

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12月31日止年度全年業績； 及 建議修訂本公司組織章程細則

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年 人民幣百萬元 (概約)	2020年 人民幣百萬元 (概約)	人民幣百萬元 (概約)	% (概約)
收入	1,348.5	1,241.4	107.1	8.6%
毛利	313.4	551.2	(237.8)	-43.1%
毛利率	23.2%	44.4%	不適用	-21.2 p.p.
本公司權益股東應佔				
溢利	166.4	112.7	53.7	47.6%
每股盈利				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	22.18	15.03	7.15	47.6%
建議每股末期股息 (人民幣分)	—	—	不適用	不適用

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2021年12月31日綜合業績及截至2020年12月31日的比較數字如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	1,348,501	1,241,360
銷售成本		<u>(1,035,122)</u>	<u>(690,122)</u>
毛利		313,379	551,238
投資物業估值收益		28,046	—
其他收入淨額	4	5,174	7,785
銷售開支		(44,804)	(14,396)
行政開支		(66,651)	(63,696)
其他開支		<u>(1,547)</u>	<u>(2,374)</u>
經營溢利		233,597	478,557
融資成本	5	(23,845)	(8,470)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>79,810</u>	<u>939</u>
除稅前溢利	6	289,562	471,026
所得稅	7	<u>(102,280)</u>	<u>(239,163)</u>
年度溢利		<u>187,282</u>	<u>231,863</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		166,381	112,746
非控股權益		<u>20,901</u>	<u>119,117</u>
年度溢利		<u>187,282</u>	<u>231,863</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>22.18</u>	<u>15.03</u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2021年12月31日止年度
 (以人民幣列示)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利	<u>187,282</u>	<u>231,863</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：		
換算以下財務報表的匯兌差額：		
— 聯營公司	1,913	4,307
— 香港及海外附屬公司	<u>2,640</u>	<u>5,451</u>
年度其他全面收益，已扣除零稅項	<u>4,553</u>	<u>9,758</u>
年度全面收益總額	<u>191,835</u>	<u>241,621</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	164,729	108,503
非控股權益	<u>27,106</u>	<u>133,118</u>
年度全面收益總額	<u>191,835</u>	<u>241,621</u>

綜合財務狀況表
 於2021年12月31日
 (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		55,192	57,722
投資物業		59,300	20,200
於聯營公司的權益		403,760	415,383
遞延稅項資產		80,626	71,655
其他非流動資產		—	866
		<u>598,878</u>	<u>565,826</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		1,711,481	2,205,710
貿易及其他應收款項	10	134,684	81,248
預付稅項		47,721	71,550
結構性存款		33,000	—
已抵押及受限制存款		46,782	107,296
現金及現金等價物		373,468	366,309
		<u>2,347,136</u>	<u>2,832,113</u>
持作出售的非流動資產		92,965	—
		<u>2,440,101</u>	<u>2,832,113</u>
總資產		<u>3,038,979</u>	<u>3,397,939</u>
流動負債			
銀行貸款	11	322,499	368,537
合約負債	12	192,362	945,939
貿易及其他應付款項	13	926,045	719,193
租賃負債		485	474
應付稅項		228,962	190,664
		<u>1,670,353</u>	<u>2,224,807</u>
流動資產淨值		<u>769,748</u>	<u>607,306</u>
總資產減流動負債		<u>1,368,626</u>	<u>1,173,132</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		181	662
遞延稅項負債		7,191	3,803
		<u>7,372</u>	<u>4,465</u>
資產淨值		<u>1,361,254</u>	<u>1,168,667</u>
資本及儲備			
股本	14	6,605	6,605
儲備		1,087,779	922,298
本公司權益股東應佔權益總額		1,094,384	928,903
非控股權益		266,870	239,764
權益總額		<u>1,361,254</u>	<u>1,168,667</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

萬城控股有限公司（「本公司」）於2016年11月15日根據開曼群島第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）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。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。

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2021年及2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司的權益。

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。本財務報表符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板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2021年12月31日止會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋除外。

編製財務報表時所用計量基準為歷史成本基準，惟按公平值列賬的債務及股本證券投資和投資物業除外。

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) 會計政策變動

本集團已於當前會計期間對該等財務報表應用下列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*
- 《香港財務報告準則》第16號的修訂，*2021年6月30日後Covid-19相關租金減免*

除《香港財務報告準則》第16號的修訂外，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。該等修訂均未對於當前或過往期間編製或呈列之本集團的業績及財務狀況有重大影響。

(c) 截至2021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

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新訂準則《香港財務報告準則》第17號，*保險合約*，但截至2021年12月31日止年度尚未生效，亦無於財務報表採用。該等發展包括可能與本集團相關的以下各項。

	於以下日期或之後開始的會計期間生效
《香港財務報告準則》第3號的修訂 — <i>對概念性框架之提述</i>	2022年1月1日
《香港財務報告準則》第16號的修訂 — <i>物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項</i>	2022年1月1日
《香港會計準則》第37號的修訂 — <i>虧損性合約 — 履約成本</i>	2022年1月1日
《香港財務報告準則》 <i>2018年至2020年週期之年度改進</i>	2022年1月1日
《香港會計準則》第1號的修訂 — <i>負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
《香港會計準則》第1號及《香港財務報告準則》實務報告第2號的修訂 — <i>會計政策披露</i>	2023年1月1日
《香港會計準則》第8號的修訂 — <i>會計估計的定義</i>	2023年1月1日
《香港會計準則》第12號的修訂 — <i>單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項</i>	2023年1月1日

本集團正在評估首次應用該等修訂的預期影響。至目前為止，結論為應用該等修訂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：

	2021年 人民幣千元	2020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	1,285,213	1,132,531
— 於某段時間確認	<u>60,193</u>	<u>106,054</u>
	1,345,406	1,238,585
其他來源的收入		
物業租金總額	<u>3,095</u>	<u>2,775</u>
	<u><u>1,348,501</u></u>	<u><u>1,241,360</u></u>

截至2021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%（2020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本集團整體。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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
惠州	273,534	1,187,342	359,284	267,872
天津	1,074,967	54,018	30,653	30,140
駐馬店	—	—	127,261	101,463
深圳	—	—	—	92,944
其他	—	—	1,054	1,752
	<u>1,348,501</u>	<u>1,241,360</u>	<u>518,252</u>	<u>494,171</u>

4. 其他收入淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	4,912	6,009
政府補助(附註)	—	430
出售結構性存款的收益淨額	—	18
出售物業、廠房及設備的收益淨額	14	—
匯兌收益淨額	143	27
其他	105	1,301
	<u>5,174</u>	<u>7,785</u>

附註：2020年，本集團根據香港政府為企業提供財政支援以保留香港僱員而設立的防疫抗疫基金下的保就業計劃獲得資金補貼。截至2021年12月31日止年度並無獲得有關資金補貼。

5. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借貸利息	20,937	19,310
租賃負債利息	41	61
合約負債的重大融資部分的應計利息	40,895	47,818
其他	1,891	3,702
	<u>63,764</u>	<u>70,891</u>
減：資本化至存貨的利息開支*	<u>(39,919)</u>	<u>(62,421)</u>
	<u>23,845</u>	<u>8,470</u>

* 截至2021年12月31日止年度，資本化借款成本的年利率為5.05%至6.18%（2020年：年利率為5.05%至6.18%）。

6. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除或（計入）下列各項後達致：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷	7,697	8,795
核數師酬金	2,902	2,473
投資物業應收租金	(667)	(587)

7. 所得稅

綜合損益表內稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	52,838	160,451
土地增值稅撥備	55,025	160,254
	107,863	320,705
遞延稅項		
— 企業所得稅	(5,583)	(74,206)
— 土地增值稅	—	(7,336)
	(5,583)	(81,542)
	102,280	239,163

(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。中國主要附屬公司本年度適用的所得稅率為25% (2020年：25%)。

本年度概無確認香港利得稅撥備(2020年：零)，因為香港附屬公司本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(「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166,381,000元(2020年：人民幣112,746,000元)及750,000,000股(2020年：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12月31日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

於2021年12月31日，由於15,900,000份購股權(2020年：18,300,000)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。

9. 股息

本公司及其附屬公司於截至2021年12月31日止年度並無宣派或派付股息。

於2022年3月28日，董事會決議不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：零)。

10. 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))		
— 物業租金總額	<u>314</u>	<u>327</u>
	314	327
應收聯營公司款項 (附註(b))	18,016	3,016
應收非控股權益款項 (附註(b))	24,565	24,545
其他應收款項	<u>55,353</u>	<u>15,003</u>
按攤餘成本計量的金融資產	98,248	42,891
按金 (附註(c))	3,446	6,126
預付款項 (附註(d))	<u>32,990</u>	<u>32,231</u>
	<u>134,684</u>	<u>81,248</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) 於2021年12月31日，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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	44	57
1至3個月	90	90
3至6個月	135	135
6個月以上	<u>45</u>	<u>45</u>
	<u>314</u>	<u>327</u>

截至2021年12月31日，並無應收賬款逾期(2020年：無)。基於經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大改變，故毋須就應收賬款計提損失撥備。本集團認為預計無法收回應收賬款的機會很低。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 應收聯營公司及非控股權益款項均為免息、無抵押且已於一年內收回。

(c) 有關結餘主要包括就建築及發展物業已付的按金。

(d) 於2021年12月31日，有關結餘主要包括物業發展的預付建築成本人民幣4,078,000元(2020年：人民幣17,931,000元)，而增值稅及附加費的預付款項合共為人民幣28,912,000元(2020年：人民幣14,300,000元)。

11. 銀行貸款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
有抵押	322,499	306,482
無抵押	—	62,055
	<u>322,499</u>	<u>368,537</u>

於2021年12月31日及2020年12月31日，有抵押銀行貸款分別約人民幣160,000,000元及人民幣306,482,000元以下列資產作抵押：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
存貨	<u>424,845</u>	<u>963,919</u>

於2021年12月31日，有抵押銀行貸款約人民幣162,499,000元(2020年：零)以本集團若干物業銷售及出租之應收賬款作抵押。

於2021年12月31日，銀行貸款年息按中國人民銀行公佈的一年期貸款基礎利率(「貸款基礎利率」)加年息1.25%至1.95%計算(2020年：一年期貸款基礎利率加年息1.2%至2.125%)。

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12月31日並無違反契諾(2020年：零)。

於2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	164,099	315,245
一年後但兩年內	38,400	53,292
兩年後但五年內	<u>120,000</u>	<u>—</u>
	<u>322,499</u>	<u>368,537</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」)，該等銀行貸款於綜合財務狀況表內歸類為流動負債。

12. 合約負債

(a) 下表列載有關客戶合約負債的資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債 — 物業銷售預收款	<u>192,362</u>	<u>945,939</u>

(b) 合約負債變動

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的結餘	945,939	1,923,393
合約負債因年內將計入年初合約負債的 金額確認為收入而減少	(944,944)	(1,161,124)
合約負債因年內於12月31日仍然在 物業銷售預收款而增加	190,011	135,851
合約負債因所收取預付款的計提利息開支而增加	<u>1,356</u>	<u>47,819</u>
於12月31日的結餘	<u>192,362</u>	<u>945,939</u>

13. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	419,244	218,683
應付利息	420	1,302
其他應付款項及應計費用	68,406	60,958
應付關聯方款項 (附註(b))	<u>434,201</u>	<u>435,872</u>
以攤餘成本計量的金融負債	922,271	716,815
已發出的財務擔保	<u>3,774</u>	<u>2,378</u>
	<u>926,045</u>	<u>719,193</u>

(a) 於2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月內	368,954	145,779
3至6個月	617	16
6至12個月	1,513	53,542
12個月以上	<u>48,160</u>	<u>19,346</u>
	<u>419,244</u>	<u>218,683</u>

(b) 應付關聯方款項為免息、無抵押及要求時償還。

14. 股本

	股份數目	金額 港元
本公司法定股本：		
每股0.01港元之普通股		
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日	2,000,000,000	20,000,000
轉撥至優先股	<u>(600,000,000)</u>	<u>(6,000,000)</u>
於2021年12月31日	<u>1,400,000,000</u>	<u>14,000,000</u>
每股0.01港元之優先股		
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日	—	—
法定優先股	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
於2021年12月31日	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000</u>

2020年及2021年12月31日之股本代表本公司之股本。

	股份數目	金額 港元	金額 人民幣元
已發行及繳足普通股：			
於2020年1月1日、2020年12月31日、2021年1月1日及 2021年12月31日	<u>750,000,000</u>	<u>7,500,000</u>	<u>6,605,250</u>

管理層討論及分析

市場回顧

回顧2021年，儘管全球新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）疫情持續以及多種變種病毒出現，全球經濟仍持續復甦。根據中國國家統計局（「**國家統計局**」）所發佈的數據，2021年，中華人民共和國（「**中國**」）本地生產總值（「**本地生產總值**」）較往年顯著增長約8.1%。雖然如此，國際的政治及經濟衝突，加上變種病毒導致COVID-19確診病例增加，均對全球經濟帶來潛在挑戰及隱憂。

縱使國內房地產市場2021年上半年商品房成交保持平穩並錄得增長，但基於「房住不炒」的原則及「三穩包括穩地價，穩房價及穩預期」的長期機制，政府推出了一系列的政策措施包括：促使房地產開發商遵從「三條紅線」；規管商業銀行房地產的貸款及推行針對土地供應「雙集中」的措施，加上自2021年中起持續收緊房地產融資及按揭額度，導致下半年房地產市場的成交量下滑。2021年，中國部分大型房地產開發商面臨流動資金潛在威脅甚至面臨違約風險。

雖然房地產行業於2021年度全年的銷售及投資額仍然錄得增長，但下半年增長勢頭未能持續。根據國家統計局所發佈的數據，2021年，已售商品房總面積約為18億平方米，較去年輕微增長約1.9%。按貨幣價值計，商品房銷售價值較去年增長約4.8%至約人民幣18.2萬億元，意味著2021年度平均售價增加約2.8%。另外，2021年房地產行業的總投資額約人民幣14.8萬億元，年增長約4.4%。

本集團明白各項政策調整旨在穩定中國的房地產市場價格及需求，藉此促進中國房地產市場長遠平穩健康的發展。

業務回顧

本集團的策略將繼續致力於建立良好穩健的資本結構，並且視資金流動性管理為核心目標之一，以應對中國房地產市場的監管及市場挑戰。截至2021年12月31日止年度（「**2021財政年度**」），本集團「三條紅線」全面達標，達致綠檔，將強化集團在物業開發行業的競爭優勢。

在房地產業務上，集團將維持一貫穩健的投資策略，鞏固在粵港澳大灣區建立的自身優勢，把握該地區剛需住房市場機會。同時，集團將積極努力加強現有開發中項目的現金流。

集團在2021財政年度的收入約人民幣13.5億元，按年增長約8.6%，得益於期內多個項目竣工交付，包括天津萬城聚豪三期及四期，以及銷售惠州皇冠豪苑的別墅；並且，由於合作項目惠州玖龍台一期及河南聚瓏灣一期竣工交付，集團確認應佔聯營公司溢利減虧損約人民幣7,981萬元。因此，2021年度本公司權益股東應佔純利達至約人民幣1.664億元，達到同比增長約47.6%的佳績。2021財政年度，本集團錄得合同銷售總值約人民幣16.6億元；預售的總建築面積約156,000平方米，主要來自於惠州萬城名座3期及玖璟台一期及二期以及河南聚瓏灣二期。

未來前景及展望

展望2022年，預期中國中央政府將繼續實施適當及積極的政策維持房地產市場穩定，並可能不時調整甚至穩步放寬有關政策。2022年，房地產行業的政策放鬆可能進入新階段。例如部分銀行已開始下調購房首付比率，加快房貸審批手續，並降低房貸利率；而中國某些城市亦已放鬆部分限購、限貸等規定。房地產行業整體銷售規模預期仍面臨穩中有降的態勢。雖然如此，在開發商集中力度優化債務結構及改善流動性前提下，中長期而言，預期房地產行業將得以更健康的中長期發展。

本集團的房地產業務集中在粵港澳大灣區，尤其是惠州，憑藉著深惠大都會融合的發展勢頭，將得益於深圳及東莞剛需的外溢。贛深高鐵已於2021年建成通車，而廣汕高鐵預計2022內年建設完成。並且，《惠州市推進粵港澳大灣區建設2022年主要工作安排》於2022年2月實施，推出惠州深度融深融灣八大專項行動，包括城市規劃互接、交通互聯等，加快惠州與深圳及粵港澳大灣區一體化、同城化的發展。這些基建工程均有利於集團在惠州現有及未來開發的房地產項目。

集團管理層明白市場環境競爭激烈，並主動計劃及推動策略應對，以減低衝擊和維護集團價值。管理層正在考慮其他商機，以便為本公司股東（「股東」）帶來更佳的回報，包括在大灣區其他城市（例如香港）發掘潛在物業開發項目。再者，集團正在考慮為支持中國政府在環境保護和推進新能源改革的大方向上尋找商機，探討推行一些綠色生活及可持續發展的項目投資機會，為本集團發掘多元化收入來源並為股東及潛在投資者創造長期價值。

財務回顧

收入

本集團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

於2021財政年度，本集團推出玖璟台一期及二期、萬城名座三期及聚瓏灣二期第五標段預售項目。本集團繼續推出聚瓏灣一期第三標段、聚瓏灣二期第四標段及名座廣場的預售項目、銷售萬城聚豪三期及四期及皇冠豪苑別墅。於2021財政年度，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16.56億元，已售建築面積約156,000平方米。

(ii) 土地儲備

2021年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為1,667,000平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為196,000平方米，(ii)未售的在建的建築面積約為454,000平方米，及(iii)留作未來發展的建築面積約為1,017,000平方米。

(iii) 收入

2021財政年度，本集團銷售物業所得收入約人民幣13.454億元，較截至2020年12月31日止年度（「**2020財政年度**」）呈報的約人民幣12.386億元增加約8.6%，主要是由於確認來自於2021年交付萬城聚豪花園三期及四期以及銷售皇冠豪苑別墅的收入，而2020財政年度已確認收入主要來自萬城名座二期。此外，惠州玖龍台一期及河南聚瓏灣一期第一及第二標段的銷售溢利已於應佔聯營公司溢利減虧損內反映。

租金收入

2021財政年度的投資物業及存貨的租金收入總額約為人民幣310萬元，較去年呈報的約人民幣280萬元增加11.5%。租金收入總額增加是由於2021財政年度停車場及存貨的租金收入增加。

銷售成本

2021財政年度的銷售成本約為人民幣10.351億元，較去年呈報的約人民幣6.901億元增加接近50%。銷售成本增加主要是由於天津項目(即萬城聚豪花園三期及四期)開發成本增加。

毛利及毛利率

2021財政年度的毛利約為人民幣3.134億元，而去年錄得約人民幣5.512億元，較去年減少約43.1%。2021財政年度的毛利率約為23.2%(2020財政年度：約44.4%)。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(即萬城聚豪花園三期及四期)錄得的毛利率相對惠州項目(即萬城名座二期)為低所致。

投資物業估值收益

2021財政年度的估值收益約為人民幣2,800萬元(2020財政年度：零)，主要源自於兩個位於惠陽持作租賃用途的商業店鋪所致。

其他收入淨額

2021財政年度的其他收入淨額約人民幣520萬元，較2020財政年度的約人民幣780萬元減少約33.5%，主要是由於2021財政年度的利息收入減少。

銷售開支

2021財政年度的銷售開支約為人民幣4,480萬元，較2020財政年度所呈報的約人民幣1,440萬元增加了約兩倍。銷售開支增加主要是由於天津項目(即萬城聚豪花園三期及四期)銷售產生的佣金較高。

行政開支

2021財政年度的行政開支約為人民幣6,670萬元，較2020財政年度的約人民幣6,370萬元略微增加約4.6%。

應佔聯營公司溢利減虧損

應佔聯營公司的溢利減虧損約為人民幣7,980萬元，較2020財政年度的約人民幣90萬元大幅增加約人民幣7,890萬元，主要是由於2021財政年度竣工交付的惠州的玖龍台一期及河南省的聚瓏灣一期第一及第二標段項目所致。

融資成本

2021財政年度的融資成本約為人民幣2,380萬元，較去年所呈報的約人民幣850萬元增加了將近兩倍，主要是由於2021財政年度中萬城聚豪花園四期項目於2021年1月竣工至2021年5月交付產生需確認重大融資成本所致。

所得稅

2021財政年度的所得稅約為人民幣1.023億元，較2020財政年度的所得稅約人民幣2.392億元減少約人民幣1.369億元，與經營溢利減少的幅度一致。

本公司權益股東應佔年內溢利

2021財政年度，本公司權益股東應佔年內溢利約為人民幣1.664億元，較2020財政年度增加約人民幣5,370萬元或47.6%。該增加主要是由於本集團聯營公司於惠州及河南省的若干物業於2021財政年度竣工交付導致應佔聯營公司溢利減虧損增加所致。

其他財務資料

流動資金及資金來源

2021財政年度，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12月31日的負債比率約為23.7%，而2020年12月31日約為31.5%。該減少主要是由於在2021財政年度內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12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣3.735億元，以港元(13.6%)及人民幣(86.4%)計值。

於2021年12月31日，本集團的銀行貸款的到期償還情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	164,099	315,245
一年後但兩年內	38,400	53,292
兩年後但五年內	120,000	—
	<u>322,499</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12月31日，本集團的銀行貸款均以人民幣計值。銀行貸款按中國人民銀行公佈的一年期貸款基礎利率(「貸款基礎利率」)加年息1.25%至1.95%計算(2020年12月31日：一年期貸款基礎利率加年息1.2%至2.125%計算)。
- (c) 於2021年12月31日，本集團若干銀行貸款由總賬面值約人民幣4.248億元的存貨作抵押(2020年12月31日：人民幣9.639億元)。

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(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(「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財政年度，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2021年12月31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財政年度並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2021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

2021財政年度，本集團資本開支約人民幣440萬元，主要用於添置辦公室傢俱、電子及其他設備和汽車，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2021年12月31日，本集團的資本承擔約為人民幣1.554億元，主要與本集團建設中物業的開發成本有關。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團總賬面值約人民幣4.248億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

2021財政年度，本集團就若干買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於2021年12月31日，未了結銀行擔保約為人民幣2.23億元（2020年12月31日：人民幣2.746億元），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。

截至2021年12月31日，本集團就聯營公司惠州市龍光駿宏房地產有限公司（「**項目公司**」）的銀行貸款提供擔保。於下文所述反擔保合同日期，項目公司(i)由龍光（定義見下文）的間接全資附屬公司深圳市龍光房地產有限公司擁有70%股權；及(ii)由本公司的間接全資附屬公司惠州萬城企業管理策劃有限公司（「**惠州萬城**」）擁有30%股權。截至2021年12月31日，該擔保下歸屬本集團的銀行融資總額約為人民幣1.260億元（2020年12月31日：零），歸屬本集團的未償還貸款結餘為人民幣1.140億元（2020年12月31日：零）。

於2021年12月31日，已就該財務擔保確認遞延收入約人民幣380萬元（2020年12月31日：零）。

重大投資、收購及出售

於2021年5月10日，本公司（作為反擔保人）與龍光集團有限公司（「**龍光**」）（於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3380））（作為項目公司的擔保人）訂立反擔保合同，據此，本公司同意根據該合同所載條款及條件(i)按本集團所持項目公司的股權比例向龍光提供反擔保（即30%）；及(ii)向龍光支付超額擔保費。詳情請參閱本公司於2021年5月10日發佈的公告。

於2021年9月9日，本公司與瑞迅投資有限公司（「**瑞迅**」）訂立有條件的認購協議（「**認購協議**」），據此，瑞迅有條件同意認購，且本公司有條件同意以每股不可轉換優先股1.15港元的認購價向瑞迅配發及發行本公司股本中每股面值0.01港元的290,000,000股新無投票權不可轉換優先股（「**不可轉換優先股**」），總認購金額為3.335億港元。經扣除認購事項附帶的所有相關開支後，發行不可轉換優先股之所得款項淨額估計約為3.330億港元。本集團擬將認購事項之所得款項淨額用作本集團的業務發展。於2021年11月18日，本公司的獨立股東同意不可轉換優先股的配發及發行。如本公司於2022年3月2日發佈的公告所披露，於2022年2月28日，經考慮香港及中國的COVID-19疫情惡化，本公司與瑞迅書面協定將於2022年6月30日或之前完成不可轉換優先股的認購。詳情請參閱本公司於2021年9月9日、2021年11月18日及2022年3月2日發佈的公告以及於2021年10月28日發佈的通函。

於2021年12月30日，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」) 訂立終止協議 (「合營終止協議」)，據此，訂約方同意終止於2020年4月29日訂立的合作協議並就成立Star Linkage Financial Holdings Limited (「Star Linkage」) 訂立 (「合作協議」)，由合營合夥人以代價人民幣100,338,082元收購Star Linkage (於合營終止協議日期由Lucky Win擁有) 30%已發行股本，有關代價須於簽訂合營終止協議後120天內支付。詳情請參閱本公司於2021年12月30日發佈的公告。

結算日後事項

截至2021年12月31日止年度後，本集團並無發生重大事件。

經營分部資料

本集團2021財政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，本集團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。

人力資源及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團於中國及香港僱用合共200名全職僱員 (2020年：187名)。2021財政年度，員工成本總額 (包括董事酬金) 約為人民幣4,880萬元 (2020年：人民幣3,950萬元)。其中約人民幣1,600萬元已資本化為存貨 (2020年12月31日：人民幣990萬元)。

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。

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、王庭真先生及王惠玲女士(「**控股股東**」)為本公司之控股股東(香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**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2021財政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2021財政年度派付任何末期股息(2020年：無)。本公司2021財政年度並無向股東派發2021年之中期股息(2020年：無)。本公司將於2022年6月7日至2022年6月10日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席於2022年6月10日(星期五)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，股東須確保所有過戶文件連同相關股票及過戶表格於2022年6月6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

2021財政年度，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，本公司於2021財政年度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，2021財政年度，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。

2021財政年度，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C3段（自2022年1月1日起重新編號為第D3段）訂立書面職權範圍。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。2021財政年度，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、胡永權博士（於2021年12月10日辭任委員會成員）及陳曉峰先生（於2021年12月10日獲委任為委員會成員）。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2021財政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2021財政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2021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>，2021年年報將於適當時寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站發佈。

建議修訂本公司組織章程細則

董事會建議修訂本公司現有組織章程細則（「細則」），以（其中包括）使細則符合最新法律及監管規定，包括開曼群島之適用法律及對上市規則附錄3所作之修訂（於2022年1月1日生效）（統稱「建議修訂」）。

建議修訂帶來的主要變動載於下文：

1. 加入與開曼群島適用法律、上市規則以及細則中相關條文一致的若干界定詞彙，包括「結算所」、「緊密聯繫人」及「主要股東」，並就此而言更新細則的相關條文；
2. 剔除對開曼群島《電子交易法》（修訂版）第8及第19條的應用，惟僅限於其施加的責任或規定超出細則所載者；
3. 闡明董事會可接受任何無償放棄之已繳足股份；
4. 規定上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的上市規則作為憑證及轉讓，及本公司有關其上市股份的股東名冊可通過以可閱方式以外的方式記錄開曼群島適用法律規定的詳情，前提是該記錄須符合上市規則；
5. 闡明由董事會委任以填補董事會臨時空缺或增任為董事的任何人士，其任期僅至獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，該等人士有資格連選連任；

6. 規定本公司須於每個財政年度舉行股東週年大會，相關股東週年大會須於本公司財政年度結束後六個月內舉行；
7. 闡明股東週年大會須在至少二十一(21)天書面通知的情況下召集；
8. 允許一個或以上持有已發行股份總數10%的少數權益的股東能夠召開股東特別大會及在會議議程中加入決議案；
9. 闡明股東大會(股東週年大會除外)須在至少十四(14)天書面通知的情況下召集；
10. 規定所有股東應有權(i)於本公司股東大會發言；及(ii)於本公司股東大會表決，惟上市規則規定股東須放棄投票批准審議中事項則除外；
11. 允許身為結算所的股東可委任代表出席本公司的任何股東大會，而有關代表有權代表結算所行使相同的權利及權力；
12. 授權董事會將本公司的若干儲備(包括股份溢價賬及損益賬)資本化，以繳足將向僱員或受託人配發與股東已於股東大會上採納或批准的任何股份激勵計劃或僱員福利計劃的運作有關的未發行股份；
13. 闡明本公司核數師(「核數師」)的酬金須於其獲委任的股東大會上以普通決議案釐定；
14. 闡明罷免核數師須經股東大會以普通決議通過；及
15. 規定自願將本公司清盤需通過特別決議案批准。

其他內務修訂亦將於細則中提出以闡明現行慣例並使後續修訂與建議修訂保持一致，以及更貼合相關上市規則及開曼群島適用法律的措辭。

建議修訂須待股東於應屆股東週年大會以特別決議案批准，相關修訂於建議修訂在股東週年大會上生效時生效。

載有(其中包括)建議修訂之詳情及股東週年大會通告之通函,將於適當時候寄發予股東。

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, 2022年3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。