

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2019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	
	2019年 人民幣百萬元 (未經審計)	2018年 人民幣百萬元 (經審計)	人民幣百萬元	%
收入	59.4	263.0	(203.6)	-77.4%
毛利	26.4	123.1	(96.7)	-78.6%
毛利率	44.4%	46.8%	不適用	-2.4 p.p.
本公司權益股東應佔 (虧損)/溢利	(12.3)	16.8	(29.1)	-173.2%
淨(虧損)/純利率 每股(虧損)/盈利	-20.7%	6.4%	不適用	-27.1 p.p.
— 基本及攤薄 (人民幣分)	(1.64)	2.99	(4.63)	-154.8%
每股中期股息 (人民幣分)	—	—	不適用	不適用

萬城控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年6月30日止六個月的未經審計綜合業績及2018年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月

(以人民幣列示)

	附註	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
收入	4	59,416	263,009
銷售成本		<u>(33,045)</u>	<u>(139,898)</u>
毛利		26,371	123,111
投資物業估值收益		580	1,420
其他收入淨額	5	7,759	621
銷售開支		(2,046)	(3,930)
行政開支		(29,651)	(29,153)
其他開支		<u>(1,770)</u>	<u>(236)</u>
經營溢利		1,243	91,833
融資成本	6(a)	(5,775)	(40)
應佔聯營公司溢利減虧損		(38)	(786)
應佔合營公司溢利減虧損		<u>(1,844)</u>	<u>(181)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(6,414)	90,826
所得稅	7	<u>(7,563)</u>	<u>(51,206)</u>
期間(虧損)/溢利		<u><u>(13,977)</u></u>	<u><u>39,620</u></u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(12,305)	16,800
非控股權益		<u>(1,672)</u>	<u>22,820</u>
期間(虧損)/溢利		<u><u>(13,977)</u></u>	<u><u>39,620</u></u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	8	<u><u>(1.64)</u></u>	<u><u>2.99</u></u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2019年6月30日止六個月
 (以人民幣列示)

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
期間(虧損)/溢利	<u>(13,977)</u>	<u>39,620</u>
期間其他全面收益(經重新分類調整)		
其後可重新分類至損益的項目：		
換算財務報表的匯兌差額：		
— 聯營公司及合營公司	(275)	(1,745)
— 香港及海外附屬公司	<u>(389)</u>	<u>(4,738)</u>
期間其他全面收益，已扣除零稅項	<u>(664)</u>	<u>(6,483)</u>
期間全面收益總額	<u>(14,641)</u>	<u>33,137</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(12,086)	12,158
非控股權益	<u>(2,555)</u>	<u>20,979</u>
期間全面收益總額	<u>(14,641)</u>	<u>33,137</u>

綜合財務狀況表

於2019年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備		58,640	58,898
投資物業		20,000	19,420
於聯營公司的權益		104,519	104,576
於合營公司的權益		63,452	63,997
遞延稅項資產		1,529	1,087
		<u>248,140</u>	<u>247,978</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		1,896,710	1,688,275
貿易及其他應收款項	10	217,937	175,925
預付稅項		97,360	70,382
已抵押及受限制存款		595,960	487,013
現金及現金等價物		831,476	1,106,426
		<u>3,639,443</u>	<u>3,528,021</u>
持作出售的非流動資產		—	4,224
		<u>3,639,443</u>	<u>3,532,245</u>
總資產		<u>3,887,583</u>	<u>3,780,223</u>
流動負債			
合約負債		1,837,509	1,494,172
貿易及其他應付款項	11	552,574	664,928
銀行貸款	12	468,654	548,414
應付稅項		31,096	63,701
		<u>2,889,833</u>	<u>2,771,215</u>
流動資產淨值		<u>749,610</u>	<u>761,030</u>
總資產減流動負債		<u>997,750</u>	<u>1,009,008</u>

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債		
其他應付款項	72,961	71,253
遞延稅項負債	<u>31,785</u>	<u>31,456</u>
	<u>104,746</u>	<u>102,709</u>
資產淨值	<u>893,004</u>	<u>906,299</u>
資本及儲備		
股本	6,605	6,605
儲備	<u>777,008</u>	<u>787,748</u>
本公司權益股東應佔權益總額	783,613	794,353
非控股權益	<u>109,391</u>	<u>111,946</u>
權益總額	<u>893,004</u>	<u>906,299</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

本公司於2016年11月15日根據開曼群島法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(下述集團重組除外)。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的核心業務活動包括於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展及銷售(「上市業務」)。

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2019年8月24日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

於2018年6月30日止六個月期間，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，因此最終控制權並無變更，本集團目前旗下公司的業務及營運亦無重大變化。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，而簡明綜合中期財務資料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。

本集團截至2018年6月30日止六個月期間的綜合損益表、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6月30日止六個月期間一直存在且維持不變。集團內公司間結餘及交易於編製財務報表時已悉數對銷。

本簡明綜合中期財務資料乃按照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*。

簡明綜合中期財務資料乃按照與2018年全年財務報表採納者相同的會計政策編製，惟預期於2019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2018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號獨立核數師對中期財務信息的審閱作出審閱。

3. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂的《香港財務報告準則》及多項《香港財務報告準則》修訂，於本集團當前會計期間首次生效。該等修訂、新訂準則及詮釋包括以下各項。

- 《香港財務報告準則》第16號，租賃
- 《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
- 《香港會計準則》第19號的修訂，計劃修訂、削減或結算
- 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
- 《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
- 《香港財務報告準則》2015年至2017年週期年度改進

該等修訂、新訂準則及詮釋均未對本集團於當前或過往期間在本簡明綜合中期財務資料中編製或呈列之本集團的業績及財務狀況有重大影響。本集團尚未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

本集團的主要活動為在中國經營物業發展及銷售。

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2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
客戶合約收入		
物業銷售：		
— 於某個時點確認	17,933	135,654
— 於某段時間確認	<u>40,256</u>	<u>125,256</u>
	58,189	260,910
其他來源的收入		
物業租金總額	<u>1,227</u>	<u>2,099</u>
	<u>59,416</u>	<u>263,009</u>

(b) 分部資料

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	
	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
惠州市	38,820	243,230	107,528	108,463
天津市	20,596	19,779	32,661	33,516
駐馬店市	—	—	104,519	104,576
其他	—	—	1,903	336
	<u>59,416</u>	<u>263,009</u>	<u>246,611</u>	<u>246,891</u>

5. 其他收入淨額

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
利息收入	7,088	625
出售其他金融資產的收益淨額	367	26
出售持作出售的非流動資產之虧損淨額	(99)	—
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	293	(9)
匯兌收益／(虧損)淨額	51	(32)
其他	59	11
	<u>7,759</u>	<u>621</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

(a) 融資成本

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
銀行借貸利息	13,468	8,464
合約負債的重大融資部分的應計利息	29,551	4,432
其他	1,717	—
	<u>44,736</u>	<u>12,896</u>
減：資本化至存貨的利息開支	<u>(38,961)</u>	<u>(12,856)</u>
	<u>5,775</u>	<u>40</u>

(b) 員工成本

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
薪金、工資及其他福利	17,383	14,926
向界定供款退休計劃供款	979	1,031
以權益結算並以股份支付之開支	1,346	—
減：資本化至存貨的員工成本	<u>(4,978)</u>	<u>(2,642)</u>
	<u>14,730</u>	<u>13,315</u>

(c) 其他項目

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
折舊	2,065	1,930
存貨成本	<u>32,685</u>	<u>138,594</u>
投資物業應收租金	(346)	(868)
減：直接支出	<u>3</u>	<u>39</u>
	<u>(343)</u>	<u>(829)</u>

7. 所得稅

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經審計)
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	522	12,800
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	<u>7,154</u>	<u>32,551</u>
	7,676	45,351
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	<u>(113)</u>	<u>5,855</u>
	<u>7,563</u>	<u>51,206</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。於2019年6月30日止六個月期間，中國主要附屬公司年內適用的所得稅率為25%（截至2018年6月30日止六個月：25%）。

截至2019年6月30日止六個月概無確認香港利得稅撥備（截至2018年6月30日止六個月：零），因為香港附屬公司本期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。

8. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

截至2019年6月30日止六個月每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司權益股東應佔虧損人民幣12,305,000元(截至2018年6月30日止六個月：溢利人民幣16,800,000元)及750,000,000股(截至2018年6月30日止六個月：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

	截至2019年 6月30日 止六個月 千股	截至2018年 6月30日 止六個月 千股
於1月1日已發行普通股	750,000	—
股東貸款資本化及資本化發行的影響(附註)	—	562,500
於6月30日之普通股加權平均數	<u>750,000</u>	<u>562,500</u>

附註： 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。

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，從而使首次公開發售發行前本公司股份總數再增至2018年12月20日的562,500,000股。

截至2018年6月30日止六個月的已發行股份加權平均數乃基於假設該562,500,000股股份於本公司股份於聯交所上市前已發行，猶如該等股份於截至2018年6月30日止六個月一直發行流通。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至2019年及2018年6月30日止六個月的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

於2019年6月30日，由於23,700,000份購股權具有反攤薄效應，故計算普通股攤薄加權平均數目時並不包括該等購股權。用於計算購股權攤薄效應的本公司股份之平均市值乃基於在購股權發行在外期間的市場報價。

於2018年6月30日並無潛在攤薄普通股。

9. 股息

於2019年8月24日，董事會決議不建議派付截至2019年6月30日止六個月之中期股息(截至2018年6月30日止六個月：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11(b)。

10. 貿易及其他應收款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應收賬款(扣除虧損撥備)	409	418
其他應收款項	<u>7,872</u>	<u>7,449</u>
按攤餘成本計量的金融資產	8,281	7,867
按金	19,110	11,562
預付款項	<u>190,546</u>	<u>156,496</u>
	<u><u>217,937</u></u>	<u><u>175,925</u></u>

於2019年6月30日，按應收賬款到期日概無應收賬款逾期(2018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減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

11. 貿易及其他應付款項

於報告期末按已確認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：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動部分：		
3個月內	95,100	157,633
3至6個月	—	148
6至12個月	954	98
12個月以上	<u>12,049</u>	<u>17,057</u>
應付賬款	108,103	174,936
應付利息	1,060	1,993
其他應付款項及應計費用	67,248	136,155
應付關聯方款項(附註(a))		
— 少數股東	372,214	349,084
— 其他關聯方	<u>—</u>	<u>78</u>
以攤餘成本計量的金融負債 已發出的財務擔保	548,625 <u>3,949</u>	662,246 <u>2,682</u>
	<u>552,574</u>	<u>664,928</u>
非流動部分：		
應付關聯方款項(附註(b))	68,865	67,145
已發出的財務擔保	<u>4,096</u>	<u>4,108</u>
	<u>72,961</u>	<u>71,253</u>
	<u>625,535</u>	<u>736,181</u>

附註：

- (a) 應付關聯方款項的流動部分為免息、無抵押及要求時償還。
- (b) 根據本集團附屬公司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。

12. 銀行貸款

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
— 有抵押	458,654	460,794
— 無抵押	10,000	87,620
	<u>468,654</u>	<u>548,414</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
存貨	<u>746,659</u>	<u>600,220</u>

於2019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：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年內	290,566	288,762
一年後但兩年內	178,088	154,775
兩年後但五年內	—	104,877
	<u>468,654</u>	<u>548,414</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2019年6月30日，受限於要求償還條款的銀行貸款為人民幣468,654,000元（2018年12月31日：人民幣460,794,000元），均於綜合財務狀況表內歸類為流動負債。

管理層討論及分析

市場回顧

2019年上半年，中國及美利堅合眾國（「美國」）貿易摩擦再度加劇。2019年5月10日，美國向中國2,000億美元進口貨品徵收的關稅增加至25%，而中國隨即宣佈作出報復，迫使貿易談判暫停。貿易戰對中國經濟的影響開始浮現，2019年第二季的本地生產總值增長率跌至6.2%，為27年來最緩慢的增速。中國政府承認國內面對下行壓力及新挑戰，對策是專注推行改革以增加內需，而非直接增加刺激經濟措施。此外，2019年7月12日，國家發展和改革委員會下令限制物業開發公司發行海外債券，顯示決策者對穩定中國樓市的決心。

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。於2019年6月30日止六個月期間，本集團已於中國惠州、天津及河南省發展八個項目。期內，玖龍台一期已推出預售建築面積（「建築面積」）約52,000平方米（「平方米」），而截至2019年6月30日則錄得預售總建築面積約39,000平方米（按銷售認購書的建築面積計）。於2019年6月30日止六個月期間，連同其他預售中及已完成的項目計算，已銷售總建築面積約90,000平方米（按銷售認購書的建築面積計）。截至2019年6月30日，預售中的在建項目平均約89.1%的建築面積已預售。

未來的策略及前景

儘管全球經濟前景不如數年前般理想，但董事認為，在此經濟氣候下，過熱之土地市場可能放緩，所以有較大機會以更合理價錢收購優質土地儲備。本集團以審慎原則收購土地，確保收購符合本集團及股東的最佳利益。根據中國中央政府的藍圖，大灣區經濟規模將發展至可媲美舊金山灣區、大紐約及大東京地區，故董事對大灣區的前景仍然樂觀。因此，本集團會繼續以惠州及其他大灣區城市為重心，同時發掘中國其他具潛力的地區。

財務回顧

收入

本集團的收入主要指於2019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

於2019年6月30日止六個月期間，本集團持續銷售去年推出的四個項目，即萬城名座二期、皇冠豪苑、萬城聚豪四期及聚瓏灣一期。此外，本集團於2019年3月推出玖龍台一期部分預售項目。於2019年6月30日止六個月期間，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及合營公司物業銷售額）約為人民幣657.9百萬元，已售建築面積約90,000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其他地區實現多元化發展。

(ii) 土地儲備

於2019年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為2,098,000平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售或未交付建築面積約為103,000平方米；(ii)在建的建築面積約為914,000平方米，及(iii)留作未來發展的建築面積約為1,081,000平方米。

(iii) 收入

於2019年6月30日止六個月期間，本集團銷售物業所得收入約人民幣58.2百萬元，較截至2018年6月30日止六個月減少約人民幣202.7百萬元或77.7%，主要是由於整體已確認建築面積由截至2018年6月30日止六個月約28,400平方米減至截至2019年6月30日止六個月約5,800平方米。萬城名座二期及皇冠豪苑大部分施工工程已竣工，計劃於2019年12月31日前交付。

租金收入

投資物業及存貨的租金收入總額由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元減至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣1.2百萬元，是由於若干投資物業及存貨已於去年及截至2019年6月30日止六個月出售。

銷售成本

銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣139.9百萬元減少約人民幣106.9百萬元或76.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣33.0百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月所確認的建築面積減少。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣123.1百萬元減少約人民幣96.7百萬元或78.6%至2019年同期的約人民幣26.4百萬元。毛利率由2018年期間的約46.8%減少約2.4個百分點至截至2019年期間的約44.4%。毛利減少與收入下降一致。另一方面，毛利率減少主要是由於地理組合有所變動。本集團的天津項目萬城聚豪收入佔本期總收入35%，但僅佔上期總收入少於8%。天津項目的毛利率較惠州項目低，通常是由於發展成本及土地收購成本較高。

其他收入淨額

截至2019年6月30日止六個月的其他收入淨額主要包括約人民幣7.1百萬元的利息收入。由於2018年度及截至2019年6月30日止六個月所收取的銷售所得款項令致銀行結餘增加，本集團的利息收入大幅增加，使其他收入淨額大幅增加約人民幣7.1百萬元或1,149.4%。

銷售開支

銷售開支由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣3.9百萬元減少約人民幣1.9百萬元或47.9%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣2.0百萬元。由於本期確認的收入減少，

故確認銷售佣金亦減少。此外，本期推出的新項目減少，故營銷開支與上期相比亦有所減少。

行政開支

行政開支僅略微增約人民幣0.5百萬元或1.7%。於2018年6月30日止六個月期間產生的首次公開發售（「首次公開發售」）相關的開支並無於本期內產生，故法律及專業開支減少，惟該影響被增加的以股份支付的開支，以及因本公司股份於聯交所主板上市（「上市」）後香港業務增加導致其他一般行政開支增加所抵銷。

融資成本

融資成本由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣4萬元增加約人民幣5.7百萬元或逾143倍至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣5.8百萬元，此乃由於截至2019年6月30日止六個月期間的部分利息不符合資本化條件。

所得稅

截至2019年6月30日止六個月，所得稅減少約85.2%，乃由於確認的收入減少導致土地增值稅及企業所得稅減少。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2019年6月30日止六個月，本集團的現金及現金等價物用於發展本集團發展項目、償還債務及作為營運資金。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。本集團的負債比率基於計息銀行貸款除以權益計算，由2018年12月31日的約60.5%下降至2019年6月30日的約52.5%，由於償還首次公開發售前貸款所致。

於2019年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣831.5百萬元，以港元（「港元」）（11.9%）及人民幣（「人民幣」）（88.1%）計值。於2019年6月30日，本集團的銀行貸款餘額約為人民幣468.7百萬元。本集團的淨現金約為人民幣362.8百萬元。

於2019年6月30日，本集團的總借款的到期償還情況如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	290,566	288,762
一年後但兩年內	178,088	154,775
兩年後但五年內	—	104,877
	<u>468,654</u>	<u>548,414</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2019年6月30日，本集團的借款以人民幣計值。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（2018年12月31日：按人民幣貸款基準利率110%及130%或按香港銀行同業拆息加4%計算）。
- (c) 於2019年6月30日，本集團若干借款由總賬面值約人民幣746.7百萬元的存貨作抵押（2018年12月31日：人民幣600.2百萬元）。

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2019年6月30日止六個月，本集團並無使用任何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2019年6月30日，本集團並無應收賬款逾期。本集團一般於交付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，本集團將不會交付物業予客戶，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，而於2019年6月30日止六個月期間並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2019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2019年6月30日止六個月，本集團資本開支約人民幣1.8百萬元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣0.2百萬元），主要用於替換汽車，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2019年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣597.4百萬元(2018年12月31日：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。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團總賬面值約人民幣746.7百萬元(2018年12月31日：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

於2019年6月30日止六個月期間，本集團就若干物業買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於2019年6月30日，未了結銀行擔保約為人民幣661.8百萬元(2018年12月31日：人民幣567.0百萬元)，有關擔保將於物業法定業權轉讓予物業買家後終止。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，因為其公平值視為微不足道。

於2019年6月30日止六個月期間，本集團就合營公司借貸提供擔保。於2019年6月30日，該擔保下的銀行融資總額約為人民幣14.5億元(2018年12月31日：人民幣14.5億元)，未償還貸款結餘為人民幣530.0百萬元(2018年12月31日：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2019年6月30日，已就該財務擔保確認遞延收入約人民幣8.0百萬元(2018年12月31日：人民幣6.8百萬元)。

經營分部資料

本集團截至2019年6月30日止六個月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。

結算日後事項

本集團並無重大結算日後事項。

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日本公司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2019年6月30日，本集團於中國及香港僱用合共139名全職僱員(2018年12月31日：154名)。截至2019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19.7百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣16.0百萬元)，其中約人民幣5.0百萬元已資本化為存貨(截至2018年6月30日止六個月：人民幣2.6百萬元)。

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。

中期股息

董事不建議就截至2019年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2018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2019年6月30日止六個月，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，本公司截至2019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，截至2019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2019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。

審計委員會

審計委員會包括三名獨立非執行董事，分別為李引泉先生（審計委員會主席，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。審計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。

審計委員會主要職責包括審閱及監督本集團財務申報過程及內部控制系統。審計委員會已與外部核數師共同審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料。

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2019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
主席及非執行董事
王庭聰

香港，2019年8月24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、黃家倫先生及劉佩君女士；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權博士。