

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2022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	
	2022年 人民幣百萬元 (概約)	2021年 人民幣百萬元 (概約)	人民幣百萬元 (概約)	% (概約)
收入	571.2	1,348.5	(777.3)	-57.7%
毛利	275.1	313.4	(38.3)	-12.2%
毛利率	48.2%	23.2%	不適用	25.0%
本公司權益股東應佔 溢利	69.2	166.4	(97.2)	-58.4%
每股盈利				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	9.22	22.18	(12.9)	-58.4%
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2022年12月31日止年度的綜合業績及截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	571,183	1,348,501
銷售成本		<u>(296,093)</u>	<u>(1,035,122)</u>
毛利		275,090	313,379
投資物業估值收益		17,093	28,046
其他收入淨額	4	6,458	5,174
銷售開支		(35,021)	(44,804)
行政開支		(63,368)	(66,651)
其他開支		<u>(1,410)</u>	<u>(1,547)</u>
經營溢利		198,842	233,597
融資成本	5	(4,622)	(23,845)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>42,835</u>	<u>79,810</u>
除稅前溢利	6	237,055	289,562
所得稅	7	<u>(122,615)</u>	<u>(102,280)</u>
年度溢利		<u>114,440</u>	<u>187,282</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		69,178	166,381
非控股權益		<u>45,262</u>	<u>20,901</u>
年度溢利		<u>114,440</u>	<u>187,282</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>9.22</u>	<u>22.18</u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2022年12月31日止年度
 (以人民幣列示)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度溢利	<u>114,440</u>	<u>187,282</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	(6,021)	1,913
— 香港及海外附屬公司	<u>(9,796)</u>	<u>2,640</u>
年度其他全面收益，已扣除零稅項	<u>(15,817)</u>	<u>4,553</u>
年度全面收益總額	<u><u>98,623</u></u>	<u><u>191,835</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	72,907	164,729
非控股權益	<u>25,716</u>	<u>27,106</u>
年度全面收益總額	<u><u>98,623</u></u>	<u><u>191,835</u></u>

綜合財務狀況表
 於2022年12月31日
 (以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		51,588	55,192
投資物業		86,200	59,300
於聯營公司的權益		446,921	403,760
遞延稅項資產		81,418	80,626
其他非流動資產	10	98,820	—
		<u>764,947</u>	<u>598,878</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		1,455,589	1,711,481
貿易及其他應收款項	11	136,380	134,684
預付稅項		32,262	47,721
結構性存款		—	33,000
已抵押及受限制存款		66,714	46,782
現金及現金等價物		205,561	373,468
		<u>1,896,506</u>	<u>2,347,136</u>
持作出售的非流動資產	12	92,965	92,965
		<u>1,989,471</u>	<u>2,440,101</u>
總資產		<u>2,754,418</u>	<u>3,038,979</u>
流動負債			
銀行貸款	13	158,400	322,499
合約負債	14	66,307	192,362
貿易及其他應付款項	15	781,928	926,045
租賃負債		162	485
應付稅項		276,081	228,962
		<u>1,282,878</u>	<u>1,670,353</u>
流動資產淨值		<u>706,593</u>	<u>769,748</u>
總資產減流動負債		<u>1,471,540</u>	<u>1,368,626</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		48	181
遞延稅項負債		11,453	7,191
		<u>11,501</u>	<u>7,372</u>
資產淨值		<u>1,460,039</u>	<u>1,361,254</u>
資本及儲備			
股本	16	6,605	6,605
儲備		1,160,848	1,087,779
本公司權益股東應佔權益總額		1,167,453	1,094,384
非控股權益		292,586	266,870
權益總額		<u>1,460,039</u>	<u>1,361,254</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國大陸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2022年及2021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2022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該等財務報表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：

- 《香港會計準則》第16號的修訂，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
- 《香港會計準則》第37號的修訂，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行成本

該等修訂對當前或過往期間本集團已編製或呈列的業績及財務狀況概無重大影響。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。

(c) 衍生金融工具

衍生金融工具按公平值確認。公平值會於每個報告期末重新計量。重新計量至公平值之收益或虧損會即時於損益中確認，惟衍生工具符合現金流量對沖會計原則或作為海外業務淨投資對沖除外，於此情況下所產生的收益或虧損按被對沖項目的性質確認。

(d) 截至2022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新訂或經修訂準則，但截至2022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17號 — 保險合約	2023年1月1日
《香港會計準則》第1號的修訂 — 負債分類為流動或非流動	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 — 會計政策披露	2023年1月1日
《香港會計準則》第8號的修訂 — 會計估計的定義	2023年1月1日
《香港會計準則》第12號的修訂 — 單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	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內地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：

	2022年 人民幣千元	2021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	538,068	1,285,213
— 於某段時間確認	30,026	60,193
	<u>568,094</u>	<u>1,345,406</u>
其他來源的收入		
物業租金總額	<u>3,089</u>	<u>3,095</u>
	<u>571,183</u>	<u>1,348,501</u>

截至2022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% (2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
惠州	511,672	273,534	495,906	359,284
天津	59,511	1,074,967	58,319	30,653
駐馬店	—	—	128,875	127,261
其他	—	—	429	1,054
	<u>571,183</u>	<u>1,348,501</u>	<u>683,529</u>	<u>518,252</u>

4. 其他收入淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自銀行定期存款的利息收入	3,592	4,912
來自應收貸款的利息收入(附註10)	2,320	—
政府補助(附註)	216	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(455)	143
其他	785	119
	<u>6,458</u>	<u>5,174</u>

附註：2022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的資金補貼。

5. 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行借貸利息	12,142	20,937
租賃負債利息	20	41
合約負債的重大融資部分的應計利息	14,412	40,895
其他	—	1,891
	<u>26,574</u>	<u>63,764</u>
減：資本化至存貨的利息開支*	<u>(21,952)</u>	<u>(39,919)</u>
	<u>4,622</u>	<u>23,845</u>

* 截至2022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%（2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
折舊及攤銷	5,823	7,697
核數師酬金		
— 審計服務	2,460	2,447
— 非審計服務	500	455
	<u>2,960</u>	<u>2,902</u>
投資物業應收租金	(686)	(667)

7. 所得稅

綜合損益表內稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅（「企業所得稅」）撥備	43,700	52,838
土地增值稅撥備	75,445	55,025
	<u>119,145</u>	<u>107,863</u>
遞延稅項		
— 企業所得稅	3,470	(5,583)
	<u>122,615</u>	<u>102,280</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中國內地附屬公司適用的稅率計算。中華人民共和國（「中國」）主要附屬公司本年度適用的所得稅率為25%（2021年：25%）。

本年度概無確認香港利得稅撥備（2021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2022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69,178,000元（2021年：人民幣166,381,000元）及750,000,000股（2021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2022年及2021年12月31日止年度，由於根據本公司購股權計劃的視作股份發行對兩年度均具有反攤薄效應，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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2022年12月31日止年度並無宣派或派付股息。

於2023年3月27日，董事會決議不建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息（2021年：零）。

10. 其他非流動資產

於2022年5月5日，本集團、本公司主席兼執行董事王庭聰先生及第三方（「借款人」）訂立貸款協議，本集團向借款人提供為期三年、年利率為4%的人民幣96,500,000元之貸款，而王庭聰先生提供以本集團為受益人的個人擔保。借款人須於2025年5月4日向本集團償還全部本金及到期應付本集團的所有應計利息，或分期償還部分本金及貸款期間所有應計利息，或於本集團要求時償還。

詳情請參閱本公司2022年5月5日刊發的公告。

截至2022年12月31日，本集團來自該貸款的應計利息收入為人民幣2,320,000元。

11. 貿易及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))		
— 物業租金總額	<u>314</u>	<u>314</u>
	314	314
應收聯營公司款項 (附註(b))	18,054	18,016
應收非控股權益款項 (附註(b))	24,565	24,565
其他應收款項	<u>63,961</u>	<u>55,353</u>
按攤餘成本計量的金融資產	106,894	98,248
按金 (附註(c))	2,518	3,446
預付款項 (附註(d))	<u>26,968</u>	<u>32,990</u>
	<u><u>136,380</u></u>	<u><u>134,684</u></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2022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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1個月內	1	44
1至3個月	1	90
3至6個月	2	135
6個月以上	<u>310</u>	<u>45</u>
	<u><u>314</u></u>	<u><u>314</u></u>

截至2022年12月31日，並無應收賬款逾期(2021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2022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805,000元(2021年：人民幣4,078,000元)，而增值稅及附加費的預付款項合共為人民幣26,163,000元(2021年：人民幣28,912,000元)。

12. 持作出售的非流動資產

於2020年，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」)訂立合作協議(「合作協議」)，據此，本集團與合營合夥人分別投資Star Linkage Financial Holdings Limited(「Star Linkage」)的30%及70%已發行股本。Star Linkage連同其附屬公司(「Star Linkage集團」)視為本集團的聯營公司(「聯營公司」)。本集團已於2020年向聯營公司支付人民幣93,000,000元的資本貸款。

2021年12月30日，訂約方訂立終止協議(「終止協議」)，據此，訂約方同意通過合營合夥人自本集團收購所持Star Linkage 30%的已發行股本終止合作協議，代價約人民幣100,338,000元(「代價」)，即本集團的資本貸款人民幣93,000,000元加上利息約人民幣7,338,000元(2020年1月10日至2021年12月30日按年利率4%計息)。代價應於終止協議簽訂後120天內支付予本集團。該協議構成遠期合約。

終止協議簽訂後，合作協議即告終止，本集團將免除出資責任及合作協議項下的所有其他責任和承諾。詳情請參閱本公司2021年12月30日刊發的公告。

本集團因此將於Star Linkage集團的權益重新分類至持作出售的非流動資產，並按賬面值及公平值減銷售成本中的較低者確認。遠期合約按公平值入賬。

2022年6月30日，訂約方訂立終止協議之補充協議，據此，訂約方同意修訂代價的支付條款，須按月向本集團支付人民幣5,000,000元的代價餘額(連同未償還代價餘額按4%年利率計算的應付利息)最後一筆付款不遲於2023年12月28日結算。Star Linkage股權及相應權利的法定所有權僅於悉數結算支付代價及相應利息後轉至合營合夥人。詳情請參閱本公司2022年6月30日刊發的公告。

截至2022年12月31日，合營合夥人已向本集團支付人民幣54,000,000元。

13. 銀行貸款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
有抵押	<u>158,400</u>	<u>322,499</u>

於2022年12月31日及2021年12月31日，有抵押銀行貸款分別約人民幣158,400,000元及人民幣160,000,000元以下列資產作抵押：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
存貨	<u>381,084</u>	<u>424,845</u>

於2021年12月31日，有抵押銀行貸款人民幣162,499,000元以本集團若干物業銷售及出租之應收賬款作抵押。該貸款於2022年已悉數償清。

於2022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1.95%計算（2021年：一年期貸款基礎利率加年息1.25%至1.95%）。

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2022年12月31日並無違反契諾（2021年：零）。

於2022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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	38,400	164,099
一年後但兩年內	120,000	38,400
兩年後但五年內	<u>—</u>	<u>120,000</u>
	<u>158,400</u>	<u>322,499</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。

14. 合約負債

(a) 下表列載有關客戶合約負債的資料：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債 — 物業銷售預收款	<u>66,307</u>	<u>192,362</u>

(b) 合約負債變動

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	192,362	945,939
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	(160,148)	(944,944)
合約負債因年內於12月31日仍然在 建的或未確認收入的物業銷售預 收款而增加	33,635	190,011
合約負債因所收取預付款的計提 利息開支而增加	<u>458</u>	<u>1,356</u>
於12月31日的結餘	<u>66,307</u>	<u>192,362</u>

15. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	203,010	419,244
應付利息	—	420
其他應付款項及應計費用	62,414	68,406
應付關聯方款項 (附註(b))	<u>460,975</u>	<u>434,201</u>
以攤餘成本計量的金融負債	726,399	922,271
已發出的財務擔保 (附註(c))	1,529	3,774
衍生金融工具 (附註12)	<u>54,000</u>	<u>—</u>
	<u>781,928</u>	<u>926,045</u>

- (a) 於2022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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月內	170,711	368,954
3至6個月	2,171	617
6至12個月	653	1,513
12個月以上	<u>29,475</u>	<u>48,160</u>
	<u>203,010</u>	<u>419,244</u>

所有貿易及其他應付款項預期將於一年內或要求時償付。

- (b) 應付關聯方款項為免息、無抵押及要求時償還。
- (c) 2021年3月17日，本集團的聯營公司惠州市龍光駿宏房地產有限公司(「龍光駿宏」)訂立銀行融資總額為人民幣420,000,000元的貸款協議(「貸款協議」)，該筆貸款由龍光集團有限公司(「龍光集團」)全額擔保。於2021年5月10日，本集團與龍光集團訂立反擔保合同(「反擔保」)，據此，本集團同意根據該合同所載條款及條件按本集團所持龍光駿宏的股權比例(30%)就貸款協議向龍光集團提供反擔保。截至2022年12月31日，反擔保下歸屬本集團的銀行貸款總額為人民幣84,000,000元(2021年12月31日：人民幣114,000,000元)。已發出財務擔保的遞延收入為人民幣1,529,000元(2021年12月31日：人民幣3,774,000元)。

詳情請參閱本公司2022年5月10日刊發的公告。

16. 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2021年1月1日	2,000,000,000	20,000,000
轉撥至優先股(附註)	<u>(600,000,000)</u>	<u>(6,000,000)</u>
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022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2021年1月1日	—	—
法定優先股(附註)	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000</u>

2021年及2022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2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日及 2022年12月31日	<u>750,000,000</u>	<u>7,500,000</u>	<u>6,605,250</u>

附註：

於2021年9月9日，本公司與本公司的直接母公司瑞迅投資有限公司(「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。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。截至2022年12月31日，不可轉換優先股的認購已失效。

詳情請參閱本公司2021年9月9日、2021年11月18日、2022年3月2日及2022年7月4日刊發的公告以及2021年10月28日刊發的通函。

管理層討論及分析

市場回顧

2022年可算是艱辛的一年，中華人民共和國（「中國」）疫情不斷反覆，國際形勢亦複雜嚴峻，俄烏衝突、美國加息潮蔓延、全球產業鏈重構等不斷沖擊國內經濟。但在中國政府的有效監督下，加大宏觀政策調節力度，穩住經濟發展，國民生產總值同比往年同期累計仍增長3%。

中國房地產在2022年陷入低迷，需求收縮壓力持續，消費市場恢復不及預期；加上多家房企暴雷，資金流動性危機頻現，進一步打擊對房地產市場的信心。根據中國國家統計局所發佈的數據，2022年已售商品房總面積約為13.6億平方米，較去年下降約24.3%。按貨幣價值計，商品房銷量約為人民幣13.3萬億元，較去年下降約26.7%。另外，2022年房地產行業的總投資額約人民幣13.3萬億元，按年減少約10.0%。該等數據說明房地產市場在銷售及投資上均處於疲弱水平。

為了減少低迷的房地產市場的影響，保交樓成為政府工作的重心。並且，政府開始大幅放寬房企融資渠道，對房企債券融資、信貸融資、股權融資三方面出台了扶持政策，合力推動房企合理融資，緩解房企資金壓力。貨幣政策亦進一步放寬，兩次降準及三次降息，帶動房貸利率進一步下行，房企流動性有望改善。調控端也持續鬆綁，國內多地改善限購政策。但值得注意的是「房住不炒」依然是主基調，不會動搖。中央亦繼續支持地方政府因城施策穩定房地產市場。

業務回顧

由於市場環境充滿挑戰，本集團繼續採取穩健及低杠桿的方針，並提升周轉及去化。確保財務健全，組織高效運營，是本集團的策略方向。

截至2022年12月31日止年度（「**2022財政年度**」），集團的收入約人民幣5.712億元，按年下降約57.7%。銷售收入主要來自惠州萬城名座三期的交付，但相比去年得益於天津聚豪花園三期及四期均竣工交付以及銷售惠州皇冠豪苑別墅的確認收入為少。並且，由於2022財政年度只有惠州的玖龍台二期於年中時竣工交付，相比截至2021年12月31日止年度（「**2021財政年度**」）有惠州的玖龍台一期及河南省的聚龍灣一期（首兩標段）兩個項目竣工交付，集團應佔聯營公司收益亦減少至約人民幣4,280萬元。2022年度權益股東應佔盈利減少至約6,920萬元，同比下降約58.4%。本集團於2022財政年度內，錄得合同銷售總值約人民幣4.87億元；銷售的總建築面積約40,800平方米，主要來自於惠州萬城名座三期及玖龍台，與及河南聚龍灣四及五標段。

未來前景及展望

展望2023年，防疫管控的放開，經濟有望迎來快速恢復，有利於提振消費者對經濟增長的信心。國家逐步放寬了房企資金端的限制，滿足合理的融資需求，預計房地產開發商緊張的現金流得到某程度的緩解，置業者的信心可望逐漸重建。隨著城鎮化建設的發展，住房剛性需求和改善性需求依然殷切，均提供穩健房企良性發展的機遇。不過，房地產業務的改善核心在於銷售，雖然2023年初銷售增長較以往期間有所改善，真正的脫困還有待市場持續回暖。

本集團專注於粵港澳大灣區的物業開發，尤其深耕惠州，隨著惠州灣區9+2城市協同發展進程提速，城市2+1現代產業集群，3+7工業園區建設不斷取得新成果，惠州正邁入新一輪的提質增效發展通道，均有利於本集團的未來發展。

同時，集團將繼續發掘及開拓潛在商機，包括探討一些可持續發展的項目投資機會，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

2022財政年度，本集團繼續預售玖璟台一期及二期、聚瓏灣一期第三標段、二期第四標段及第五標段、以及銷售萬城名座三期、名座廣場、萬城聚豪三期及皇冠豪苑別墅。於2022財政年度，物業合約銷售總額(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4.874億元，已售建築面積約40,800平方米。

(ii) 土地儲備

2022年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為1,581,176平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為409,997平方米；(ii)未售及在建的建築面積約為154,425平方米；及(iii)留作未來發展的建築面積約為1,016,754平方米。

(iii) 收入

2022財政年度，本集團銷售物業所得收入約人民幣5.681億元，較2021財政年度呈報的約人民幣13.454億元減少約57.7%。2022財政年度確認的收入主要來自惠州萬城名座三期，但較於2021財政年度竣工交付的天津萬城聚豪三期及四期及銷售惠州皇冠豪苑別墅的收入為低。

租金收入

2022財政年度的投資物業及存貨的租金收入總額與2021財政年度約人民幣310萬元保持平穩，約為人民幣310萬元。

銷售成本

2022財政年度的銷售成本約為人民幣2.961億元，較去年呈報的約人民幣10.351億元減少約71.4%。銷售成本減少主要是由於物業銷售收入減少所致。

毛利及毛利率

2022財政年度的毛利約為人民幣2.751億元，較去年呈報的約人民幣3.134億元減少約12.2%，主要是由於銷售收入減少(如上文所述)，惟減幅較收入(即57.7%)為低主要是由於毛利率提高所致。

2022財政年度的毛利率增加至約48.2%(2021財政年度：23.2%)。毛利率增加主要是由於不同地點的銷售及成本結構差異，惠州項目萬城名座三期錄得的毛利率高於天津項目萬城聚豪三期及四期所致。

投資物業估值收益

2022財政年度的估值收益約為人民幣1,710萬元(2021財政年度：人民幣2,800萬元)，減少約39.1%。該減少主要是由於持作租賃用途的商業店舖數量增加由2021財政年度位於惠陽的兩個減少至2022財政年度位於天津的一個。

其他收入淨額

2022財政年度的其他收入淨額約人民幣650萬元，較2021財政年度的約人民幣520萬元增加約24.8%，主要是由於2022財政年度來自應收貸款的利息收入增加所致。

銷售開支

2022財政年度的銷售開支約為人民幣3,500萬元，較2021財政年度的約人民幣4,480萬元減少約21.8%。銷售開支減少主要是由於(i)物業銷售額減少；及(ii)在2022財政年度惠州項目(萬城名座三期)銷售產生的佣金低於2021財政年度天津項目(萬城聚豪三期及四期)所致。

行政開支

2022財政年度的行政開支約為人民幣6,340萬元，相較2021財政年度呈報的約人民幣6,670萬元輕微減少約4.9%。

應佔聯營公司溢利減虧損

2022財政年度，應佔聯營公司溢利減虧損約為人民幣4,280萬元，較2021財政年度約人民幣7,980萬元減少約46.3%，是由於2022財政年度僅有惠州的玖龍台二期一個項目竣工交付。相比，2021財政年度則有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兩個項目竣工交付。

融資成本

2022財政年度的融資成本約為人民幣460萬元，較2021財政年度的約人民幣2,380萬元減少約80.6%，是由於(i)於萬城聚豪花園四期在2021年1月竣工至2021年5月交付期間確認該項目交付產生的重大融資部分成本(2022財政年度內並無該等重大融資部分成本產生)；及(ii)2022財政年度內已償還銀行貸款約人民幣1.60億元。

所得稅

2022財政年度的所得稅約為人民幣1.226億元，較2021財政年度的所得稅約人民幣1.023億元增加約人民幣2,030萬元，主要原因為土地增值稅增加所致。

本公司權益股東應佔年內溢利

2022財政年度，本公司權益股東應佔年內溢利約為人民幣6,920萬元，較2021財政年度減少約人民幣9,720萬元或約58.4%。該減少主要是由於2022財政年度附屬公司溢利及應佔聯營公司溢利減虧損的減少(如上所述)所致。

其他財務資料

流動資金及資金來源

2022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2022年12月31日的負債比率約為10.9%，而2021年12月31日約為23.7%。該減少主要是由於2022財政年度償還銀行貸款所致。

負債比率等於計息銀行貸款除以權益。

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣2.056億元，主要以港元(20.9%)及人民幣(79.1%)計值。

於2022年12月31日，本集團的銀行貸款的到期償還情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	38,400	164,099
一年後但兩年內	120,000	38,400
兩年後但五年內	—	120,000
	<u>158,400</u>	<u>322,499</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2022年12月31日，本集團的銀行貸款以人民幣計值。銀行貸款按中國人民銀行公佈的一年期貸款市場報價基礎利率(「貸款基礎利率」)加年息1.95%計算(2021年12月31日：按一年期貸款市場報價基礎利率加年息1.25%至1.95%計算)。

(c) 於2022年12月31日，本集團若干銀行貸款由總賬面值約人民幣3.811億元的存貨作抵押（2021年12月31日：人民幣4.248億元）。

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2022 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2022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2022財政年度並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2022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

2022財政年度，本集團資本開支約人民幣260萬元，主要用於添置電子及其他設備，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2022年12月31日，本集團的資本承擔約為人民幣460萬元(2021年12月31日：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2022年12月31日，本集團總賬面值約人民幣3.811億元(2021年12月31日：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

於2022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2022年12月31日，未了結銀行擔保約為人民幣5.977億元(2021年12月31日：人民幣2.230億元)，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。

重大投資、收購及出售

2022財政年度，本集團並無任何重大投資、收購及出售。

提供貸款

於2022年5月5日，本公司的間接全資附屬公司惠州漢基房地產開發有限公司（「**出借人**」）、獨立第三方（作為借款方，「**借款方**」）與董事會主席兼執行董事王庭聰先生（作為擔保人）訂立借款合同（「**借款合同**」），據此，出借人同意向借款方授出本金金額人民幣96,500,000元的借款，為期3年。此外，王庭聰先生同意為借款方向出借人提供個人擔保。

訂立借款合同前，本集團已對借款方及王庭聰先生進行信用風險評估。

借款年利率4%乃由出借人及借款方參考本集團當前協定存款及市場估計的長期協定存款（年利率介乎約1.5%至2.75%）及認購本公司不可轉換優先股（倘實現，則年利率將約為3.6%）產生的年利息收入，經公平交易基礎磋商後協定。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管借款合同並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但借款合同的條款（包括其4%的年利率）乃按一般商業條款訂立且公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

詳情請參閱本公司日期為2022年5月5日及2022年5月25日的公告。

結算日後事項

截至2022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2022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2022年12月31日，本集團於中國及香港僱用合共130名全職僱員(2021年：200名)。2022財政年度，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣4,180萬元(2021年：人民幣4,880萬元)。其中約人民幣1,350萬元(2021年12月31日：人民幣1,600萬元)已資本化為存貨。

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2022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2022財政年度派付任何末期股息（2021年：無）。本公司2022財政年度並無向股東派發2022年之中期股息（2021年：無）。本公司將於2023年6月14日至2023年6月19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2023年6月19日（星期一）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2023年6月13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

2022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2022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，2022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。

2022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。2022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）、葉澍堃先生及陳曉峰先生。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2022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2022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2022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>，2022財政年度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。

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，2023年3月27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。