

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2024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	
	2024年 人民幣百萬元 (未經審計)	2023年 人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元	%
收入	46.1	327.7	-281.6	-85.9%
毛利	14.8	125.2	-110.4	-88.2%
毛利率	32.0%	38.2%	不適用	-6.2%
本公司權益股東應佔 (虧損)/溢利	(61.7)	0.7	-62.4	不適用
每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄 (人民幣分)	(8.2)	0.1	-8.3	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」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審計綜合業績及2023年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

(以人民幣列示)

	附註	截至2024年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2023年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	46,119	327,663
銷售成本		(31,362)	(202,467)
毛利		14,757	125,196
投資物業估值收益		1,048	23,724
其他收入淨額	5	7,836	4,187
其他應收款項減值虧損		(1,341)	—
銷售開支		(3,724)	(32,924)
行政開支		(23,047)	(21,370)
其他開支		(309)	(842)
經營(虧損)/溢利		(4,780)	97,971
融資成本	6(a)	(5)	(4,488)
應佔聯營公司溢利減虧損		(38,006)	(15,179)
除稅前(虧損)/溢利	6	(42,791)	78,304
所得稅	7	(22,442)	(66,243)
期內(虧損)/溢利		(65,233)	12,061
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(61,722)	730
非控股權益		(3,511)	11,331
期內(虧損)/溢利		(65,233)	12,061
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	8	(8.23)	0.10

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

(以人民幣列示)

	截至2024年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2023年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)
期內(虧損)/溢利	(65,233)	12,061
期內其他全面收益：		
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	(517)	(2,286)
— 香港及海外附屬公司	(1,139)	(4,405)
期內其他全面收益	(1,656)	(6,691)
期內全面收益總額	(66,889)	5,370
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(59,812)	1,492
非控股權益	(7,077)	3,878
期內全面收益總額	(66,889)	5,370

綜合財務狀況表

於2024年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023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		45,657	46,164
投資物業	10	57,560	54,850
於聯營公司的權益		196,387	211,602
遞延稅項資產		62,977	59,769
其他非流動資產	11	—	97,733
		<u>362,581</u>	<u>470,118</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		646,083	660,304
貿易及其他應收款項	12	233,550	150,095
預付稅項		2,807	11,948
已抵押及受限制存款		15,414	16,641
現金及現金等價物		314,416	363,294
		<u>1,212,270</u>	<u>1,202,282</u>
總資產		<u>1,574,851</u>	<u>1,672,400</u>
流動負債			
合約負債		68,299	78,161
貿易及其他應付款項	13	499,187	499,599
租賃負債		129	28
應付稅項		219,937	223,427
撥備		—	18,108
		<u>787,552</u>	<u>819,323</u>
流動資產淨值		<u>424,718</u>	<u>382,959</u>
總資產減流動負債		<u>787,299</u>	<u>853,077</u>

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
附註		
非流動負債		
租賃負債	619	—
遞延稅項負債	<u>3,674</u>	<u>3,182</u>
	<u>4,293</u>	<u>3,182</u>
資產淨值	<u>783,006</u>	<u>849,895</u>
資本及儲備		
股本	6,605	6,605
儲備	<u>619,004</u>	<u>678,816</u>
本公司權益股東應佔權益總額	625,609	685,421
非控股權益	<u>157,397</u>	<u>164,474</u>
權益總額	<u>783,006</u>	<u>849,895</u>

未經審計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2024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2023年全年財務報表採納者相同的會計政策編製，惟預期於2024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2023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

(a) 會計政策變動

本集團已就當前會計期間本中期公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：

- 《香港會計準則》第1號的修訂，財務報表的呈報：負債分類為流動或非流動（「**2020年修訂**」）
- 《香港會計準則》第1號的修訂，財務報表的呈報：附帶契約的非流動負債（「**2022年修訂**」）
- 《香港財務報告準則》第16號的修訂，租賃：售後租回之租賃負債
- 《香港會計準則》第7號的修訂，現金流量表及《香港財務報告準則》第7號，金融工具：披露 — 供應商融資安排

該等修訂對當前或過往期間本集團已編製或於本中期公告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。

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(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	43,498	325,846
其他來源的收入		
— 物業租金總額	2,621	1,817
	<u>46,119</u>	<u>327,663</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			
	2024年	2023年	2024年6月30日	2023年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	44,449	302,711	158,976	267,210
天津	1,670	24,952	54,198	52,235
駐馬店	—	—	86,374	90,848
其他	—	—	56	56
	<u>46,119</u>	<u>327,663</u>	<u>299,604</u>	<u>410,349</u>

5. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
來自銀行存款的利息收入	4,610	1,851
來自貸款的利息收入	1,951	1,904
匯兌收益/(虧損)淨額	279	(90)
其他	996	522
	<u>7,836</u>	<u>4,187</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

(a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
銀行借貸利息	—	4,484
租賃負債利息	5	4
	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>5</u>	<u>4,488</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
薪金、工資及其他福利	11,905	17,206
向界定供款退休計劃供款	479	534
減：資本化至存貨的員工成本	(752)	(3,132)
	<u>11,632</u>	<u>14,608</u>

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
折舊		
— 物業、廠房及設備	1,332	1,589
— 使用權資產	26	59
存貨(撇減撥回)/撇減	(443)	36,222
其他應收款項減值	1,341	—
投資物業租金收入	(1,322)	(990)

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023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	10,080	17,803
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	15,078	40,202
	25,158	58,005
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(2,716)	8,238
	22,442	66,243

(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於中國內地各附屬公司適用的稅率計算。截至2024年6月30日止六個月中國內地主要附屬公司適用的所得稅率為25%(截至2023年6月30日止六個月：25%)。

截至2024年6月30日止六個月概無確認香港利得稅撥備(截至2023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

土地增值稅按介乎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. 每股虧損／盈利

(a) 每股基本虧損／盈利

截至2024年6月30日止六個月，每股基本虧損／盈利乃根據本公司權益股東應佔虧損人民幣61,722,000元（截至2023年6月30日止六個月：盈利人民幣730,000元）及750,000,000股（截至2023年6月30日止六個月：750,000,000股普通股）已發行普通股加權平均數計算。

(b) 每股攤薄虧損／盈利

因授出的購股權具有反攤薄效應，截至2024年及2023年6月30日止六個月的每股攤薄虧損／盈利與每股基本虧損／盈利相同。

9. 股息

於2024年8月26日，董事會已決議不會就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息（截至2023年6月30日止六個月：零）。

10. 投資物業

本集團之投資物業於2024年6月30日由泓亮諮詢及評估有限公司（有相關專業資格且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗的獨立估值師）按公平值再次評估。該估值師於2023年12月31日進行估值時使用相同的估值技術。本集團管理層與估值師每年就財務報告討論估值假設及估值結果兩次。

於2024年6月30日止六個月，賬面值人民幣1,662,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣14,076,000元）的存貨轉移至投資物業，公平值收益人民幣1,048,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣23,724,000元）於轉讓後，相應遞延稅項總額人民幣262,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣5,931,000元）已於損益中確認。

11. 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，據此，本集團向借款人提供為期三年、年利率為4%的貸款額為人民幣96,500,000元之貸款，而王庭聰先生會向借款人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。

截至2024年6月30日止六個月，本集團來自該貸款的累積應計利息收入為人民幣1,951,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣1,904,000元）。於2024年6月30日，未償還本金及所有應計利息為人民幣98,451,000元已重新分類為計入「其他應收款項」（附註12）的流動資產。

12. 貿易及其他應收款項

於2024年6月30日，計入貿易及其他應收款項之應收賬款（已扣除損失撥備）的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1個月內	53	—
1至3個月	4	1
3至6個月	313	2
6個月以上	—	311
應收賬款(扣除損失撥備)	370	314
應收聯營公司款項(附註(i))	18,000	18,000
應收非控股權益款項(附註(i))	62,841	64,411
其他應收款項(扣除損失撥備)(附註(ii))	137,293	48,236
按攤餘成本計量的金融資產	218,504	130,961
按金	288	869
預付款項(附註(iii))	14,758	18,265
	<u>233,550</u>	<u>150,095</u>

截至2024年6月30日，並無應收賬款逾期(2023年12月31日：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。

- (i) 應收聯營公司及非控股權益款項為免息，無抵押且預期於一年內收回。
- (ii) 於2024年6月30日，其他應收款項損失撥備人民幣1,341,000元(2023年12月31日：零)。
- (iii) 於2024年6月30日，有關結餘主要包括增值稅及附加費的預付款項合共為人民幣13,639,000元(2023年：人民幣17,364,000元)。

13. 貿易及其他應付款項

於2024年6月30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）的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
3個月內	215	1,737
3至6個月	—	1,606
6至12個月	1,162	2,724
12個月以上	65,600	68,356
應付賬款	66,977	74,423
其他應付款項及應計費用	50,320	59,794
應付關聯方款項 (附註(i))	316,194	312,984
以攤餘成本計量的金融負債	433,491	447,201
已發出的財務擔保 (附註(ii))	17,394	4,096
應付控股股東及非控股權益款項 (附註(iii))	48,302	48,302
	<u>499,187</u>	<u>499,599</u>

(i) 應付關聯方款項為免息、無抵押及按要求償還。

(ii) 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協議（「反擔保」），據此，本集團同意根據該協議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2024年6月30日，反擔保下歸屬本集團的銀行貸款總額為人民幣23,100,000元（2023年12月31日：人民幣29,100,000元）。已發出財務擔保的遞延收入為人民幣3,967,000元（2023年12月31日：人民幣4,096,000元）。

於2024年5月18日，本集團、本集團的聯營公司惠州惠港置業有限公司（「惠港中國」）與深圳市龍光控股有限公司（「龍光深圳」，聯營公司的另一股東）訂立擔保協議，內容有關包括惠港中國結欠龍光深圳的未償還款項連同截至2025年6月30日的應計利息約人民幣13,427,000元的現有貸款（「現有貸款」）。為擔保償還現有貸款，本集團承諾向龍光深圳提供以惠港中國為受益人的擔保，以擔保償還應付龍光深圳的款項。於2024年6月30日，就該擔保已作出人民幣13,427,000元（2023年12月31日：無）的撥備。

- (iii) 根據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」），金額相當於2018年5月31日之保留溢利及2018年5月31日未出售存貨之估計未變現收益之和的款項將按照注資前的股權比例分派予原股東。結餘按公平值確認。結餘為無抵押，預期於相關存貨出售時結算。

管理層討論及分析

市場回顧

2024年上半年環球經濟仍受利率高企和地緣政治等多項因素的影響，復蘇乏力。儘管中國經濟面對著外部環境嚴峻，投資和消費動能不足等負面因素，但宏觀經濟總體仍呈現穩中前行的勢態，中國國民生產總值取得穩健的同比增長率約5.0%。

中國房地產業於2024年上半年仍處於調整周期，房地產行業仍然面臨著市場需求不足和去槓桿的挑戰，市場整體低迷趨勢未改。買家對市場的信心和預期不足，購房行為謹慎，觀望情緒濃厚，合約銷售面積和金額同比下滑。2024年上半年已售商品房總面積約為4.79億平方米，較去年同期下降約19.5%。按貨幣價值計，商品房銷量同比下降約25.3%至約人民幣4.71萬億元。另外，房地產行業的總投資額在2024年上半年約人民幣5.25萬億元，按年減少約10.3%。統計數據顯示房地產市場在價量齊降下投資意欲仍然疲弱。

中央政府加大房地產領域的刺激政策，包括降低首付比例，降低住房公積金貸款利率，取消商業房貸利率下限，放寬限購等方面釋放積極信號。設立保障性住房再貸款，用於政府直接收購存量房用作保障房，支持剛性和改善性住房需求的政策，滿足房地產企業合理融資需求，當地政府將繼續落實差異化政策，助力地產行業逐步恢復穩定發展，建構房地產發展新模式。然而，市場信心仍有待恢復，在需求端依然疲弱下，市場復甦節奏預期受到制約，過剩的庫存也需要時間來消化，政策推動行業新平衡的效果需要一個過程及時間體現。

業務回顧

在房地產行業的深度調整期間，本集團專注繼續保持穩健的財務狀況，致力去庫存、改善現金流及控制成本。於本公告日期，本公司所有的附屬公司已沒有銀行貸款。

本集團在2024年上半年的收入錄得約人民幣4,610萬元，主要來自銷售存貨包括惠州萬城名座三期及皇冠豪苑商舖，相比去年同期銷售收入減少約85.9%，其乃主要由於惠州萬城名座三期的銷售。計及聯營公司的虧損後，2024年上半年錄得本公司權益股東應佔虧損約為人民幣6,170萬元，而2023年同期則錄得溢利約為人民幣70萬元。

本集團於2024年上半年，錄得合約銷售總值約人民幣1.062億元；銷售的總建築面積約15,200平方米，主要來自於惠州的玖璟台及河南的聚龍灣項目。

未來前景及展望

為了整合本集團資源，專注於開發及銷售回報更高的物業項目，本集團將透過把資產淨值不理想或預期虧損狀況持續的項目出售，藉此減少本公司日後的虧損。

展望下半年，隨著通脹有望放緩，美國和歐洲等世界主要經濟體陸續進入降息周期，利率水平也將穩步回落。中央政府預期持續加大對宏觀經濟穩增長的支持力度，市場經濟將逐步改善。預計政府對房地產行業的調控政策維持持續寬鬆，旨在加快行業的去庫存和市場的健康發展，希望房地產市場可以築底企穩。本集團將在這大市場環境下繼續保持穩中求進。

同時，本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機會，投資項目上將以效益為先，為本公司股東及投資者創造長期價值。

財務回顧

收入

本集團的收入主要指於截至2024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2024年6月30日止六個月期間，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1.062億元，已售建築面積約15,200平方米。

(ii) 土地儲備

於2024年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為1,306,627平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為381,755平方米；(ii)未售及在建的建築面積約為89,503平方米；及(iii)留作未來發展的建築面積約為835,369平方米。

收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團銷售物業所得收入約人民幣4,350萬元，而截至2023年6月30日止六個月為約人民幣3.258億元，相較減少約86.6%。截至2024年6月30日止六個月確認的收入主要來自惠州萬城名座三期及皇冠豪苑商舖，本集團銷售的存貨並非為截至2024年6月30日止六個月新竣工及交付的物業。相反，2023年同期的物業銷售主要來自當時新竣工及交付的物業銷售，如惠州萬城名座三期。故此，銷售量大幅下降，導致截止2024年6月30日止六個月的銷售大幅減少。

租金收入

截至2024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260萬元，較截至2023年6月30日止六個月呈報的約人民幣180萬元增加44.4%。租金收入總額增加主要是由於截至2024年6月30日止六個月停車場及投資物業的租金收入增加所致。

銷售成本

截至2024年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣3,140萬元，較截至2023年6月30日止六個月呈報的約人民幣2.025億元減少約84.5%。銷售成本減少主要是由於(i)物業銷售收入減少；及(ii)截至2023年6月30日止六個月有若干存貨撇減，而截至2024年6月30日止六個月並沒有存貨撇減所致。

毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1,480萬元，較去年同期的約人民幣1.252億元減少約88.2%，主要是由於收入減少所致。而截至2024年6月30日止六個月的毛利率由截止2023年6月30日止六個月的約38.2%下降至32.0%。

投資物業估值收益

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得估值收益約為人民幣100萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣2,370萬元減少約人民幣2,270萬元，主要是由截至2024年6月30日止六個月，新增投資物業的數量有所減少。

其他收入淨額

截至2024年6月30日止六個月的其他收入淨額約人民幣780萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣420萬元增加約87.2%，主要是由於截至2024年6月30日止六個月的利息收入增加所致。

銷售開支

截至2024年6月30日止六個月的銷售開支約為人民幣370萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3,290萬元減少約88.7%。銷售開支減少主要是由於收入減少所致。

行政開支

截至2024年6月30日止六個月的行政開支約為人民幣2,300萬元，與截至2023年同期的約人民幣2,140萬元接近。

應佔聯營公司溢利減虧損

截至2024年6月30日止六個月，應佔聯營公司溢利減虧損錄得虧損約為人民幣3,800萬元，較截至2023年6月30日止六個月則錄得虧損約人民幣1,520萬元，增加約人民幣2,280萬元。這主要是由於(i)本公司聯營公司較2023年同期的收入大幅減少；(ii)本公司聯營公司的其他應收款減值虧損；及(iii)應計龍光深圳的利息支出(詳情請見「未經審計簡明綜合中期財務資料附註」中附註13(ii))。

融資成本

截至2024年6月30日止六個月的融資成本約為人民幣5仟元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣450萬元減少約99.9%，是由於2023年12月31日前已償還所有銀行貸款。

所得稅

截至2024年6月30日止六個月的所得稅約為人民幣2,240萬元，較截至2023年6月30日止六個月的所得稅約人民幣6,620萬元減少約人民幣4,380萬元，原因為經營溢利減少所致。

本公司權益股東應佔期內虧損／溢利

截至2024年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔期內虧損約為人民幣6,170萬元，較截至2023年6月30日止六個月的本公司權益股東應佔溢利約70萬元減少約人民幣6,240萬元。儘管截至2023年12月31日已就存貨作出重大減值計提，而截至2024年6月30日止六個

月本公司並未就其附屬公司及聯營公司的物業作出進一步重大減值計提，但本集團截至2024年6月30日止六個月錄得權益股東應佔虧損，而2023年同期則錄得權益股東應佔溢利，主要是由於(i)於2024年6月30日止六個月，來自本公司附屬公司及聯營公司收入的大幅減少；(ii)於2024年6月30日止六個月，本公司聯營公司的其他應收款項減值虧損的確認；及(iii)就聯營公司應計龍光深圳的利息作出計提(詳情請見「未經審計簡明綜合中期財務資料附註」中附註13(ii))。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2024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。於2024年6月30日及2023年12月31日，本公司的附屬公司並無任何銀行貸款。因此本集團於2024年6月30日及2023年12月31日的負債比率為零%。

負債比率等於計息銀行貸款除以權益。

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣3.144億元，以港元(19.4%)及人民幣(80.6%)計值。

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內地營運，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

本集團於2023年12月31日止的財政年度已償清了所有銀行貸款。因此，利率風險很低。截至2024年6月30日止六個月，本集團的利率風險只源於銀行現金。按浮動利率授出的銀行現金，使本集團承受現金流利率風險。截至2024年6月30日止六個月，本集團並無使用任何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現金流狀況以管理本集團的利率風險。

信貸風險

於2024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2024年6月30日止六個月並無就應收賬款確認壞賬撥備。

此外，本集團亦不時檢討其他應收款的可收回性，並於有需要時作出壞賬撥備。截至2024年6月30日止六個月，本集團就其他應收款作出壞賬撥備為人民幣1,341,000元(2023年6月30日：零)。

於2024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內地主要金融機構。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

截至2024年6月30日止六個月期間，購買物業、廠房及設備人民幣19.9萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣81.4萬元)。截至2024年6月30日止六個月期間，並無處置廠房及設備的出售損失(截至2023年6月30日止六個月：人民幣20,000元)。

資本承擔

於2024年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣380萬元(2023年12月31日：人民幣450萬元)，主要與本集團在建物業的開發成本有關。

資產抵押

截止2024年6月30日，部份已竣工物業因作為訴訟擔保而出售被受限制，賬面金額為人民幣5,765,000元。

或然負債

於2024年6月30日，本集團就若干買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於2024年6月30日，未了結銀行擔保約為人民幣1.10億元(2023年12月31日：人民幣3.738億元)，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。

經營分部資料

本集團截至2024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，本集團管理層認為僅有一個經營分部。

結算日後事項

於2024年7月30日，本公司刊發(i)有關(其中包括)向瑞迅投資有限公司(「瑞迅」)配發及發行(「認購事項」)Brillant Avenir Investment Company Limited(「目標公司」)99股新股份之通函；及(ii)股東特別大會通告以尋求獨立股東批准及追認本公司(作為擔保人)、瑞迅(作為認購人)與目標公司於2024年6月28日就認購事項訂立的認購協議。

於2024年8月19日，有關上述認購協議及其項下擬進行交易(即認購事項)之決議案已獲獨立股東以投票表決方式正式通過。

人力資源

人力資源及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團於中國內地及香港僱用合共45名全職僱員(2023年12月31日：60名)。截至2024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1,240萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣1,770萬元)，其中約人民幣80萬元已資本化為存貨(截至2023年6月30日止六個月：人民幣310萬元)。

本集團的薪酬政策乃根據個別僱員的表現及經驗而制訂，並符合香港及中國內地的薪金趨勢。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2024年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2023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2024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C1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2024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C3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2024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2024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。審核委員會審閱了本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審計的中期財務信息，該等資料亦已由本公司的外聘審計師畢馬威會計師事務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。

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2024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
主席兼執行董事
王庭聰

香港，2024年8月26日

於本公告日期，主席兼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。