

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2020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	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審計)	2019年 人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元	%
收入	661.6	59.4	602.2	+1,013.8%
毛利	289.6	26.4	263.2	+997.0%
毛利率	43.8%	44.4%	不適用	-0.6個百分點
本公司權益股東應佔				
溢利／(虧損)	69.0	(12.3)	81.3	不適用
純利／淨(虧損)率	10.4%	-20.7%	不適用	不適用
每股溢利／(虧損)				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	9.20	(1.64)	10.84	不適用
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2020年6月30日止六個月的未經審計綜合業績及2019年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	661,597	59,416
銷售成本		<u>(371,994)</u>	<u>(33,045)</u>
毛利		289,603	26,371
投資物業估值收益		—	580
其他收入淨額	5	4,271	7,759
銷售開支		(4,658)	(2,046)
行政開支		(27,088)	(29,651)
其他開支		<u>(1,559)</u>	<u>(1,770)</u>
經營溢利		260,569	1,243
融資成本	6(a)	(4,530)	(5,775)
應佔聯營公司溢利減虧損		(45)	(38)
應佔合營公司溢利減虧損		<u>919</u>	<u>(1,844)</u>
除稅前溢利／(虧損)		256,913	(6,414)
所得稅	7	<u>(121,242)</u>	<u>(7,563)</u>
期間溢利／(虧損)		<u>135,671</u>	<u>(13,977)</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		69,000	(12,305)
非控股權益		<u>66,671</u>	<u>(1,672)</u>
期間溢利／(虧損)		<u>135,671</u>	<u>(13,977)</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	8	<u>9.20</u>	<u>(1.64)</u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2020年6月30日止六個月
 (以人民幣列示)

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
期間溢利／(虧損)	<u>135,671</u>	<u>(13,977)</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	(1,405)	(275)
— 香港及海外附屬公司	<u>(1,645)</u>	<u>(389)</u>
期間其他全面收益，已扣除零稅項	<u>(3,050)</u>	<u>(664)</u>
期間全面收益總額	<u>132,621</u>	<u>(14,641)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	70,492	(12,086)
非控股權益	<u>62,129</u>	<u>(2,555)</u>
期間全面收益總額	<u>132,621</u>	<u>(14,641)</u>

綜合財務狀況表

於2020年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019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		56,725	57,905
投資物業		20,200	20,200
於聯營公司的權益		196,994	104,141
於合營公司的權益		62,726	64,696
遞延稅項資產		18,974	17,199
其他非流動資產		2,165	3,464
		<u>357,784</u>	<u>267,605</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		2,214,190	2,271,588
貿易及其他應收款項	10	56,972	97,576
預付稅項		150,809	93,959
已抵押及受限制存款		125,792	402,964
現金及現金等價物		436,902	731,909
		<u>2,984,665</u>	<u>3,597,996</u>
總資產		<u>3,342,449</u>	<u>3,865,601</u>
流動負債			
銀行貸款	11	254,863	313,102
合約負債		1,338,720	1,923,393
貿易及其他應付款項	12	577,587	544,161
應付稅項		104,541	55,432
		<u>2,275,711</u>	<u>2,836,088</u>
流動資產淨值		<u>708,954</u>	<u>761,908</u>
總資產減流動負債		<u>1,066,738</u>	<u>1,029,513</u>

		於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
其他應付款項	12	198	73,741
遞延稅項負債		7,489	30,889
		<u>7,687</u>	<u>104,630</u>
資產淨值		<u>1,059,051</u>	<u>924,883</u>
資本及儲備			
股本		6,605	6,605
儲備		883,671	811,632
本公司權益股東應佔權益總額		890,276	818,237
非控股權益		168,775	106,646
權益總額		<u>1,059,051</u>	<u>924,883</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2020年8月24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2019年全年財務報表採納者相同的會計政策編製，惟預期於2020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2019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簡明綜合中期財務資料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3號的修訂，業務的定義
- 《香港財務報告準則》第16號的修訂，*新型冠狀病毒相關租金寬免*

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

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2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 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	606,546	17,933
— 於某段時間確認	<u>53,841</u>	<u>40,256</u>
	660,387	58,189
其他來源的收入		
物業租金總額	<u>1,210</u>	<u>1,227</u>
	<u><u>661,597</u></u>	<u><u>59,416</u></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、其他非流動資產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(如屬於其他非流動資產和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2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
惠州	643,492	38,820	109,322	112,734
天津	18,105	20,596	30,954	31,808
駐馬店	—	—	104,158	104,141
深圳	—	—	92,836	—
其他	—	—	1,540	1,723
	<u>661,597</u>	<u>59,416</u>	<u>338,810</u>	<u>250,406</u>

5. 其他收入淨額

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
利息收入	3,831	7,088
其他	440	671
	<u>4,271</u>	<u>7,759</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2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
銀行借貸利息	9,538	13,468
合約負債的重大融資部分的應計利息	24,489	29,551
其他	1,817	1,717
	<u>35,844</u>	<u>44,736</u>
減：資本化至存貨的利息開支	<u>(31,314)</u>	<u>(38,961)</u>
	<u>4,530</u>	<u>5,775</u>

(b) 員工成本

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
薪金、工資及其他福利	14,790	17,383
向界定供款退休計劃供款	325	979
以權益結算並以股份支付之開支	1,547	1,346
減：資本化至存貨的員工成本	<u>(2,751)</u>	<u>(4,978)</u>
	<u>13,911</u>	<u>14,730</u>

(c) 其他項目

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)
折舊	<u>3,571</u>	<u>2,065</u>
投資物業應收租金	(250)	(346)
減：直接支出	<u>—</u>	<u>3</u>
	<u>(250)</u>	<u>(343)</u>

7. 所得稅

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2019年 6月30日 止六個月 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	75,180	522
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	71,187	7,154
預扣稅	<u>50</u>	<u>—</u>
	146,417	7,676
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	<u>(25,175)</u>	<u>(113)</u>
	<u>121,242</u>	<u>7,563</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。於2020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2019年6月30日止六個月：25%）。

截至2020年6月30日止六個月概無確認香港利得稅撥備（截至2019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. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

截至2020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69,000,000元(截至2019年6月30日止六個月：本公司權益股東應佔虧損人民幣12,305,000元)及750,000,000股(截至2019年6月30日止六個月：750,000,000股)於期間已發行的普通股加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至2020年及2019年6月30日止六個月的每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

於2020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在外期間的市場報價。

9. 股息

於2020年8月24日，董事會決議不派付截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

10. 貿易及其他應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應收賬款(扣除虧損撥備)	314	332
其他應收款項	<u>5,038</u>	<u>1,890</u>
按攤餘成本計量的金融資產	5,352	2,222
按金	5,596	10,441
預付款項	<u>46,024</u>	<u>84,913</u>
	<u><u>56,972</u></u>	<u><u>97,576</u></u>

附註：

於2020年6月30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：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1個月內	44	62
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><u>314</u></u>	<u><u>332</u></u>

於2020年6月30日，概無應收賬款逾期(2019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. 銀行貸款

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
— 有抵押	210,088	288,152
— 無抵押	44,775	24,950
	<u>254,863</u>	<u>313,102</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
存貨	<u>893,942</u>	<u>917,390</u>

於2020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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年內	212,113	168,462
一年後但兩年內	42,750	123,377
兩年後但五年內	—	21,263
	<u>254,863</u>	<u>313,102</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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動部分：		
3個月內	52,234	173,135
3至6個月	83	1,363
6至12個月	112,051	29
12個月以上	<u>12,164</u>	<u>13,687</u>
應付賬款	176,532	188,214
應付利息	889	1,190
其他應付款項及應計費用	42,013	74,655
應付關聯方款項	<u>352,343</u>	<u>274,292</u>
以攤餘成本計量的金融負債 已發出的財務擔保	571,777 <u>5,810</u>	538,351 <u>5,810</u>
	<u>577,587</u>	<u>544,161</u>
非流動部分：		
應付關聯方款項	—	70,653
已發出的財務擔保	<u>198</u>	<u>3,088</u>
	<u>198</u>	<u>73,741</u>
	<u>577,785</u>	<u>617,902</u>

管理層討論及分析

市場回顧

2020年，COVID-19大流行爆發，相信很多人均會認為這一年面對前所未見的挑戰與困難。幸好中國政府實施果斷防控病毒擴散的措施，中國內地的情況漸趨穩定，GDP在本年度第一季經歷收縮後，第二季已恢復增長率約3.2%。然而，中國境外的COVID-19疫情爆發仍在加劇，導致全球經濟步伐充滿不確定性。此外，中國與美國的緊張局勢亦由貿易層面提升至政治分歧，使早已面對重重挑戰的市場環境雪上加霜。

疫症大流行對各行各業均有實質影響，惟對於房地產業的影響更傾向心理層面。根據國家統計局公佈的數據，本年度首六個月與去年同期相比，在中國已售物業總面積下跌約8.4%，已售物業價值減少約5.4%。儘管如此，中央政府重申房地產業會堅持「房住不炒」、「因城施策」，有效引導價格期望，推動物業市場穩定健康發展。

業務回顧

縱使面對社會及市場困難，本集團仍致力加強物業開發的核心業務，特別是有強大客戶需求支持的住宅市場。此外，本集團亦繼續在物業開發項目發揮既有優勢，配合中央政府發展大灣區的政策。

面對COVID-19疫情爆發，本集團一直實施有效措施保護客戶與僱員的健康及安全，以恢復並維持營運，盡可能將COVID-19疫情對項目進度的影響減至最低。萬城名座二期於上半年完工並開始交付，大大提升本集團的財務業績。因此，本集團的收入增至約人民幣661.6百萬元，期間溢利約為人民幣135.7百萬元，而去年同期的收入及期間虧損分別為約人民幣59.4百萬元及約人民幣14.0百萬元。此外，截至2020年6月30日止六個月，本集團在惠州、天津及河南省已錄得合同銷售總值約人民幣560.3百萬元，已預售的總建築面積約81,000平方米。

未來前景

相信在政府有效的控制措施下，中國的COVID-19疫情將逐漸受控。然而市場復甦後會否出現反彈仍屬未知之數。無論如何，本集團一直專注於有剛性房屋需求的住宅物業市場以及投放在獲得政府政策支持的地區，發展方向正確。未來，本集團的增長策略將繼續專注發展大灣區以及其他有發展潛力的省份。

相信中國的經濟可展示強大而靈活的應變能力，透過加強發展內需系統，藉以維持穩定的增長。為把握未來商機，並為股東創造更大價值，本集團將堅守策略，以有利價格收購優質土地儲備，嚴格控制將土地儲備轉化為可售資產的進度，並提供優質物業產品，以滿足房地產客戶愈來愈高的期望。

財務回顧

收入

本集團的收入主要指於截至2020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2020年6月30日止六個月，本集團繼續銷售去年推出的聚瓏灣一期餘下存貨。此外，本集團於2020第二季推出玖龍台二期及名座廣場二期部分預售項目。截至2020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及合營公司物業銷售額)約為人民幣560.3百萬元，已售建築面積約81,000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

2020年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為2,334,000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166,000平方米；(ii)在建的建築面積約為1,045,000平方米；及(iii)留作未來發展的建築面積約為1,123,000平方米。

(iii) 收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團銷售物業所得收入約人民幣660.4百萬元，較截至2019年6月30日止六個月同期上升約人民幣602.2百萬元或1,034.7%，主要是由於整體已確認建築面積由截至2019年6月30日止六個月約5,800平方米增至截至2020年6月30日止六個月約53,000平方米。萬城名座二期於截至2020年6月30日止六個月期間開始交付。

租金收入

投資物業及存貨的租金收入總額基本維持不變，截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月為人民幣1.2百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣33.0百萬元增加約人民幣339.0百萬元或1,027.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣372.0百萬元，主要是由於截至2020年6月30日止六個月所確認的建築面積增加。

毛利及毛利率

毛利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣26.4百萬元增加約人民幣263.2百萬元或997.0%至2020年同期的約人民幣289.6百萬元。毛利率由2019年期間的約44.4%減少約0.6個百分點至截至2020年期間的約43.8%。毛利增加與收入上升一致。另一方面，毛利率減少是由於毛利率較低的停車位銷售增加。

其他收入淨額

截至2020年6月30日止六個月的其他收入淨額主要包括約人民幣3.8百萬元利息收入。由於2019年度及截至2020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減少，本集團的利息收入減少，使其他收入淨額減少約人民幣3.5百萬元或45.0%。

銷售開支

銷售開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣2.0百萬元增加約人民幣2.7百萬元或135.0%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4.7百萬元。由於本期確認的收入增加，故確認銷售佣金亦增加。

行政開支

行政開支減少約人民幣2.6百萬元或8.8%乃由於期內應酬及差旅活動開支減少。

融資成本

融資成本由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣5.8百萬元減少約人民幣1.3百萬元或22.4%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4.5百萬元，此乃由於截至2020年6月30日止六個月期間銀行貸款結餘減少。

所得稅

截至2020年6月30日止六個月，所得稅增加約1,503.1%，乃由於確認的收入增加導致土地增值稅及企業所得稅增加。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2020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及借款應付資金需求。本集團的負債比率基於計息銀行貸款除以權益計算，由2019年12月31日的約33.9%下降至2020年6月30日的約24.1%，由於償還建設貸款所致。

於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣436.9百萬元，以港元(18.8%)及人民幣(81.2%)計值。於2020年6月30日，本集團的銀行貸款餘額為約人民幣254.9百萬元。本集團的淨現金為約人民幣182.0百萬元。

於2020年6月30日，本集團的總借款的到期償還情況如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	212,113	168,462
一年後但兩年內	42,750	123,377
兩年後但五年內	—	21,263
	<u>254,863</u>	<u>313,102</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2020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加年息1.2%至2.125%計算(2019年12月31日：人民幣貸款基準利率110%及130%或按中國人民銀行公佈的一年期貸款市場報價利率加年息1.2%計算)。
- (c) 於2020年6月30日，本集團若干借款由總賬面值約人民幣893.9百萬元的存貨作抵押(2019年12月31日：人民幣917.4百萬元)。

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2020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2020年6月30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2020年6月30日止六個月並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2020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2020年6月30日止六個月，本集團資本開支約人民幣94.1百萬元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣1.8百萬元），主要用於添置傢俱、設備及聯營公司的權益，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2020年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣677.2百萬元（2019年12月31日：人民幣617.9百萬元），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2020年6月30日，本集團總賬面值約人民幣893.9百萬元（2019年12月31日：人民幣917.4百萬元）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2020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2020年6月30日，未了結銀行擔保約為人民幣482.7百萬元（2019年12月31日：人民幣765.9百萬元），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，是由於董事認為其公平值並不重大。

截至2020年6月30日止六個月，本集團就合營公司借貸提供擔保。於2020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（2019年12月31日：人民幣14.5億元），未償還貸款結餘為人民幣779.8百萬元（2019年12月31日：人民幣779.9百萬元）。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。

於2020年6月30日，已就該財務擔保確認遞延收入約人民幣6.0百萬元（2019年12月31日：人民幣8.9百萬元）。

經營分部資料

本集團截至2020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2020年6月30日，本集團於中國及香港僱用合共144名全職僱員（2019年12月31日：163名）。截至2020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16.7百萬元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣19.7百萬元），其中約人民幣2.8百萬元已資本化為存貨（截至2019年6月30日止六個月：人民幣5.0百萬元）。

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2020年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2019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2020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2020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2020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2020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2020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2020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，2020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、鄭君權先生及劉佩君女士；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權博士。