

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2021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	
	2021年 人民幣百萬元 (未經審計)	2020年 人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元	%
收入	636.0	661.6	-25.6	-3.9%
毛利	147.0	289.6	-142.6	-49.2%
毛利率	23.1%	43.8%	不適用	-20.7個百分點
本公司權益股東應佔				
溢利	119.2	69.0	+50.2	+72.7%
純利率	18.7%	10.4%	不適用	+8.3個百分點
每股盈利				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	15.89	9.20	6.69	+72.7%
每股中期股息 (人民幣分)	—	—	—	不適用

萬城控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年6月30日止六個月的未經審計綜合業績及2020年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	636,022	661,597
銷售成本		<u>(489,012)</u>	<u>(371,994)</u>
毛利		<u>147,010</u>	<u>289,603</u>
投資物業估值收益		500	—
其他收入淨額	5	2,497	4,271
銷售開支		(27,230)	(4,658)
行政開支		(30,137)	(27,088)
其他開支		<u>(1,115)</u>	<u>(1,559)</u>
經營溢利		91,525	260,569
融資成本	6(a)	(23,061)	(4,530)
應佔聯營公司溢利減虧損		100,992	(45)
應佔合營公司溢利減虧損		<u>—</u>	<u>919</u>
除稅前溢利	6	169,456	256,913
所得稅	7	<u>(41,799)</u>	<u>(121,242)</u>
期內溢利		<u>127,657</u>	<u>135,671</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		119,197	69,000
非控股權益		<u>8,460</u>	<u>66,671</u>
期內溢利		<u>127,657</u>	<u>135,671</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>15.89</u>	<u>9.20</u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2021年6月30日止六個月
 (以人民幣列示)

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
期內溢利	<u>127,657</u>	<u>135,671</u>
期內其他全面收益(經重新分類調整)：		
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：		
— 聯營公司及合營公司	323	(1,405)
— 香港及海外附屬公司	<u>1,471</u>	<u>(1,645)</u>
期內其他全面收益，已扣除零稅項	<u>1,794</u>	<u>(3,050)</u>
期內全面收益總額	<u>129,451</u>	<u>132,621</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	118,657	70,492
非控股權益	<u>10,794</u>	<u>62,129</u>
期內全面收益總額	<u>129,451</u>	<u>132,621</u>

綜合財務狀況表

於2021年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2020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		58,193	57,722
投資物業		20,700	20,200
於聯營公司的權益		519,004	415,383
遞延稅項資產		70,900	71,655
其他非流動資產		—	866
		<u>668,797</u>	<u>565,826</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		2,005,513	2,205,710
貿易及其他應收款項	10	116,448	81,248
預付稅項		74,508	71,550
已抵押及受限制存款		86,225	107,296
現金及現金等價物		407,680	366,309
		<u>2,690,374</u>	<u>2,832,113</u>
總資產		<u>3,359,171</u>	<u>3,397,939</u>
流動負債			
銀行貸款	11	341,446	368,537
合約負債		596,073	945,939
貿易及其他應付款項	12	904,001	719,193
租賃負債		503	474
應付稅項		214,496	190,664
		<u>2,056,519</u>	<u>2,224,807</u>
流動資產淨值		<u>633,855</u>	<u>607,306</u>
總資產減流動負債		<u>1,302,652</u>	<u>1,173,132</u>

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債		
租賃負債	391	662
遞延稅項負債	<u>3,510</u>	<u>3,803</u>
	<u>3,901</u>	<u>4,465</u>
資產淨值	<u>1,298,751</u>	<u>1,168,667</u>
資本及儲備		
股本	6,605	6,605
儲備	<u>1,041,588</u>	<u>922,298</u>
本公司權益股東應佔權益總額	1,048,193	928,903
非控股權益	<u>250,558</u>	<u>239,764</u>
權益總額	<u>1,298,751</u>	<u>1,168,667</u>

附註

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2021年8月26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2020年全年財務報表採納者相同的會計政策編製，惟預期於2021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2020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：

- 《香港財務報告準則》第16號的修訂，*2021年6月30日後新型冠狀病毒相關租金寬免*
- 《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號、《香港財務報告準則》第7號、《香港財務報告準則》第4號及《香港財務報告準則》第16號的修訂，*利率基準改革 — 第二階段*

該等修訂對當前或過往期間本集團已編製或於本簡明綜合中期財務資料呈列的業績及財務狀況概無重大影響。除《香港財務報告準則》第16號的修訂外，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	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020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	547,732	606,546
— 於某段時間確認	86,773	53,841
	<u>634,505</u>	<u>660,387</u>
其他來源的收入		
— 物業租金總額	1,517	1,210
	<u>1,517</u>	<u>1,210</u>
	<u>636,022</u>	<u>661,597</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、其他非流動資產及於聯營公司權益(「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(如屬其他非流動資產及於聯營公司權益)。

	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		截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年	2021年	2020年
	6月30日	12月31日	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	101,646	643,492	351,982	267,872
天津	534,376	18,105	30,365	30,140
駐馬店	—	—	121,085	101,463
深圳	—	—	92,870	92,944
其他	—	—	1,595	1,752
	<u>636,022</u>	<u>661,597</u>	<u>597,897</u>	<u>494,171</u>

5. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
利息收入	2,390	3,831
其他	107	440
	<u>2,497</u>	<u>4,271</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)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	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (未經審計)
銀行借貸利息	12,075	9,538
合約負債的重大融資部分的應計利息	33,809	24,489
其他	1,913	1,817
	<u>47,797</u>	<u>35,844</u>
減：資本化至存貨的利息開支	<u>(24,736)</u>	<u>(31,314)</u>
	<u>23,061</u>	<u>4,530</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (未經審計)
薪金、工資及其他福利	19,039	14,790
向界定供款退休計劃供款	1,384	325
以權益結算並以股份支付之開支	633	1,547
減：資本化至存貨的員工成本	<u>(5,440)</u>	<u>(2,751)</u>
	<u>15,616</u>	<u>13,911</u>

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (未經審計)
折舊	<u>3,645</u>	<u>3,571</u>
投資物業應收租金	<u>(325)</u>	<u>(250)</u>

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (未經審計)
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	24,706	75,180
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	27,423	71,187
預扣稅	—	50
	<u>52,129</u>	<u>146,417</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	<u>(10,330)</u>	<u>(25,175)</u>
	<u>41,799</u>	<u>121,242</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2021年6月30日止六個月中國主要附屬公司適用的所得稅率為25% (截至2020年6月30日止六個月：25%)。

截至2021年6月30日止六個月概無確認香港利得稅撥備 (截至2020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2021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119,197,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣69,000,000元)及750,000,000股(截至2020年6月30日止六個月：750,000,000股)已發行普通股加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2021年及2020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。

於2021年6月30日，由於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流通期間的本公司股份市場報價。

9. 股息

於2021年8月26日，董事會決議不派付截至2021年6月30日止六個月之中期股息（截至2020年6月30日止六個月：零）。

10. 貿易及其他應收款項

於2021年6月30日，計入貿易及其他應收款項之應收賬款（已扣除呆賬準備）基於應收賬款確認日期的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1個月內	2	57
1至3個月	4	90
3至6個月	5	135
6個月以上	<u>303</u>	<u>45</u>
應收賬款(扣除虧損撥備)	314	327
應收關聯方款項	42,583	27,561
其他應收款項	<u>56,292</u>	<u>15,003</u>
按攤餘成本計量的金融資產	99,189	42,891
按金	2,756	6,126
預付款項	<u>14,503</u>	<u>32,231</u>
	<u><u>116,448</u></u>	<u><u>81,248</u></u>

於2021年6月30日，概無應收賬款逾期（2020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。

應收關聯方款項為免息、無抵押且已於一年內收回。

11. 銀行貸款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
— 有抵押	160,000	306,482
— 無抵押	181,446	62,055
	<u>341,446</u>	<u>368,537</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
存貨	<u>334,467</u>	<u>963,919</u>

於2020年12月31日，有抵押銀行貸款人民幣137,917,000元由一名少數股東擔保。有抵押銀行貸款已於2021年6月償還。

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2021年6月30日，概無違反契諾（2020年12月31日：無）。

於2021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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年內	181,446	315,245
一年後但兩年內	16,000	53,292
兩年後但五年內	144,000	—
	<u>341,446</u>	<u>368,537</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」）。因此，本集團所有銀行貸款均於綜合財務狀況表歸類為流動負債。

12. 貿易及其他應付款項

於報告期末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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
3個月內	251,255	145,779
3至6個月	5,624	16
6至12個月	25,680	53,542
12個月以上	<u>30,562</u>	<u>19,346</u>
應付賬款	313,121	218,683
應付利息	—	1,302
其他應付款項及應計費用	68,705	60,958
應付關聯方款項 (附註)	<u>517,222</u>	<u>435,872</u>
以攤餘成本計量的金融負債	899,048	716,815
已發出的財務擔保	<u>4,953</u>	<u>2,378</u>
	<u><u>904,001</u></u>	<u><u>719,193</u></u>

附註： 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。

管理層討論及分析

市場回顧

2021年上半年，即使新冠疫情威脅仍未得到完全解除，但在中央政府強而有力的防控下，疫情形勢已平穩可控，在各方竭力抗疫下，經濟復甦勢頭良好。作為中國十四五規劃的開局之年，我們對國內經濟發展充滿信心。2021年上半年內實現國內生產總值(GDP)同比增長12.7%。

雖然房地產市場政策整體趨緊，隨著市場供應比往年增加及需求持續釋放，房地產市場整體仍能保持穩定發展。根據中國國家統計局所發佈的數據，2021年上半年已售商品房總面積約為8.9億平方米，較去年同期增長27.7%。按貨幣價值計，商品房銷售價值約為人民幣9.3萬億元，較去年同期增長約38.9%。意味上半年平均售價約為每平方米人民幣10,485元，比截至2020年12月31日止年度平均售價增加約6.3%。總體而言，2021年上半年房地產行業的總投資額約人民幣7.2萬億元，同比增長約15.0%。

但房地產調控加碼也是不爭事實，國內房地產調控政策延續《房住不炒》的主基調，在2021年的政府工作報告中提出《穩地價、穩房價、穩預期》的目標下，全國商品房銷售節奏預期將由房價普漲轉為普遍放緩。

業務回顧

本集團以審慎樂觀的策略應對政策及市場的挑戰，致力強化物業開發作為核心業務，為剛需客戶提供合適的住宅產品，並且繼續發揮集團在大灣區的既有優勢，期內積極跟進獲取區內潛在優質項目的機會。

本集團在上半年竣工交付的項目包括天津萬城聚豪四期、惠州合作項目玖龍台一期及河南項目聚瓏灣一期；加上惠州皇冠豪苑別墅的銷售，本集團上半年的收入維持在約人民幣6.36億元，及應佔聯營公司溢利增加至約人民幣1.01億元。因此，上半年權益股東應佔溢利增加至約人民幣1.19億元，同比增長約72.7%的佳績。本集團在上半年的六個月內，錄得合同銷售總值約人民幣8.46億元，已售的總建築面積約90,000平方米，同比增長分別約51%及10.7%。

儘管行業受到貸款融資監管收緊的影響，本集團通過謹慎控制項目發展的節奏和質量，嚴控債務規模，保持現金流健康，全面達成三條紅線財務指標的要求。集團保持穩健的財務政策，適應監管新環境，在長期平穩健康的發展道路中，創造更佳的股東價值。

未來策略及前景

集團將繼續在大灣區域深耕細作，佈局優質土儲。在補充土地儲備上秉持一貫審慎而積極的態度，聚焦大灣區(特別在惠州)的發展，集中資源於獲得當地政府支持，開發期較長的主題性(包括健康、文化、旅游等)房地產項目。

房地產市場在《三線四檔》的管控、土地市場集中供應、貸款集中度管理等長效調控機制下，引導房地產行業邁向穩定及更健康的發展。現時各地嚴格執行限購、限價、限售、限貸等措施，也令樓市的不確定性籠罩市場。然而，限價措施是包括地價及房價的聯動，雖然短期產生波動，但對本集團以更合理土地價格取得發展項目反而有利。而且，本集團以惠州為發展中心，而惠州得益於深圳及東莞的外溢剛需支持，相信長期市場下探的空間有限。

隨著惠州機場及各種軌道交通的完善，除了大灣區外，同時也吸引在北方的人們，越來越傾向於帶著產業一起移居惠州。基於惠州城市本身的居住條件不斷改善，人們投資的是惠州這個發展中城市的生活品質和成長價值。對於惠州城市價值的認可，就是惠州樓市發展最強大的推動力。根據惠州市政府有關惠州融入深圳都市圈的行動方案，將加快深大城際、深惠城際與及深圳14號線東延至惠州惠陽的專案前期工作，加速深惠融合，為集團對未來惠州房地產發展投下信心一票。

財務回顧

收入

本集團的收入主要指於截至2021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2021年6月30日止六個月，本集團推出玖璟台一期及萬城名座三期預售項目。截至2021年6月30日止六個月，本集團繼續預售聚瓏灣一、二期及萬城聚豪花園三期以及銷售皇冠豪苑別墅。截至2021年6月30日止六個月，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8.46億元，已售建築面積約90,000平方米。

(ii) 土地儲備

2021年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為1,747,000平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為179,000平方米；(ii)未售及在建的建築面積約為561,000平方米；及(iii)留作未來發展的建築面積約為1,007,000平方米。

收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團銷售物業所得收入約人民幣6.35億元，而2020年6月30日止六個月約為人民幣6.60億元，相較減少約3.9%。截至2021年6月30日止六個月確認的收入主要來自截至2021年6月30日止六個月竣工交付的萬城聚豪花園四期與皇冠豪苑別墅的銷售，而去年同期確認的收入主要來自萬城名座二期。

租金收入

截至2021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1.5百萬元，較截至2020年6月30日止六個月呈報的約人民幣1.2百萬元增加25%。租金收入總額增加主要是由於截至2021年6月30日止六個月停車場及存貨的租金收入增加。

銷售成本

截至2021年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣4.89億元，較截至2020年6月30日止六個月呈報的約人民幣3.72億元增加約31.5%。銷售成本增加主要是由於天津項目（即萬城聚豪花園四期）的開發成本較高。

毛利及毛利率

截至2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1.47億元，較去年同期的約人民幣2.90億元減少約49.2%。截至2021年6月30日止六個月的毛利率約為23.1%（截至2020年6月30日止六個月：43.8%）。毛利減少主要是由於不同地點的銷售及成本結構差異，天津項目（萬城聚豪花園四期）錄得的毛利率相對惠州項目（萬城名座二期）為低所致。

其他收入淨額

截至2021年6月30日止六個月的其他收入淨額約人民幣2.5百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4.3百萬元減少約41.5%，主要是由於截至2021年6月30日止六個月的利息收入減少。

銷售開支

截至2021年6月30日止六個月的銷售開支約為人民幣27.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4.7百萬元增加約484.6%。銷售開支增加主要是由於(i)天津項目（萬城聚豪花園三期及四期）銷售產生的佣金較高；及(ii)在萬城聚豪花園四期交付後需確認維修基金費用所致。

行政開支

截至2021年6月30日止六個月的行政開支約為人民幣30.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣27.1百萬元增加約11.3%。行政開支增加主要是由於截至2021年6月30日止六個月的員工成本及差旅開支增加。

應佔聯營公司溢利減虧損

截至2021年6月30日止六個月，應佔聯營公司的溢利(約人民幣1.01億元)對本集團的中期業績有重大貢獻，主要是由於惠州的玖龍台一期及河南省的聚瓏灣一期均於截至2021年6月30日止六個月竣工交付，而去年同期則錄得約人民幣45,000元的輕微虧損。

融資成本

截至2021年6月30日止六個月的融資成本約為人民幣23.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4.5百萬元增加約409.1%，主要是由於在2021年1月萬城聚豪花園四期項目竣工至2021年5月交付期間產生需確認重大融資成本所致。

所得稅

截至2021年6月30日止六個月的所得稅約為人民幣41.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的所得稅約人民幣121.2百萬元減少約人民幣79.4百萬元，與經營溢利減少幅度一致。

本公司權益股東應佔期內溢利

截至2021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1.19億元，較去年同期增長約人民幣50.2百萬元或約72.7%。該增加主要是由於應佔聯營公司溢利增加所致，惟部分被本集團附屬公司2021年中期內的溢利減少所抵銷。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2021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2021年6月30日的負債比率約為26.3%，而2020年12月31日約為31.5%。該減少主要是由於截至2021年6月30日止六個月完成項目交付後銀行借款減少所致。

負債比率等於計息銀行貸款除以權益。

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣4.08億元，以港元(14.4%)及人民幣(85.6%)計值。

於2021年6月30日，本集團的銀行貸款的到期償還情況如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	181,446	315,245
一年後但兩年內	16,000	53,292
兩年後但五年內	144,000	—
	<u>341,446</u>	<u>368,537</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2021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一年期貸款市場報價利率（「貸款市場報價利率」）加年息1.2%至1.95%計算（2020年12月31日：按一年期貸款市場報價利率加年息1.2%至2.125%計算）。
- (c) 於2021年6月30日，本集團若干借款由總賬面值約人民幣334.5百萬元的存貨作抵押（2020年12月31日：人民幣963.9百萬元）。

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2021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2021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2021年6月30日止六個月並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2021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2021年6月30日止六個月，本集團資本開支約人民幣4.4百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣94.1百萬元），主要用於添置傢俱及設備，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2021年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣293.8百萬元（2020年12月31日：人民幣685.0百萬元），主要與本集團在建物業的開發成本及股權收購有關。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團總賬面值約人民幣334.5百萬元（2020年12月31日：人民幣963.9百萬元）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2021年6月30日止六個月，本集團就若干買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於2021年6月30日，未了結銀行擔保約為人民幣211.6百萬元（2020年12月31日：人民幣274.6百萬元），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。

截至2021年6月30日止六個月，本集團就聯營公司惠州惠港的借貸提供擔保。於2021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(2020年12月31日：人民幣14.5億元)，未償還貸款結餘為人民幣260.0百萬元(2020年12月31日：人民幣600.0百萬元)。銀行貸款亦由聯營公司的另一股東共同擔保，以聯營公司的存貨作抵押。

截至2021年6月30日，本集團就聯營公司龍光駿宏的借貸提供擔保。截至2021年6月30日，該擔保下的銀行融資總額約為人民幣420.0百萬元(2020年12月31日：零)，未償還貸款結餘為人民幣400百萬元(2020年12月31日：零)。銀行貸款亦由聯營公司的另一股東共同擔保。

於2021年6月30日，已就該財務擔保確認遞延收入約人民幣5.0百萬元(2020年12月31日：人民幣2.4百萬元)。

經營分部資料

本集團截至2021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，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2021年6月30日，本集團於中國及香港僱用合共231名全職僱員(2020年12月31日：187名)。截至2021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21.1百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣16.7百萬元)，其中約人民幣5.4百萬元已資本化為存貨(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2.8百萬元)。

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2021年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2020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2021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(「企業管治守則」)的守則條文，作為本身的企業管治守則。董事認為，本公司截至2021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的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2021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2021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。審核委員會已與外部核數師共同審閱本集團截至2021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2021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，2021年8月26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、李引泉先生及胡永權博士。