤薄效應，截至2023年及2022年6月30日止六個月的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 股息

於2023年8月28日，董事會決議不派付截至2023年6月30日止六個月之中期股息（截至2022年6月30日止六個月：零）。

## 10. 投資物業

本集團之投資物業於2023年6月30日由泓亮諮詢及評估有限公司（有相關專業資格且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗的獨立估值師）按公平值再次評估。該估值師於2022年12月31日進行估值時使用相同的估值技術。本集團管理層與估值師每年就財務報告討論估值假設及估值結果兩次。

截至2023年6月30日止六個月，賬面值人民幣14,076,000元的存貨轉移至投資物業，以及轉移後的公平值收益人民幣23,724,000元及相應遞延稅項總額人民幣5,931,000元於損益中確認。截至2022年6月30日止期間並無此類轉移。

## 11. 其他非流動資產

於2022年5月5日，本集團、本公司主席兼執行董事王庭聰先生及第三方（「借款人」）訂立貸款協議，本集團會向借款人提供為期三年、年利率為4%的貸款額為人民幣96,500,000元之貸款，而王庭聰先生會向借款人提供以本集團為受益人的個人擔保。借款人須於2025年5月4日向本集團償還全部本金及到期應付本集團的所有應計利息，或分期償還部分本金及貸款期間所有應計利息，或於本集團要求時償還。詳情請參閱本公司2022年5月5日刊發的公告。

截至2023年6月30日，本集團來自該貸款的累積應計利息收入為人民幣4,224,000元（2022年12月31日：人民幣2,320,000元）。

## 12. 貿易及其他應收款項

於2023年6月30日，計入貿易及其他應收款項之應收賬款(已扣除壞賬準備)的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1個月內	—	1
1至3個月	1	1
3至6個月	2	2
6個月以上	311	310
應收賬款，扣除壞賬撥備	314	314
應收聯營公司款項(附註(i))	18,009	18,054
應收非控股權益款項(附註(i))	24,565	24,565
其他應收款項	52,891	63,961
按攤餘成本計量的金融資產	95,779	106,894
按金	4,553	2,518
預付款項(附註(ii))	35,341	26,968
	<b>135,673</b>	<b>136,380</b>

於2023年6月30日，概無應收賬款逾期(2022年12月31日：零)。由於信貸質量並無重大變動，且結餘仍視為可全數收回，故管理層基於經驗認為無須就應收賬款作出壞賬撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

(i) 應收聯營公司及非控股權益款項為免息、無抵押且預期於一年內收回。

(ii) 該款項主要指預付增值稅及其他銷售相關稅項。

## 13. 持作出售的非流動資產

於2020年，Lucky Win Limited(本公司的間接全資附屬公司)、Access Prosper International Limited(「合營合夥人」)及陳長添先生(均為獨立第三方)(統稱「訂約方」)訂立合作協議(「合作協議」)，據此，本集團與合營合夥人分別投資Star Linkage Financial Holdings Limited(「Star Linkage」)的30%及70%已發行股本。Star Linkage連同其附屬公司(「Star Linkage集團」)視為本集團的聯營公司(「聯營公司」)。本集團已於2020年向聯營公司支付人民幣93,000,000元的資本貸款。

2021年12月30日，訂約方訂立終止協議（「終止協議」），據此，訂約方同意通過合營合夥人自本集團收購所持Star Linkage 30%的已發行股本終止合作協議，代價約人民幣100,338,000元（「代價」），即本集團的資本貸款人民幣93,000,000元加上利息約人民幣7,338,000元（2020年1月10日至2021年12月30日按年利率4%計息）。代價應於終止協議簽訂後120天內支付予本集團。該協議構成遠期合約。

終止協議簽訂後，合作協議即告終止，本集團將免除出資責任及合作協議項下的所有其他責任和承擔。詳情請參閱本公司2021年12月30日刊發的公告。

本集團因此將於Star Linkage集團的權益重新分類至持作出售的非流動資產，並按賬面值及公平值減銷售成本中的較低者確認。遠期合約按公平值入賬。

2022年6月30日，訂約方訂立終止協議之補充協議，據此，訂約方同意修訂代價的支付條款，其中代價餘額，連同未償還代價餘額按4%年利率計算的應付利息，須每月向本集團支付人民幣5,000,000元，最後一筆付款不遲於2023年12月28日結算支付。Star Linkage股權及相應權利的法定所有權僅於悉數結算支付代價及相應利息後轉至合營合夥人。詳情請參閱本公司2022年6月30日刊發的公告。

截至2023年6月30日，合營合夥人已向本集團支付人民幣54,000,000元。

#### 14. 銀行貸款

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
— 有抵押	<u>144,000</u>	<u>158,400</u>

於2023年6月30日及2022年12月31日，有抵押銀行貸款約人民幣144,000,000元及人民幣158,400,000元由以下資產作抵押：

	<b>2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)</b>	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
存貨	<b><u>354,730</u></b>	<u>381,084</u>

本集團的銀行融資須達成若干契諾方可作實，有關契諾於與金融機構的借貸安排中常見。倘本集團違反契諾，已提取融資將須按要求償還。截至2023年6月30日，概無違反契諾（2022年12月31日：無）。

於2023年6月30日，根據貸款協議所載還款時間表銀行貸款須按以下時間償還：

	<b>2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)</b>	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年內	<b>144,000</b>	38,400
一年後但兩年內	<u>—</u>	<u>120,000</u>
	<b><u>144,000</u></b>	<u>158,400</u>

儘管所有融資函件所述特定還款時間表容許貸款的還款期超過一年，惟本集團獲授的所有銀行融資有條款容許銀行可無條件隨時要求償還銀行貸款（「要求償還條款」）。

## 15. 貿易及其他應付款項

於2023年6月30日按已確認貿易應付款項日期之應付賬款(計入貿易及其他應付款項)的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
3個月內	40,122	170,711
3至6個月	1,117	2,171
6至12個月	20,821	653
12個月以上	29,838	29,475
應付賬款	91,898	203,010
其他應付款項及應計費用	67,223	62,414
應付關聯方款項(附註(i))	372,440	460,975
以攤餘成本計量的金融負債	531,561	726,399
已發出的財務擔保(附註(ii))	607	1,529
衍生金融工具(附註13)	54,000	54,000
	<b>586,168</b>	<b>781,928</b>

附註：

- (i) 應付關聯方款項為免息、無抵押及要求時償還或預期須於一年內償還。
- (ii) 2021年3月17日，本集團的聯營公司惠州市龍光駿宏房地產有限公司(「龍光駿宏」)訂立銀行融資總額為人民幣420,000,000元的貸款協議(「貸款協議」)，該筆貸款由龍光集團有限公司(「龍光集團」)全額擔保。於2021年5月10日，本集團與龍光集團訂立反擔保合同(「反擔保」)，據此，本集團同意根據該合同所載條款及條件按本集團所持龍光駿宏的股權比例(30%)就貸款協議向龍光集團提供反擔保。截至2023年6月30日，反擔保下歸屬本集團的銀行貸款總額為人民幣56,100,000元(2022年12月31日：人民幣84,000,000元)。已發出財務擔保的遞延收入為人民幣607,000元(2022年12月31日：人民幣1,529,000元)。

詳情請參閱本公司2021年5月10日刊發的公告。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

2023年上半年，隨著防疫措施解除，經濟恢復得以逐步改善。但環球通脹依然高企，高息環境持續，影響消費及營商信心，加上地緣政治及貿易衝突風險，宏觀經濟前景仍然不明朗。雖然如此，在中央政府持續推行穩健的財務及貨幣政策，著力高質量發展、擴大內部需求，穩住經濟復甦基礎並有序提振經濟發展下，2023年上半年中國國民生產總值較往年同期取得健康的同比增長率約5.5%。

全國房地產市場經歷深度調整，行業面臨資金流動性危機及需求持續收縮，商品房銷售大幅下滑，打擊行業對房地產市場發展的信心。根據中國國家統計局所發佈的數據，2023年上半年已售商品房總面積約為5.95億平方米，較去年同期下降約13.6%。按貨幣價值計，商品房銷售價值約為人民幣6.31萬億元，較去年同期下降約4.5%。另外，2023年上半年房地產行業的總投資額約人民幣5.85萬億元，按年減少約14.3%。可見房地產行業在銷售及投資仍處於疲弱水平。

雖然面臨著需求下降及盈利空間受限，本集團相信房地產在國民經濟中的地位和作用仍然很重要，在行業對風險意識深度提高，及沿著國家的政策方向發展下，房地產市場有望未來築底回升。

## 業務回顧

為應對市場環境的挑戰，本集團繼續採取穩健的財務政策，與及低杠桿的營運方針，並以提升周轉及去化為目標，確保財務健全及高效運營。

本集團在2023年上半年度收入約人民幣3.277億元，主要來自惠州萬城名座三期的銷售，相比去年同期得益於天津萬城聚豪三期的銷售收入大幅增加。然而，計及2023年上半年度對聯營公司未售的公寓及車位作減值撥備後，本集團於2023年上半年度錄得應佔聯營公司溢利減虧損的虧損約為人民幣1,520萬元，而去年同期應佔聯營公司溢利減虧損的收益約人民幣4,950萬元，得益於惠州玖龍台二期竣工交付的收入。2023年上半年度權益股東應佔盈利約為人民幣70萬元，較往年同期下降約98.2%。本集團於2023年上半年度內，錄得合同銷售總值約人民幣6.61億元；銷售的總建築面積約46,100平方米，主要來自於惠州萬城名座三期及玖璟台一、二期，與河南聚龍灣二期第四、五標段。

## 未來前景及展望

2023年7月召開的中國共產黨中央委員會政治局會議，釋放對下半年經濟增長利好訊號，提出如活躍資本市場及適時調整優化房地產政策等，隨後住房和城鄉建設部提出如首套房貸款「認房不認貸」等有利於房地產市場的不同措施，加上低線城市對房地產購買限制及房屋所有權規則基本逐步放開，因此本集團預計，房地產行業在扶持政策的氛圍下，將向更健康及可持續增長的發展模式邁進，並慢慢恢復起來。

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，為股東及投資者創造長期價值。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要指於截至2023年6月30日止六個月期間取得的物業銷售收入及物業租金總額，已扣除銷售相關稅項及所給予折扣。銷售物業所得收入一向及預計會繼續佔本集團總收入的重大部分。

### 物業發展

#### (i) 合約銷售

截至2023年6月30日止六個月期間，物業合約銷售總額（按銷售認購書的建築面積計）包括本集團聯營公司物業銷售額，約為人民幣6.614億元，已售建築面積約46,100平方米。

#### (ii) 土地儲備

於2023年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為1,549,319平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為449,192平方米；(ii)未售及在建的建築面積約為83,373平方米；及(iii)留作未來發展的建築面積約為1,016,754平方米。

### 收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團銷售物業所得收入約人民幣3.258億元，而截至2022年6月30日止六個月為約人民幣8,040萬元，相較增加約305.4%。截至2023年6月30日止六個月確認的收入（主要來自惠州萬城名座三期）遠高於截至2022年6月30日止六個月確認的收入（主要來自銷售產生較低毛利率的天津萬城聚豪三期）。

### 租金收入

截至2023年6月30日止六個月的投資物業及存貨的租金收入總額約為人民幣180萬元，較截至2022年6月30日止六個月呈報的約人民幣160萬元增加14.3%。租金收入總額增加主要是由於截至2023年6月30日止六個月停車場及投資物業的租金收入增加所致。

## 銷售成本

截至2023年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣2.025億元，較截至2022年6月30日止六個月呈報的約人民幣5,890萬元增加約243.9%。銷售成本增加主要是由於(i)物業銷售收入增加；及(ii)截至2023年6月30日止六個月若干存貨撇減，而截至2022年6月30日止六個月並沒有存貨撇減所致。

## 毛利及毛利率

截至2023年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1.252億元，較去年同期的約人民幣2,310萬元增加約442.1%，主要是由於收入增加所致。

截至2023年6月30日止六個月的毛利率增加至約38.2% (截至2022年6月30日止六個月：28.2%)。毛利率增加主要是由於不同地點的銷售及成本結構差異，惠州項目萬城名座三期錄得的毛利率相對天津項目萬城聚豪三期為高所致。

## 投資物業估值收益

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得估值收益約為人民幣2,370萬元 (截至2022年6月30日止六個月：零)，主要是由於本集團位於惠陽及天津新增持作租賃用途的商業店舖數量增加。

## 其他收入淨額

截至2023年6月30日止六個月的其他收入淨額約人民幣420萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣280萬元增加約51.2%，主要是由於截至2023年6月30日止六個月的利息收入增加所致。

## 銷售開支

截至2023年6月30日止六個月的銷售開支約為人民幣3,290萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣660萬元增加約401.5%。銷售開支增加主要是由於萬城名座三期的銷售佣金及廣告費用增加。

## 行政開支

截至2023年6月30日止六個月的行政開支約為人民幣2,140萬元，相較截至2022年6月30日止六個月呈報的行政開支約人民幣3,170萬元約減少32.7%。行政開支減少主要是由於(i)其中一個項目被取消，所以截至2023年6月30日止六個月期間並無產生有關項目的任何相關成本；(ii)專業費用減少；及(iii)招待費開支減少。

## 應佔聯營公司溢利減虧損

截至2023年6月30日止六個月，應佔聯營公司溢利減虧損錄得虧損約為人民幣1,520萬元，而截至2022年6月30日止六個月則錄得溢利約人民幣4,950萬元，主要是由於(i)河南省聚龍灣一期第三標段及惠州玖璟台銷售較去年同期惠州玖龍台二期銷售所產生毛利少；及(ii)截至2023年6月30日止六個月有若干存貨撇減，而截至2022年6月30日止六個月並無存貨撇減。

## 融資成本

截至2023年6月30日止六個月的融資成本約為人民幣450萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣50萬元增加約745.2%，是由於天津名座廣場竣工後融資成本確認為開支，而非資本化為存貨。

## 所得稅

截至2023年6月30日止六個月的所得稅約為人民幣6,620萬元，較截至2022年6月30日止六個月的所得稅約人民幣220萬元增加約人民幣6,410萬元，原因為經營溢利增加以及土地增值稅撥備增加所致。

## 本公司權益股東應佔期內溢利

截至2023年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔期內溢利約為人民幣70萬元，較截至2022年6月30日止六個月減少約人民幣3,910萬元或約98.2%。該減少主要是由於(i)應佔聯營公司溢利減虧損錄得虧損；及(ii)截至2023年6月30日止六個月有若干存貨撇減，而去年同期並無存貨撇減(如上所述)。

## 其他財務資料

### 流動資金及資金來源

截至2023年6月30日止六個月，本集團的現金及現金等價物主要用作本集團的業務營運、償還債務及撥付營運資金。本集團主要通過經營活動所得現金及借款應付資金需求。本集團於2023年6月30日及2022年12月31日的負債比率分別約為9.8%及10.9%。負債比率等於計息銀行貸款除以權益。於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣4.695億元，以港元(7.0%)及人民幣(93.0%)計值。於2023年6月30日，本集團的銀行貸款的到期償還情況如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年內	144,000	38,400
一年後但兩年內	—	120,000
	<u>144,000</u>	<u>158,400</u>

附註：

- (a) 以上到期款項乃基於相關協議中載列的計劃還款日期，且不考慮任何要求隨時還款條款的影響。
- (b) 於2023年6月30日，本集團的借款均以人民幣計值。銀行貸款按中國人民銀行公佈的一年期貸款市場報價利率(「貸款市場報價利率」)加年息1.95%計算(2022年12月31日：按一年期貸款市場報價利率加年息1.95%計算)。
- (c) 於2023年6月30日，本集團若干借款由總賬面值約人民幣3.547億元的存貨作抵押(2022年12月31日：人民幣3.811億元)。

### 金融風險管理目標及政策

本集團的管理層已採用有關金融風險管理的若干政策，以(i)確保採用適當的資金策略應對本集團的短期及長期資金需求(經衡量本集團的資金成本、負債比率及現金流量預測)；及(ii)確保採用適當的策略減少利率風險、信貸風險及流動資金風險。

## 外匯風險

本集團主要在香港及中國內地營運，大部分交易以港元及人民幣結算。當未來業務交易或已確認資產或負債以非實體功能貨幣計值時，將面臨外匯風險。董事認為，由於所有銷售、資產及負債均以人民幣計值，只有少部分營運開支以港元計值，故本集團的外匯風險較小。

## 利率風險

本集團的利率風險主要源於借款及銀行現金。按浮動利率授出的借款及銀行現金，使本集團承受現金流利率風險；按固定利率授出的借款，使本集團承受公平值利率風險。截至2023年6月30日止六個月，本集團並無使用金融工具對沖利率風險，惟董事會將繼續密切監察本集團的貸款組合以管理本集團的利率風險。

## 信貸風險

於2023年6月30日，本集團並無重大的逾期應收賬款。本集團一般於移交物業前向買方收取全數款項。就尚未悉數結付的按揭銷售而言，除非收到來自提供按揭之銀行的確認書，確認有關按揭已獲批准，否則本集團將不會交付物業予客戶。此外，本集團僅於收到全數銷售所得款項後，方會將物業業權移交客戶。因此，本集團認為預計無法收回應收賬款的機會很低，而截至2023年6月30日止六個月並無就應收賬款確認壞賬撥備。於2023年6月30日，本集團的所有銀行結餘及存款均存置於董事認為具有高信貸質素的香港及中國內地主要金融機構。董事預期不會因此等金融機構不履約而產生任何損失。

## 流動資金風險

流動資金風險乃本集團在履行與金融負債相關的責任時會遇到困難的風險。本集團的政策是定期監察流動資金需求以及是否符合借款契約規定，確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以應付長短期流動資金需求。本集團未曾且預期不會在履行到期的信貸責任時遇到任何困難。

## 資本開支

截至2023年6月30日止六個月期間，購買電子及其他設備人民幣81.4萬元（截至2022年6月30日止六個月：零）。

## 資本承擔

於2023年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣480萬元（2022年12月31日：人民幣460萬元），主要與本集團在建物業的開發成本有關。

## 資產抵押

於2023年6月30日，本集團總賬面值約人民幣3.547億元（2022年12月31日：人民幣3.811億元）的存貨已就本集團獲授的若干銀行融資而抵押予銀行。

## 或然負債

於2023年6月30日，本集團就若干買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於2023年6月30日，未了結銀行擔保約為人民幣2.486億元（2022年12月31日：人民幣5.977億元），有關擔保將於物業法定業權轉讓予買家後終止。董事認為，本集團不會因買家拖欠款項而蒙受重大損失，原因是銀行有權出售物業，以出售所得款項抵償未償還貸款結餘。本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，因為其公平值並不重大。

## 經營分部資料

本集團截至2023年6月30日止六個月的收入及業績主要來自物業開發。績效評估乃基於本集團整體業績。因此，本集團管理層認為僅有一個經營分部。

## 結算日後事項

結算日後本集團並無重大事項。

## 人力資源

### 人力資源及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團於中國內地及香港僱用合共98名全職僱員（2022年12月31日：130名）。截至2023年6月30日止六個月，員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣1,770萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,130萬元），其中約人民幣310萬元已資本化為存貨（截至2022年6月30日止六個月：人民幣740萬元）。

本集團的薪酬政策乃根據個別僱員的表現及經驗而制訂，並符合香港及中國內地的薪金趨勢。其他僱員福利包括表現掛鈎花紅、保險及醫療保障以及購股權。

由於人力資源管理為維持及提高本集團於物業開發方面的豐富經驗的重要因素，故本集團將酌情為僱員提供合適的培訓計劃。本集團將不時向僱員提供不同的在職培訓，以確保員工的持續發展及技能升級。

### 董事及高級管理層的薪酬政策

本集團董事及高級管理層可獲得薪金及與本集團表現掛鈎的酌情花紅等報酬。本集團亦就彼等為本集團提供服務或為本集團營運而執行職務所產生的必要及合理開支補償相關款項。薪酬委員會將參照（其中包括）可比較公司所支付薪酬的市場水平、董事及高級管理層各自的責任及本集團的業績，定期審閱及釐定董事及高級管理層薪酬及待遇。

### 中期股息

董事不建議就截至2023年6月30日止六個月派付任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：零）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

本公司相信良好的企業管治可為本公司股東創造價值，董事會通過著重董事會質素、良好內部監控及有效問責，致力為全體股東維持高標準的企業管治常規。本公司已採納聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的守則條文（「**企業管治守則**」），作為本身的企業管治守則。董事認為，本公司截至2023年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則所載全部法定守則條文。

董事會將繼續加強企業管治常規，以確保遵守企業管治守則及配合最新之發展。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為本公司董事進行證券交易的守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，截至2023年6月30日止六個月，彼等完全遵守標準守則及本公司的行為守則所規定標準。

可能擁有本集團內幕消息的相關僱員亦須遵守條款不寬鬆於標準守則所載規定標準的書面指引。每名相關僱員已獲發一份書面指引。

截至2023年6月30日止六個月，本公司並無獲悉相關僱員未有遵守此等指引的情況。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為李引泉先生（審核委員會主席，具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業資歷）、葉澍堃先生及陳曉峰先生。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站[www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn)及聯交所網站。

審核委員會主要職責為協助董事會就本集團財務申報過程、內部監控及風險管理系統的成效提出獨立意見、以監察審核程序、制定及檢討政策及履行董事會委派的其他職責及職務。審核委員會已與外部核數師共同審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的中期財務報告。

## 刊發中期業績及中期報告

中期業績公告發佈於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.millioncities.com.cn>，截至2023年6月30日止六個月的中期報告將於適當時寄發予本公司股東，並於聯交所及本公司各自的網站發佈。

承董事會命  
萬城控股有限公司  
主席及執行董事  
王庭聰

香港，2023年8月28日

於本公告日期，主席及執行董事為王庭聰先生；執行董事為樓家強先生及李華達先生；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及陳曉峰先生。