

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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
收入	354.3	567.8	-213.5	-37.6%
毛利	133.0	262.8	-129.8	-49.4%
毛利率	37.5%	46.3%	不適用	-8.8個百分點
本公司權益股東應佔				
溢利	18.0	33.4	-15.4	-46.2%
經調整純利(附註)	18.0	52.1	-34.1	-65.5%
經調整純利率	5.1%	9.2%	不適用	-4.1個百分點
每股盈利				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	2.39	5.87	-3.48	-59.3%
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2019年12月31日綜合業績及截至2018年12月31日的比較數字如下：

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	3	354,284	567,827
銷售成本		<u>(221,286)</u>	<u>(305,001)</u>
毛利		132,998	262,826
投資物業估值收益		780	4,495
其他收入淨額	4	14,757	8,382
銷售開支		(5,820)	(9,391)
行政開支		(67,316)	(67,473)
其他開支		<u>(4,965)</u>	<u>(1,064)</u>
經營溢利		70,434	197,775
融資成本	5	(9,818)	(5,166)
應佔聯營公司虧損		(324)	(2,506)
應佔合營公司虧損		<u>(1,456)</u>	<u>(1,809)</u>
除稅前溢利	6	58,836	188,294
所得稅	7	<u>(41,168)</u>	<u>(110,475)</u>
年度溢利		<u>17,668</u>	<u>77,819</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		17,954	33,375
非控股權益		<u>(286)</u>	<u>44,444</u>
年度溢利		<u>17,668</u>	<u>77,819</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>2.39</u>	<u>5.87</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度溢利	<u>17,668</u>	<u>77,819</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：		
— 聯營公司及合營公司	(1,558)	(3,032)
— 香港及海外附屬公司	<u>(1,613)</u>	<u>(34,866)</u>
年度其他全面收益，已扣除零稅項	<u>(3,171)</u>	<u>(37,898)</u>
年度全面收益總額	<u>14,497</u>	<u>39,921</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	19,797	5,745
非控股權益	<u>(5,300)</u>	<u>34,176</u>
年度全面收益總額	<u>14,497</u>	<u>39,921</u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		57,905	58,898
投資物業		20,200	19,420
於聯營公司的權益		104,141	104,576
於合營公司的權益		64,696	63,997
遞延稅項資產		17,199	1,087
其他非流動資產		3,464	—
		<u>267,605</u>	<u>247,978</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		2,271,588	1,688,275
貿易及其他應收款項	10	97,576	175,925
預付稅項		93,959	70,382
已抵押及受限制存款		402,964	487,013
現金及現金等價物		731,909	1,106,426
		<u>3,597,996</u>	<u>3,528,021</u>
持有待售資產		—	4,224
		<u>3,597,996</u>	<u>3,532,245</u>
總資產		<u>3,865,601</u>	<u>3,780,223</u>
流動負債			
銀行貸款	11	313,102	548,414
合約負債	12	1,923,393	1,494,172
貿易及其他應付款項	13	544,161	664,928
應付稅項		55,432	63,701
		<u>2,836,088</u>	<u>2,771,215</u>
淨流動資產		<u>761,908</u>	<u>761,030</u>
總資產減流動負債		<u>1,029,513</u>	<u>1,009,008</u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	13	73,741	71,253
遞延稅項負債		<u>30,889</u>	<u>31,456</u>
		<u>104,630</u>	<u>102,709</u>
淨資產		<u>924,883</u>	<u>906,299</u>
資本及儲備			
股本	14	6,605	6,605
儲備		<u>811,632</u>	<u>787,748</u>
本公司權益股東應佔權益總額		818,237	794,353
非控股權益		<u>106,646</u>	<u>111,946</u>
權益總額		<u>924,883</u>	<u>906,299</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（「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（「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。參與重組的公司的淨資產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12月31日止年度的綜合損益表、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12月31日止年度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。

截至2019年及2018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及合營公司的權益。

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2019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。

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2019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2019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3號的修訂 — 業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂 — 重大的定義	2020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

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：

	2019年 人民幣千元	2018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	210,090	243,010
— 於某段時間確認	141,739	321,082
	<u>351,829</u>	<u>564,092</u>
經營租賃租金總額	<u>2,455</u>	<u>3,735</u>
	<u>354,284</u>	<u>567,827</u>

截至2019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% (2018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。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、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(如屬於其他非流動資產以及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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
惠州	306,924	476,148	112,734	108,463
天津	47,360	91,679	31,808	33,516
駐馬店	—	—	104,141	104,576
其他	—	—	1,723	336
	<u>354,284</u>	<u>567,827</u>	<u>250,406</u>	<u>246,891</u>

4 其他收入淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入	13,893	2,618
出售其他金融資產的收益淨額	367	26
出售投資物業的(虧損)/收益淨額	(99)	5,450
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額	225	(9)
匯兌收益淨額	53	29
其他	318	268
	<u>14,757</u>	<u>8,382</u>

5 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行借貸利息	25,463	20,430
合約負債的重大融資部分的應計利息	37,353	14,175
其他	3,508	1,701
	<u>66,324</u>	<u>36,306</u>
減：資本化至存貨的利息開支*	<u>(56,506)</u>	<u>(31,140)</u>
	<u>9,818</u>	<u>5,166</u>

* 截至2019年12月31日止年度，已按年利率5.23%至6.18% (2018年：5.23%至6.18%) 資本化借款成本。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊及攤銷	5,773	3,951
核數師酬金	2,470	2,090
上市開支	—	18,718
	<u>—</u>	<u>18,718</u>
投資物業應收租金	(640)	(1,483)
減：直接支出	<u>—</u>	<u>47</u>
	<u>(640)</u>	<u>(1,436)</u>

7 所得稅

綜合損益表內稅項指：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	22,995	13,733
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	<u>34,852</u>	<u>71,178</u>
	57,847	84,911
遞延稅項		
企業所得稅	(8,372)	25,564
土地增值稅	<u>(8,307)</u>	<u>—</u>
	<u>(16,679)</u>	<u>25,564</u>
	<u>41,168</u>	<u>110,475</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2019年12月31日止年度適用的所得稅率為25% (2018年：25%)。

截至2019年12月31日止年度概無確認香港利得稅撥備(2018年：零)，因為香港附屬公司截至2019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。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2019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17,954,000元(2018年：人民幣33,375,000元)及750,000,000股(2018年：568,664,000股)已發行普通股加權平均數計算如下：

普通股加權平均數

	2019年 千股	2018年 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	—	562,500
首次公開發售(「首次公開發售」)所發行股份的影響	—	6,164
	<hr/>	<hr/>
於12月31日之普通股加權平均數	<u>750,000</u>	<u>568,664</u>

2018年已發行股份加權平均數乃基於假設本公司股份於聯交所上市前已發行562,500,000股股份計算，猶如該等股份於截至2018年12月31日止年度一直發行流通。

(b) 每股攤薄盈利

截至2019年及2018年12月31日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

於2019年12月31日，由於22,200,000份購股權(2018年：零)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市場報價。

於2018年12月31日並無潛在攤薄普通股。

9 股息

本公司及其附屬公司於截至2019年12月31日止年度並無宣派或派付股息。

於2020年3月30日，董事會決議不建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018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13(c)。

10 貿易及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))		
— 物業銷售	—	95
— 經營租賃租金總額	<u>332</u>	<u>323</u>
	332	418
其他應收款項	<u>1,890</u>	<u>7,449</u>
按攤餘成本計量的金融資產	2,222	7,867
按金 (附註(b))	10,441	11,562
預付款項 (附註(c))	<u>84,913</u>	<u>156,496</u>
	<u><u>97,576</u></u>	<u><u>175,925</u></u>

附註：

(a) 於2019年12月31日，基於應收賬款確認日期的應收賬款（已扣除呆賬撥備）賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月內	62	53
1至3個月	90	90
3至6個月	135	135
6個月以上	<u>45</u>	<u>140</u>
	<u><u>332</u></u>	<u><u>418</u></u>

截至2019年12月31日，並無應收賬款逾期（2018年：無）。由於信貸質素並無重大改變，本集團認為應收賬款無法收回的風險很低，管理層基於經驗認為毋須就應收賬款計提虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 有關結餘主要包括就建築及發展物業已付的按金。

(c) 於2019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69,474,000元（2018年：人民幣151,527,000元），而增值稅及附加費的預付款項合共為人民幣15,439,000元（2018年：人民幣4,968,000元）。

11 銀行貸款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有抵押	288,152	460,794
無抵押	24,950	87,620
	<u>313,102</u>	<u>548,414</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
存貨	<u>917,390</u>	<u>600,220</u>

於2019年12月31日，有抵押銀行貸款人民幣103,362,000元(2018年：人民幣96,316,000元)由關聯方擔保。

於2019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%計算。

於2018年12月31日，銀行貸款乃按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」)加年息4%計算。

於2019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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	168,462	288,762
一年後但兩年內	123,377	154,775
兩年後但五年內	21,263	104,877
	<u>313,102</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12月31日，根據要求償還條款所償還的銀行貸款為人民幣313,102,000元(2018年：人民幣460,794,000元)，均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應收款項及合約負債的資料：

	2019年 人民幣千元	2018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」	<u>—</u>	<u>95</u>
合約負債 — 物業銷售預收款	<u>1,923,393</u>	<u>1,494,172</u>

(b) 合約負債變動

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,494,172	71,281
合約負債因年內將計入年初合約負債的餘額確認為收入 而減少	(213,391)	(71,281)
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	610,519	1,479,997
合約負債因所收取預收款的計提利息開支而增加	<u>32,093</u>	<u>14,175</u>
於12月31日的結餘	<u>1,923,393</u>	<u>1,494,172</u>

13 貿易及其他應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動部分：		
應付賬款 (附註(a))	188,214	174,936
應付利息	1,190	1,993
其他應付款項及應計費用	74,655	136,155
應付關聯方款項 (附註(b))	<u>274,292</u>	<u>349,162</u>
以攤餘成本計量的金融負債	538,351	662,246
已發出的財務擔保	<u>5,810</u>	<u>2,682</u>
	544,161	664,928
非流動部分：		
應付關聯方款項 (附註(c))	70,653	67,145
已發出的財務擔保	<u>3,088</u>	<u>4,108</u>
	<u>73,741</u>	<u>71,253</u>
	<u>617,902</u>	<u>736,181</u>

附註：

- (a) 於2019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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
3個月內	173,135	157,633
3至6個月	1,363	148
6至12個月	29	98
12個月以上	<u>13,687</u>	<u>17,057</u>
	<u>188,214</u>	<u>174,936</u>

- (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。

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、2019年1月1日及2019年12月31日	<u><u>2,000,000,000</u></u>	<u><u>20,000,000</u></u>

本集團於2018年1月1日綜合財務報表內的已發行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年及2019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、2019年1月1日及 2019年12月31日	<u><u>750,000,000</u></u>	<u><u>7,500,000</u></u>	<u><u>6,605,250</u></u>

附註：

- (i) 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)資本化至本公司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)資本化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

截至2019年12月31日止年度，中國與美利堅合眾國（「美國」）的貿易關係緊張持續影響中國經濟。雖然中美兩國終在2020年1月簽訂期盼已久的首階段協議，但世界兩大經濟體之間的貿易爭端仍難免帶來不利影響。中國本地生產總值於2019年增長約6.1%，雖然增速可觀，但卻是29年來最慢。

物業發展仍是中國經濟增長的推動力。根據國家統計局所發佈的數據，全國已售物業總面積約為17億平方米（「平方米」），較2018年下降約0.1%。按貨幣價值計，物業銷售額約為人民幣16.0萬億元，較去年增加約6.5%，意味2019年平均售價增加約6.6%，至約為人民幣9,310元。

受宏觀經濟影響，物業發展投資出現增長放緩跡象。2019年中國物業發展投資總額約為人民幣13.2萬億元，年增長率約為9.9%，較11月下降約0.3個百分點。中央政府「房住不炒」的定位以及收緊貨幣政策均持續壓抑物業發展投資的增長，使中國物業開發行業的投資於年內大部分時間呈現下滑趨勢。

儘管全國政策全面收緊，但中央政府提出的「一刀切」政策在相當分散的地產市場並不奏效。地方政府允許各城市在遵從國家政策的同時可微調。因此，部分發展相對緩慢的城市，例如廣東省中山市及佛山市、海南省三亞市，江蘇省南京市及天津市等，均採取提高價格上限及解除轉賣限制等微調措施，加快市場流動。一線城市如廣州市及深圳市亦加入放寬購房者限制的行列，放寬港澳居民於廣州市任何地區及深圳市前海經濟特區購買樓房的限制。

業務回顧

於2019年12月31日，本集團共有8個總建築面積（「建築面積」）為1,198,000平方米的在建項目。皇冠豪苑獲得竣工證書，該項目下的物業於2019年12月交付予客戶，而預計於2019年底交付的萬城名座二期，於2019年11月底於項目附近的臨時建築工人宿舍發生火災，導致工地暫停及交付時間推遲至2020年第一季度。由於冠狀病毒爆發且全國所有生產活動暫停，預計交付時間將進一步延遲至2020年第二季。

本集團經營所在城市較具抗逆能力。玖龍台一期於2019年3月開始銷售。項目位於惠州潼湖生態智慧區，該區預期發展成為廣東的「矽谷」。由於地理位置優越，該項目於年內售出全部已推售之116,000平方米。天津的萬城聚豪三期於2019年推出364個高層單位，並於推出當日售罄。截至2019年12月31日止年度，本集團合同銷售總面積（包括合營公司及聯營公司的銷售）增至約255,000平方米，較去年增長約12.2%。由於地域銷售組合改變導致平均售價下跌，總合同銷售額約為人民幣2,062.8百萬元，較去年下跌約19.7%。

未來策略及前景

冠狀病毒於2020年1月爆發，為中國經濟帶來極大的不確定性。按製造業採購經理人指數（「採購經理人指數」）衡量的中國製造業活動指標於2020年2月跌至歷史新低約35.7。由於冠狀病毒爆發，導致公司停業及實施旅遊限制，結合製造業及服務業指數的綜合採購經理人指數從2020年1月的53.0跌至約28.9，私營行業面臨有史以來最大的收縮。2020年2月底，中國疫情開始受控，但新一波疫情爆發蔓延至日本、韓國、意大利、法國、伊朗及美國，導致全球股票市場出現恐慌性拋售。

儘管全球經濟存在不確定性，但大灣區得到中央政府的認可，因此本集團對其前景仍十分樂觀。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。面對全球經濟動盪，本集團於項目開發及土地收購堅持審慎的態度。本集團將密切監察地產方面的政府政策、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

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

截至2019年12月31日止年度，本集團推出玖龍台一期及萬城聚豪三期預售項目。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2,062.8百萬元，已售建築面積約255,000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地區實現多元化發展。

(ii) 土地儲備

2019年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為2,349,000平方米，其中已竣工物業項目的未售或未交付建築面積約為141,000平方米，在建的建築面積約為1,198,000平方米，而留作未來發展的建築面積約為1,010,000平方米。

(iii) 收入

截至2019年12月31日止年度，本集團銷售物業所得收入約人民幣351.8百萬元，減少約人民幣212.3百萬元或37.6%，主要是由於整體已確認建築面積由2018年約53,000平方米減至2019年約33,000平方米。截至2019年12月31日止年度的已確認收入主要來自萬城名座二期、皇冠豪苑及萬城聚豪三及四期，而截至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。

租金收入

投資物業及存貨的租金收入總額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.7百萬元減至截至2019年12月31日止年度的約人民幣2.5百萬元，是由於截至2018年及2019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2018年12月31日止年度約人民幣305.0百萬元減少約人民幣83.7百萬元或27.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣221.3百萬元，主要是由於截至2019年12月31日止年度所確認的建築面積減少。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣262.8百萬元減少約人民幣129.8百萬元或49.4%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣133.0百萬元。毛利率由截至2018年12月31日止年度的約46.3%減少至截至2019年12月31日止年度的約37.5%。毛利減少主要是由於截至2019年12月31日止年度所確認的建築面積減少所致。毛利率下降是由於截至2019年及2018年12月31日止年度出售的物業組合有所不同。截至2019年12月31日止年度的收入包括更多毛利率較低的停車場的銷售。儘管位於同一城市，萬城名座二期平均售價及毛利率均高於皇冠豪苑，而截至2019年12月31日止年度62%毛利來自皇冠豪苑。天津的萬城聚豪三期及四期毛利率普遍低於本集團的惠州項目。本年度的毛利率因天津建築成本增加進一步降低。

其他收入淨額

其他收入淨額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣8.4百萬元增加約人民幣6.4百萬元或76.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣14.8百萬元，主要是由於利息收入因物業銷售所得款項令致銀行平均結餘增加而增加約人民幣11.3百萬元。

銷售開支

銷售開支由截至2018年12月31日止年度的約人民幣9.4百萬元減少約人民幣3.6百萬元或38.0%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.8百萬元，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

行政開支基本維持不變，截至2018年12月31日止年度約為人民幣67.5百萬元，而截至2019年12月31日止年度約為人民幣67.3百萬元。

融資成本

融資成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣5.2百萬元增加約人民幣4.7百萬元或90.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣9.8百萬元，此乃由於截至2019年12月31日止年度的銀行貸款平均結餘及不符合資本化條件的利息開支增加。

所得稅

截至2019年12月31日止年度，所得稅減少約人民幣69.3百萬元，與收入及毛利減少一致。

本公司權益股東應佔年度經調整溢利淨額

截至2018年12月31日止年度，本公司權益股東應佔年度溢利淨額已撇除用於籌備上市的開支。扣除截至2018年12月31日止年度的非經常上市開支後，截至2019年12月31日止年度，經調整溢利淨額因毛利減少而減少約人民幣34.1百萬元或65.5%。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2019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、償還債務及撥付營運資金。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2018年12月31日的約60.5%下降至2019年12月31日的約33.9%，主要是由於償還首次公開發售前貸款及開發貸款，以及截至2019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2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣731.9百萬元，以港元(12.3%)及人民幣(87.7%)計值。

於2019年12月31日，本集團的銀行貸款的到期償還情況如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	168,462	288,762
一年後但兩年內	123,377	154,775
兩年後但五年內	<u>21,263</u>	<u>104,877</u>
	<u><u>313,102</u></u>	<u><u>548,414</u></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12月31日，本集團的銀行貸款均以人民幣計值。該等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%計算。
- (c) 於2019年12月31日，本集團若干銀行貸款由總賬面值約人民幣917.4百萬元的存貨作抵押。

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2019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2019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。就尚未結付的按揭銷售而言，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2019年12月31日止年度並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2019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2019年12月31日止年度，本集團資本開支約人民幣2.2百萬元，主要用於替換汽車及電子設備，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2019年12月31日，本集團的資本承擔約為人民幣617.9百萬元，主要與本集團建設中物業的開發成本有關。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團總賬面值約人民幣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2019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2019年12月31日，未了結銀行擔保約為人民幣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，因為其公平值微不足道。

截至2019年12月31日止年度，本集團就合營公司借貸提供擔保。於2019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2019年12月31日，已就該財務擔保確認遞延收入約人民幣8.9百萬元。

經營分部資料

本集團截至2019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，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。

結算日後事項

於2020年1月9日，本公司的全資附屬公司Lucky Win Limited與獨立第三方（「合作夥伴」）訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），據此，Lucky Win Limited及合作夥伴擬合作收購一間於中國註冊成立的公司（「目標公司」），擁有深圳的四塊土地）的100%股權。諒解備忘錄自諒解備忘錄日期起生效，為期一年，在諒解備忘錄期間合作夥伴不得促使任何其他第三

方收購目標公司。考慮到獨家談判權，本集團已於2020年1月9日向合作夥伴支付誠意金人民幣93百萬元。截至本公告日期，概無簽訂具約束力的合作協議。

2020年初爆發的冠狀病毒已給本集團的經營環境帶來額外的不確定因素，且已影響本集團的經營及財務狀況。本集團一直密切監察病毒發展趨勢對本集團業務的影響，且已採取應急措施。該等應急措施包括：制定預防建築地盤爆發冠狀病毒的指引並將指引提供給所有工地經理、評估承建商恢復工程的就位情況、監管現金流量並與供應商協商延遲工程付款；與客戶協商交付時間表等。本集團將根據情況變化隨時檢討應急措施。

2019年12月20日，本集團宣佈由於萬城名座二期地盤附近臨時建築工人宿舍發生火災，向客戶交付萬城名座二期將延遲至2020年第一季度。所有位於中國的建築工程於2020年2月暫停，以遏止2019冠狀病毒傳播。因此，本集團預計萬城名座二期的交付時間將進一步延遲至2020年第二季。本集團已積極就可預見之延期與客戶溝通，且認為不會出現客戶的重大索償。

重大投資、收購及出售

截至2019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。

截至本公告日期，上市所得款項淨額已用作以下用途：

- 100百萬港元(佔上市所得款項淨額約52.4%)已用作償還首次公開發售前貸款；
- 11.5百萬港元(佔所得款項淨額約6.0%)已用作撥付萬城名座三期發展成本；

- 68.5百萬港元(佔所得款項淨額約35.9%)已用作根據2020年1月9日訂立的諒解備忘錄支付深圳潛在項目的誠意金；
- 10.8百萬港元(佔所得款項淨額約5.7%)已用作一般營運資金之用。

截至2019年12月31日，已悉數動用所得款項淨額。

人力資源

人力資源及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團於中國及香港僱用合共163名全職僱員(2018年：154名)。截至2019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43.8百萬元(2018年：人民幣34.6百萬元)。

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。

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2019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2019年12月31日止年度派付任何末期股息(2018年:無)。本公司截至2019年12月31日止年度並無向股東派發2019年之中期股息(2018年:無)。本公司將於2020年6月2日至2020年6月5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2020年6月5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,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2020年6月1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2019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，本公司截至2019年12月31日止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，截至2019年12月31日止年度，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。

截至2019年12月31日止年度，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C.3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。截至2019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）、葉樹堃先生

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2019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2019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2019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>，2019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，2020年3月30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、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。