

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2018年12月31日止年度
全年業績

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
收入	567.8	973.1	-405.3	-41.7%
毛利	262.8	205.4	57.4	+27.9%
毛利率	46.3%	21.1%	不適用	+25.2 p.p.
本公司權益股東應佔				
溢利	33.4	38.6	-5.2	-13.5%
經調整純利(附註)	52.1	39.6	+12.5	+31.6%
經調整純利率	9.2%	4.1%	不適用	+5.1 p.p.
每股盈利				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	5.87	6.86	-0.99	-14.4%
建議每股末期股息 (人民幣分)	—	—	不適用	不適用

附註： 經調整純利基於本公司權益股東應佔溢利計算，已扣除非經常性上市開支。

萬城控股有限公司（「本公司」，連同附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本集團截至2018年12月31日綜合業績及截至2017年12月31日的比較數字如下：

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3	567,827	973,093
銷售成本		<u>(305,001)</u>	<u>(767,680)</u>
毛利		262,826	205,413
投資物業估值收益		4,495	1,670
其他收入淨額	4	8,382	1,842
銷售開支		(9,391)	(21,379)
行政開支		(67,473)	(38,904)
其他開支		<u>(1,064)</u>	<u>(6,702)</u>
經營溢利		197,775	141,940
融資成本	5	(5,166)	(219)
應佔聯營公司溢利減虧損		(2,506)	(252)
應佔合營公司溢利減虧損		<u>(1,809)</u>	<u>(82)</u>
除稅前溢利		188,294	141,387
所得稅	6	<u>(110,475)</u>	<u>(64,610)</u>
年度溢利		<u>77,819</u>	<u>76,777</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		33,375	38,592
非控股權益		<u>44,444</u>	<u>38,185</u>
年度溢利		<u>77,819</u>	<u>76,777</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	7	<u>5.87</u>	<u>6.86</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度溢利	<u>77,819</u>	<u>76,777</u>
年度其他全面收益(經重新分類調整)		
其後可重新分類至損益的項目：		
以權益法入賬之應佔聯營公司及合營公司其他全面收益	(3,032)	2,756
換算香港及海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>(34,866)</u>	<u>44,253</u>
年度其他全面收益，已扣除零稅項	<u>(37,898)</u>	<u>47,009</u>
年度全面收益總額	<u><u>39,921</u></u>	<u><u>123,786</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	5,745	70,668
非控股權益	<u>34,176</u>	<u>53,118</u>
年度全面收益總額	<u><u>39,921</u></u>	<u><u>123,786</u></u>

綜合財務狀況表

2018年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		58,898	61,582
投資物業		19,420	29,880
於聯營公司的權益		104,576	87,078
於合營公司的權益		63,997	43,956
遞延稅項資產		1,087	1,352
		<u>247,978</u>	<u>223,848</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		1,688,275	1,267,255
貿易及其他應收款項	9	175,925	214,677
其他金融資產		—	40,000
已抵押及受限制存款		487,013	27,519
現金及現金等價物		1,106,426	94,172
預付稅項		70,382	16,919
		<u>3,528,021</u>	<u>1,660,542</u>
持有待售資產		4,224	—
		<u>3,532,245</u>	<u>1,660,542</u>
總資產		<u>3,780,223</u>	<u>1,884,390</u>
流動負債			
銀行貸款	10	548,414	299,317
合約負債	11	1,494,172	71,281
貿易及其他應付款項	12	664,928	1,183,671
應付稅項		63,701	56,029
		<u>2,771,215</u>	<u>1,610,298</u>
流動資產淨值		<u>761,030</u>	<u>50,244</u>
總資產減流動負債		<u>1,009,008</u>	<u>274,092</u>

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	12	71,253	—
遞延稅項負債		<u>31,456</u>	<u>6,157</u>
		<u>102,709</u>	<u>6,157</u>
資產淨值		<u>906,299</u>	<u>267,935</u>
資本及儲備	13		
股本		6,605	22,385
儲備		<u>787,748</u>	<u>155,380</u>
本公司權益股東應佔權益總額		794,353	177,765
非控股權益		<u>111,946</u>	<u>90,170</u>
權益總額		<u>906,299</u>	<u>267,935</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

本公司於2016年11月15日根據開曼群島法律在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，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。

本公司為投資控股公司，自註冊成立日期以來概無經營任何業務。本集團的核心業務活動包括於中華人民共和國（「中國」）經營物業銷售及發展（「上市業務」）。

除另有說明者外，財務報表均以人民幣千元（「人民幣千元」）列示。

截至2018年及2017年12月31日止年度，上市業務由多間於中國成立的國內公司（「中國營運實體」）經營，全部由王庭聰、王庭交、王庭真、王惠榮、王惠玲、樓家強及王槐裕（統稱「王庭聰及其家族」）控制。籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市時，為理順公司架構，本集團曾進行重組（「重組」）。於2018年6月28日完成重組時，本公司成為本集團的控股公司。由於重組主要涉及於王庭聰及其家族和中國營運實體之間加入無實質業務的新成立實體成為新控股公司，最終控制權並無變更，本集團目前旗下公司的業務及營運並無重大變化。由於控制權並非過渡性質，故王庭聰及其家族持續承擔風險及享有利益，而財務報表已按合併會計法編製及呈列，猶如本集團一直存在。參與重組的公司的資產淨值按王庭聰及其家族認為的賬面值綜合入賬。

本集團於2018年及2017年的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載有本集團目前旗下公司之財務表現及現金流量，猶如現有集團架構於截至2018年及2017年12月31日止年度一直存在且維持不變。本集團於2018年及2017年12月31日的綜合財務狀況表已編製，以呈列本集團目前旗下公司於該等日期的財務狀況，猶如現有集團架構於各日期已存在。集團內公司間結餘及交易於編製財務報表時已悉數對銷。

2 編製基準及重大會計政策

(a) 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有相關香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，包括所有相關的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）與詮釋，香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定。本財務報表符合聯交所證券上市規則的披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納。編製財務報表方面，本集團已採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至2018年12月31日止會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋除外。

本集團截至2018年及2017年12月31日止年度提早貫徹採納於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效的香港財務報告準則第9號*金融工具*及香港財務報告準則第15號*客戶合約收入*。

編製財務報表時所用計量基準為歷史成本基準，惟按公平值列賬的其他金融資產及投資物業除外。

持作出售的非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本的較低者列賬，而投資物業（即使持有待售）仍按公平值計量。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及支出之呈報數額。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及在有關情況下視為合理的其他多種因素作出，而有關結果並不能作為基於其他資料來源而輕易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果或會與估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。會計估計的修訂將在修改估計之期間（若修改僅影響該期間）或修改期間與未來期間（若修改影響現時及未來期間）確認。

(b) 截至2018年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

以下與本集團有關的新訂、修訂準則及詮釋已公佈，但截至2018年12月31日止年度尚未生效且本集團並無提早採用：

		於下列日期或之後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號 的修訂	反向賠償的提前還款特徵	2019年1月1日
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營公司的長期 權益	2019年1月1日
香港會計準則第19號 的修訂	計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日
香港財務報告準則之年度 改進	香港財務報告準則2015年至 2017年週期年度改進	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或投入	待香港會計師公會於 某一未來日期釐定

本集團正評估該等修訂、新訂準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。至目前為止，結論為採納該等修訂、新訂準則及詮釋不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為在中國經營物業銷售及發展。

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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	243,010	938,134
— 於某段時間確認	321,082	30,922
	<u>564,092</u>	<u>969,056</u>
物業租金總額	3,735	4,037
	<u>567,827</u>	<u>973,093</u>

截至2018年12月31日止年度，本集團的客戶基礎分散，並無單一客戶的交易佔本集團收入超過10% (2017年：零)。

(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人匯報時，由於本集團主要依賴物業發展之表現，故有關匯報資料較集中於集團整體。資源按如何有利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，僅有一個業務分部。

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及合營公司權益(「指定非流動資產」)所在地的資料。客戶所在地乃基於發展及出租物業的位置。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(如屬於聯營公司及合營公司權益)。

	來自外界客戶的收入		指定非流動資產	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
惠州	476,148	96,141	108,463	100,319
天津	91,679	876,952	33,516	34,671
駐馬店	—	—	104,576	86,754
其他	—	—	336	752
	<u>567,827</u>	<u>973,093</u>	<u>246,891</u>	<u>222,496</u>

4 其他收入淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	2,618	1,343
出售其他金融資產的收益淨額	26	178
出售投資物業的收益淨額	5,450	—
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(9)	(59)
匯兌收益／(虧損)淨額	29	(91)
其他	268	471
	<u>8,382</u>	<u>1,842</u>

5 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借貸利息	20,430	5,128
合約負債的重大融資部分的應計利息	14,175	20,148
其他	1,701	—
	<u>36,306</u>	<u>25,276</u>
減：撥充資本至存貨的利息開支*	<u>(31,140)</u>	<u>(25,057)</u>
	<u>5,166</u>	<u>219</u>

* 截至2018年12月31日止年度，已按年利率5.23%至6.18% (2017年：5.23%至5.70%) 資本化借款成本。

6 所得稅

綜合損益表內稅項指：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	13,733	26,487
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	71,178	32,930
	<u>84,911</u>	<u>59,417</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	25,564	5,193
	<u>25,564</u>	<u>5,193</u>
	<u>110,475</u>	<u>64,610</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。中國主要附屬公司截至2018年12月31日止年度適用的所得稅率為25% (2017年：25%)。

截至2018年12月31日止年度概無確認香港利得稅撥備(2017年：零)，因為香港附屬公司截至2018年12月31日止年度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。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2018年12月31日止年度每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣33,375,000元(2017年：人民幣38,592,000元)及568,664,000股(2017年：562,500,000股)已發行普通股加權平均數計算如下：

普通股加權平均數

	2018年 千股	2017年 千股
於1月1日已發行普通股	—	—
股東貸款資本化及資本化發行的影響	562,500	562,500
首次公開發售(「首次公開發售」)所發行股份的影響	6,164	—
	<u>568,664</u>	<u>562,500</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u>568,664</u>	<u>562,500</u>

2018年及2017年已發行股份加權平均數乃基於假設股份於聯交所上市前已發行562,500,000股股份計算，猶如該等股份於2018年及2017年一直發行流通。

(b) 每股攤薄盈利

由於截至2018年及2017年12月31日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 股息

本公司及其附屬公司年內並無宣派或派付股息。

於2019年3月26日，董事會決議不建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：零)。

有關本集團附屬公司視作向股東作出的分派，請參閱附註12(c)。

9 貿易及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))		
— 物業銷售	95	5,969
— 經營租賃租金總額	323	333
	<u>418</u>	<u>6,302</u>
應收關聯方款項 (附註(b))	—	111,684
其他應收款項	7,449	1,269
	<u>7,867</u>	<u>119,255</u>
按攤餘成本計量的金融資產	7,867	119,255
按金 (附註(c))	11,562	9,168
預付款項 (附註(d))	156,496	86,254
	<u>175,925</u>	<u>214,677</u>

所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為費用。

(a) 賬齡分析

於截至2018年及2017年12月31日止年度末，計入貿易及其他應收款項之應收賬款(已扣除呆賬撥備)基於應收賬款確認日期的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	53	5,887
1至3個月	90	90
3至6個月	135	135
6個月以上	140	190
	<u>418</u>	<u>6,302</u>

截至2018年12月31日，並無應收賬款逾期(2017年：無)。基於經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大改變且該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就應收賬款計提減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 應收關聯方款項為免息、無抵押及須於年內償還。

(c) 有關結餘主要包括就建築及發展物業已付的按金。

(d) 於2018年12月31日，有關結餘主要包括物業發展的預付款項人民幣151,527,000元(2017年：人民幣56,756,000元)，而增值稅及附加費的預付款項合共為人民幣4,968,000元(2017年：人民幣29,219,000元)。

10 銀行貸款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
— 有抵押	460,794	299,317
— 無抵押	87,620	—
	<u>548,414</u>	<u>299,317</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
存貨	<u>600,220</u>	<u>163,078</u>

於2018年12月31日，有抵押銀行貸款人民幣96,316,000元(2017年：人民幣299,317,000元)由關聯方擔保。

於2018年12月31日，銀行貸款年息按中國人民銀行公佈的基準貸款利率(「人民幣貸款基準利率」)110%及130%計算或按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加4%計算。

於2017年12月31日，銀行貸款乃按人民幣貸款基準利率110%計息。

於2018年12月31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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	288,762	80,700
一年後但兩年內	154,775	188,300
兩年後但五年內	104,877	30,317
	<u>548,414</u>	<u>299,317</u>

儘管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」)。於2018年12月31日，根據要求償還條款所償還的有抵押銀行貸款為人民幣460,794,000元(2017年：人民幣299,317,000元)，均於綜合財務狀況表內歸類為流動負債。

11 合約負債

(a) 下表列載有關客戶合約應收款項及合約負債的資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項， 計入「貿易及其他應收款項」	95	5,969
合約負債 — 物業銷售預收款	<u>1,494,172</u>	<u>71,281</u>

(b) 合約負債變動

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的結餘	71,281	730,339
合約負債因年內確認年初計入合約負債的收入而減少	(71,281)	(704,580)
合約負債因年內於12月31日仍然在建的物業銷售 預收款而增加	1,479,997	45,522
合約負債因所收取預付款的累計利息開支而增加	<u>14,175</u>	<u>—</u>
於12月31日的結餘	<u>1,494,172</u>	<u>71,281</u>

12 貿易及其他應付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動部分：		
應付賬款 (附註(a))	174,936	74,552
應付利息	1,993	—
其他應付款項及應計費用	136,155	150,989
應付關聯方款項 (附註(b))	<u>349,162</u>	<u>958,130</u>
以攤餘成本計量的金融負債	662,246	1,183,671
已發出的財務擔保	<u>2,682</u>	<u>—</u>
	664,928	1,183,671
非流動部分：		
應付關聯方款項 (附註(c))	67,145	—
已發出的財務擔保	<u>4,108</u>	<u>—</u>
	<u>71,253</u>	<u>—</u>
	736,181	1,183,671

附註：

- (a) 於2018年12月31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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月內	157,633	70,572
3至6個月	148	307
6至12個月	98	901
12個月以上	<u>17,057</u>	<u>2,772</u>
	174,936	74,552

- (b) 應付關聯方款項的流動部分為免息、無抵押及要求時償還。
- (c) 根據惠州市悅富房地產有限公司(「惠州悅富」)與其股東於2018年6月25日簽訂的注資協議(「該協議」)，2018年5月31日之保留溢利及2018年5月31日之未售存貨的估計未變現收益總額合計人民幣65,443,000元應根據注資前原有股東所持惠州悅富原股權比例向彼等分派。結餘初步按公平值確認，其後按攤餘成本列賬。結餘並無抵押且預期將於相關存貨售出後結清。

13 股本

本集團於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年1月1日綜合財務報表內的股本指本集團目前旗下公司之實繳股本總額(已撇除於附屬公司的投資)。重組後，2018年12月31日之股本代表本公司之股本。本公司法定及已發行股本載列如下：

	股份數目	金額 港元	
本公司法定股份：			
每股0.01港元之普通股			
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年1月1日	1,000,000	10,000	
法定股本增加	<u>1,999,000,000</u>	<u>19,990,000</u>	
於2018年12月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	
	股份數目	金額 港元	金額 人民幣元
已發行及繳足普通股：			
於2017年1月1日、2017年12月31日及			
2018年1月1日	1	—	—
股份發行	1	—	—
股東貸款資本化(附註(i))	9,998	100	88
資本化發行(附註(ii))	562,490,000	5,624,900	4,953,849
首次公開發售所發行股份(附註(iii))	<u>187,500,000</u>	<u>1,875,000</u>	<u>1,651,313</u>
於2018年12月31日	<u>750,000,000</u>	<u>7,500,000</u>	<u>6,605,250</u>

附註：

- (1) 根據本公司唯一股東於2018年11月26日通過的書面決議案，股東貸款543,501,000港元（相當於約人民幣478,662,000元）撥充資本至本公司9,998股新股份，從而使本公司股份總數由2股增至2018年12月20日的10,000股。
- (ii) 根據本公司唯一股東於2018年11月26日通過的書面決議案，董事授權以將股份溢價5,624,900港元（相當於約人民幣4,954,000元）撥充資本的方式配發及發行總計562,490,000股股份。資本化發行於上市時（即2018年12月20日）完成，從而使本公司股份總數再增至2018年12月20日的562,500,000股。
- (iii) 於2018年12月20日，本公司透過以每股1.20港元的價格發行187,500,000股每股面值0.01港元的普通股的方式完成首次公開發售。此後，本公司股份於聯交所上市。

首次公開發售所得款項總額約為225,000,000港元（相當於約人民幣198,160,000元），其中1,875,000港元（相當於約人民幣1,651,000元）計入股本，223,125,000港元（相當於約人民幣196,509,000元）經扣除股份發行開支10,859,000港元（相當於約人民幣9,564,000元）後計入股份溢價。

管理層討論及分析

市場回顧

2018年全球經濟因英國脫歐及中美貿易關係緊張而面臨各種挑戰。經過數年嘗試緊縮財政令利率回復正常後，全球央行開始向市場發出信號，表示經濟轉弱情況下，或須停止撤銷經濟刺激措施及加息的計劃。歐洲中央銀行表示2019年利率會繼續維持歷史低位，美國聯邦儲備局亦預算會暫停進一步加息，並可能暫停削減資產負債表及停止削減十年前所建立的4萬億美元資產組合。國際貨幣基金則改變對世界經濟的預測，預計2019年的增長率為百分之3.5，為過去三年以來最慢的增幅，遜於2018年10月百分之3.7的預期，亦遜於2018年的增長率。

中美貿易戰可能加劇使中國的經濟前景蒙上陰霾。儘管2018年本地生產總值（「本地生產總值」）增長率仍是百分之6.6，但第四季本地生產總值增長率由上一季的百分之6.5跌至百分之6.4，顯示有逐漸放緩跡象。在此情況下，李克強總理於全國人民代表大會所作年度工作報告載列的2019年本地生產總值增長目標為百分之6至6.5，為約三十年以來最低。

中國物業市場方面，政府決心穩定房價為新住宅價格帶來冷卻作用。新住宅價格於2018年8月開始放緩，較小城市房價經歷一段熾熱期後失去升溫動力。根據國家統計局所發佈70個受監察城市的數據，新住宅房價於2019年2月僅微升百分之0.53，是2018年4月以來最慢的增速，且較2019年1月的百分之0.61有所回落。以上70個城市中，57個城市的新住宅價格上升，較2019年1月的58個及2018年12月的59個有所減少。尤其要留意，2019年1月35個三線城市新住宅價格的增幅是百分之0.4，低於一個月前的百分之0.6，亦低於二線城市百分之0.7的增長。雖然當前市場氣氛如此，但2018年對物業市場的管控仍毫不放鬆。中國中央政府提出「房子是用來住的、不是用來炒的」的原則指引後，全國一直實施限價限購及限制按揭等措施。儘管市場觀望來年若干較小城市或會放寬現有的調控，但2019年對中國物業發展商仍然充滿挑戰。

業務回顧

本集團為主要專注於大灣區及中國其他具增長潛力地區住宅開發的物業發展商。本集團注意到，由於本地經濟增長、可支配收入上升及城市化進程加快，推動中國物業市場持續上升。中國各地城市的基建進一步融滙，尤其是高速鐵路網絡不斷擴張，更加快該等地區物業開發、旅遊以至物流等環節的經濟發展，亦促進城市之間更深度的融合，縮窄不同城市的發展水平差距。經濟及城市化快速發展，加上可支配收入上升，為房地產投資創造強勁需求，推動房價更上層樓。

近年來，越來越多物業發展商進入本集團所立足的物業開發市場，令本集團面對的競爭加劇。另外，中國中央及地方政府均實施各種政策及限制，以冷卻過熱的物業市場，對中國物業開發商造成挑戰。由於本集團(i)深諳地方市場行情及具備豐富物業發展經驗；(ii)品牌名稱於地方市場享負盛名；(iii)於大灣區的惠州策略性持有土地儲備；及(iv)已於本集團認為有增長潛力的中國其他地區立足，故董事相信本集團可有效應對中國物業開發行業的挑戰。

本集團萬城名座二期及皇冠豪苑等發展項目已先後於2018年1月及5月開始預售。截至2018年12月31日，已分別預售總建築面積合共約109,000平方米及24,000平方米(按銷售認購書的總建築面積計)，分別佔該等發展項目可售總建築面積的約95.6%及76.5%。萬城聚豪四期及由本集團聯營公司持有的聚瓏灣一期已於2018年9月開始預售。截至2018年12月31日，已分別預售總建築面積合共約49,000平方米及40,000平方米(按銷售認購書的總建築面積計)，分別佔該等發展項目可售總建築面積的約99.5%及79.3%。

未來策略及前景

由於中國中央政府計劃發展大灣區成為世界級城市群及將中國從「世界工廠」轉變為富有活力的創新及服務中心，並將大灣區經濟規模發展至可媲美舊金山灣區、大紐約及大東京地區，故董事認為惠州將保持良好的前景及發展潛力。隨著大灣區基礎設施的改善，惠州將於2021年成為贛深高速鐵路及廣深高速鐵路的換乘樞紐。2018年廣深港高速鐵路的開通將從惠州到香港的行程縮短至大約50分鐘。當大灣區基礎設施完成後，從惠州到大灣區其他城市的跨城旅行時間將僅需約一小時以內。預期與惠州接壤的一小時生活區

內附近的城市（包括廣州、東莞及深圳）將成為惠州房地產市場買家的直接來源。此外，惠州的定位為高科技轉換區，目標是發展成為創科中心，例如潼湖生態智慧區預期發展成為廣東的「矽谷」。根據當地政府規劃，預計到2020年底，潼湖生態智慧區的人口將達到約17萬，比2016年同期增長約4倍，而2017年至2030年本地生產總值的複合年增長率則約為19.4%。就惠州而言，根據當地政府計劃，預計2017年至2022年本地生產總值將以約5.5%的複合年增長率增長，預計2017年至2020年人口則將以約23.3%的複合年增長率增長。

有見及大灣區發展計劃、未來基建完善、預期人口上升及經濟增長，本集團認為包括惠州的大灣區地產市場前景向好。惠州作為本集團其中一個重點城市及本集團牢固的立足點，惠州地產市場前景明朗將有利本集團，並預期本集團在相關地區的未來發展項目會有充足的需求。

大灣區將仍是本集團的目標市場，董事亦會發掘有增長潛力的其他地區擴展業務，擴大本集團的覆蓋範圍。國內經濟因為全球政治及金融不確定而蒙上陰霾，本集團進行土地收購決策時會審慎行事。本集團將密切監察地產方面的政策、市況及需求，及時應對市場變化，作出相應銷售及發展策略，為本公司股東創造合理回報。

財務回顧

收入

我們的收入主要指年內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2018年12月31日止年度，本集團推出四個預售項目，即萬城名座二期、皇冠豪苑、萬城聚豪四期及聚瓏灣一期。合約銷售總額(按銷售認購書的總建築面積計)(包括本集團聯營公司物業銷售額)約為人民幣2,567.9百萬元，已售建築面積約227,300平方米。本集團將繼續專注大灣區，同時在中國具有發展潛力的地區實現多元化發展。

(ii) 土地儲備

2018年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為2,100,000平方米，其中已竣工物業項目的未售或未交付總建築面積約為105,000平方米，在建的建築面積約為914,000平方米，而留作未來發展的建築面積約為1,081,000平方米。

(iii) 收入

截至2018年12月31日止年度，本集團銷售物業所得收入約人民幣564.1百萬元，減少約人民幣405.0百萬元或41.8%，主要是由於整體已確認建築面積由2017年約127,000平方米減至2018年53,000平方米。截至2018年12月31日止年度的已確認收入主要來自陽光新苑一期、萬城名座二期、皇冠豪苑及萬城聚豪一、二及四期，而截至2017年12月31日止年度的已確認收入主要來自萬城聚豪一及二期。

年內的經營業績取決於所確認的建築面積及本集團物業售價。物業市場狀況因時而異，且受中國整體以及本集團營運所在城市及地區經濟、政治及監管狀況影響。

租金收入

投資物業及存貨的租金收入總額由截至2017年12月31日止年度的約人民幣4.0百萬元減至截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.7百萬元，是由於截至2018年12月31日止年度若干投資物業及存貨已出售。

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度約人民幣767.7百萬元減少約人民幣462.7百萬元或60.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣305.0百萬元，主要是由於截至2018年12月31日止年度所結轉的建築面積減少。

毛利及毛利率

毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣205.4百萬元增加約人民幣57.4百萬元或27.9%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣262.8百萬元。毛利率由截至2017年12月31日止年度的約21.1%增至截至2018年12月31日止年度的約46.3%。毛利及毛利率增加主要是由於已售每平方米平均售價增加。由於中國物業市場於過去幾年蓬勃發展，截至2018年12月31日止年度已售物業售價普遍高於往年。毛利及毛利率增加亦是由於已售每平方米平均銷售成本下降。除上文所述者外，上述已售每平方米平均售價及每平方米平均銷售成本變動，亦是由於截至2018年及2017年12月31日止年度已售物業類型佔比不同所致。截至2017年12月31日止年度的收入來自本集團以下兩處物業的銷售：(i)天津萬城聚豪一期及二期；及(ii)廣東省惠州萬城名座一期及陽光新苑二期，而截至2018年12月31日止年度的收入主要來自本集團於惠州的物業銷售，包括萬城名座二期、陽光新苑一期及皇冠豪苑。由於(i)天津發展項目的發展成本及土地收購成本高於惠州；(ii)本集團以較低利潤的定價策略銷售萬城聚豪一期及二期（本集團於天津的首個項目），以吸引更多客戶及擴展本集團於天津的版圖，故萬城聚豪一期及二期的毛利率普遍低於本集團惠州的大部分物業。

其他收入淨額

其他收入淨額由截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.8百萬元增加約人民幣6.6百萬元或355.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣8.4百萬元，主要是由於年內出售投資物業獲得收益淨額約人民幣5.5百萬元。利息收入亦增加約人民幣1.3百萬元或94.9%，主要是由於年內出售物業所收取的銷售所得款項令致銀行結餘增加。

銷售開支

銷售開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣21.4百萬元減少約人民幣12.0百萬元或56.1%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣9.4百萬元，主要是由於收入減少(大部分銷售開支為與收入有關的銷售佣金)。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣38.9百萬元增加約人民幣28.6百萬元或73.5%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣67.5百萬元，主要是由於有關本公司股份於聯交所主板上市(「上市」)的顧問及專業開支增加。

融資成本

融資成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.2百萬元增加約人民幣5.0百萬元或2,258.9%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣5.2百萬元，此乃由於截至2018年12月31日止年度的銀行貸款及不符合資本化條件的利息開支增加。

所得稅

截至2018年12月31日止年度，所得稅增加約人民幣45.9百萬元，乃由於截至2018年12月31日止年度確認的毛利增加導致土地增值稅增加。

本公司權益股東應佔年度經調整溢利

本公司權益股東應佔年度溢利已撇除用於籌備上市的開支。扣除非經常上市開支後，經調整溢利因年內毛利增加而增加約人民幣12.5百萬元或31.6%。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2018年12月31日止年度，本集團的現金及現金等價物主要用作本集團的業務營運、償還債務及為營運資金。本集團主要通過經營活動所得現金、借款及上市所得款項應付資金需求。本集團的負債比率由2017年12月31日的約111.7%下降至2018年12月31日的約60.5%，主要是由於股東貸款資本化令權益增加、全球發售的股份發行及截至2018年12月31日止年度錄得溢利所致。

負債比率等於計息銀行貸款除以權益。

於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,106.4百萬元，以港元（「港元」）（18.4%）及人民幣（「人民幣」）（81.6%）計值。

於2018年12月31日，本集團的總借款的到期償還情況如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	288,762	80,700
一年後但兩年內	154,775	188,300
兩年後但五年內	104,877	30,317
	<u>548,414</u>	<u>299,317</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2018年12月31日，本集團的借款以人民幣(84.0%)及港元(16.0%)計值。銀行貸款按中國人民銀行公佈的基準貸款利率(「人民幣貸款基準利率」)110%及130%計息或按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)每年加4%計息。
- (c) 於2018年12月31日，本集團若干借款由總賬面值約人民幣600.2百萬元的存貨作抵押。

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(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。

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2018年12月31日止年度，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2018年12月31日，本集團並無應收賬款逾期。本集團一般於移交物業前向買方收取全數款項。就尚未悉數結付銷售款項的按揭銷售而言，本集團將不會移交物業予客戶，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。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2018年12月31日止年度並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2018年12月31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。本集團的政策是經常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2018年12月31日止年度，本集團資本開支約人民幣1.3百萬元，主要用於替換傢俱及電腦設備，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2018年12月31日，本集團的資本承擔約為人民幣560.1百萬元，主要與本集團在建物業的開發成本有關。

經營租賃承擔

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額約為人民幣1.6百萬元，其中約人民幣0.8百萬元於一年內到期，而約人民幣0.8百萬元則於一年後但五年內到期。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團總賬面值約人民幣600.2百萬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

截至2018年12月31日止年度，本集團就若干買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於2018年12月31日，未了結銀行擔保約為人民幣567.0百萬元，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，原因是倘買家拖欠款項，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，因為董事認為其公平值微不足道。

截至2018年12月31日止年度，本集團就合營公司借貸提供擔保。於2018年12月31日，該擔保下的銀行融資總額約為人民幣14.5億元，未償還貸款結餘為人民幣360.0百萬元。銀行貸款亦由合營公司的另一股東共同擔保，以合營公司的存貨作抵押。董事認為，本集團不會因合營公司拖欠款項而蒙受重大損失。

於2018年12月31日，已就該財務擔保確認遞延收入約人民幣6.8百萬元。

經營分部資料

本集團截至2018年12月31日止年度的收入及業績來自物業開發。績效評估乃基於本集團整體業績。因此，管理層認為僅有一個經營分部。

地理信息的披露方式，與本集團為分配資源及評估績效向主要經營決策者作內部信息報告的方式相同。

結算日後事項

本集團並無任何重大結算日後事項。

重大投資、收購及出售

截至2018年12月31日止年度，本集團並無重大投資、收購及出售。

所得款項淨額用途

經扣除包銷佣金及其他費用及本公司已付的上市開支後，上市所得款項淨額約為190.8百萬港元。截至本公告日，100.0百萬港元(佔上市所得款項淨額約52.4%)已按照2018年12月10日招股章程所披露的用途用作償還首次公開發售前貸款。

人力資源

人力資源及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團於中國及香港僱用合共154名全職僱員(2017年：161名)。截至2018年12月31日止年度，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣34.6百萬元(2017年：人民幣26.8百萬元)。

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。

薪酬政策

本集團董事及高級管理層可獲得以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公司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。

不競爭契據

瑞迅投資有限公司、恒威管理有限公司、庭槐資產有限公司、王庭聰先生、王庭交先生、王惠榮先生及王惠玲女士(「控股股東」)為本公司之控股股東(上市規則所定義者)已於2018年11月30日訂立以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」)。各控股股東不可撤回及無條件地向本公司共同及個別承諾將會及促使彼等聯繫人(本集團成員公司除外)

向本公司及董事(包括獨立非執行董事)不時提供所有所需資料,以便獨立非執行董事作履行不競爭契據的年度檢討,惟須遵守任何相關法律、規則及法規或任何合約責任,旨在讓獨立非執行董事檢討控股股東及彼等的聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況,並協助獨立非執行董事執行不競爭契據。

各控股股東已確認彼等已遵守不競爭契據條款,且截至2018年12月31日止年度,並無有關遵守及執行不競爭契據之事宜須提請董事會垂注。董事會(包括全體獨立非執行董事)認為,控股股東已遵守以本公司為受益人的不競爭契據。

股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事不建議就截至2018年12月31日止年度派付任何末期股息(2017年:無)。本公司截至2018年12月31日止年度並無向股東派發2018年之中期股息(2017年:無)。本公司將於2019年5月29日至2019年6月3日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續,以確定出席於2019年6月3日(星期一)舉行的下一屆股東週年大會(「股東週年大會」)的權利,期間概不會辦理本公司股份過戶登記手續。如欲合資格出席股東週年大會,本公司股東須確保所有過戶文件連同相關股票及過戶表格於2019年5月28日下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶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)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年12月31日止年度,本公司及其任何附屬公司概無購買、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,本公司自上市日期2018年12月20日至2018年12月31日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」），作為本身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，自上市日期至2018年12月31日，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。

自上市日期至2018年12月31日，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

董事會轄下的審核委員會根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3段訂立書面職權範圍，於2018年11月26日成立。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。截至2018年12月31日止年度，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，具有合適的會計或相關財務管理專業資歷）、葉澍堃先生及胡永權博士。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 及聯交所網站。審核委員會已與本集團管理層共同審閱本集團採用的會計準則及慣例並討論內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表。

初步公告之審閱

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2018年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的財務數據與本集團該年度的經審計綜合財務報表內的數據進行

了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

於聯交所及本公司網站刊發經審計綜合年度業績及2018年年報

本年度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>，2018年年報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
主席及非執行董事
王庭聰

香港，2019年3月26日

於本公告日期，主席及非執行董事為王庭聰先生；執行董事為樓家強先生、黃家倫先生、劉佩君女士及林國賢先生；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權博士。