

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2020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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
收入	1,241.4	354.3	887.1	250.4%
毛利	551.2	133.0	418.2	314.4%
毛利率	44.4%	37.5%	不適用	6.9 p.p.
本公司權益股東應佔 溢利	112.7	18.0	94.7	528.0%
每股盈利				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	15.03	2.39	12.64	528.9%
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2020年12月31日綜合業績及截至2019年12月31日的比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	1,241,360	354,284
銷售成本		<u>(690,122)</u>	<u>(221,286)</u>
毛利		551,238	132,998
投資物業估值收益		—	780
其他收入淨額	4	7,785	14,757
銷售開支		(14,396)	(5,820)
行政開支		(63,696)	(67,316)
其他開支		<u>(2,374)</u>	<u>(4,965)</u>
經營溢利		478,557	70,434
融資成本	5	(8,470)	(9,818)
應佔聯營公司收益／(虧損)		939	(324)
應佔合營公司虧損		<u>—</u>	<u>(1,456)</u>
除稅前溢利	6	471,026	58,836
所得稅	7	<u>(239,163)</u>	<u>(41,168)</u>
年度溢利		<u>231,863</u>	<u>17,668</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		112,746	17,954
非控股權益		<u>119,117</u>	<u>(286)</u>
年度溢利		<u>231,863</u>	<u>17,668</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>15.03</u>	<u>2.39</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度溢利	<u>231,863</u>	<u>17,668</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	4,307	(1,558)
— 香港及海外附屬公司	<u>5,451</u>	<u>(1,613)</u>
年度其他全面收益，已扣除零稅項	<u>9,758</u>	<u>(3,171)</u>
年度全面收益總額	<u>241,621</u>	<u>14,497</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	108,503	19,797
非控股權益	<u>133,118</u>	<u>(5,300)</u>
年度全面收益總額	<u>241,621</u>	<u>14,497</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		57,722	57,905
投資物業		20,200	20,200
於聯營公司的權益		415,383	104,141
於合營公司的權益		—	64,696
遞延稅項資產		71,655	17,199
其他非流動資產		866	3,464
		<u>565,826</u>	<u>267,605</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		2,205,710	2,271,588
貿易及其他應收款項	10	81,248	97,576
預付稅項		71,550	93,959
已抵押及受限制存款		107,296	402,964
現金及現金等價物		366,309	731,909
		<u>2,832,113</u>	<u>3,597,996</u>
總資產		<u>3,397,939</u>	<u>3,865,601</u>
流動負債			
銀行貸款	11	368,537	313,102
合約負債	12	945,939	1,923,393
貿易及其他應付款項	13	719,193	544,161
租賃負債		474	—
應付稅項		190,664	55,432
		<u>2,224,807</u>	<u>2,836,088</u>
流動資產淨值		<u>607,306</u>	<u>761,908</u>
總資產減流動負債		<u>1,173,132</u>	<u>1,029,513</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	13	—	73,741
租賃負債		662	—
遞延稅項負債		3,803	30,889
		<u>4,465</u>	<u>104,630</u>
資產淨值		<u>1,168,667</u>	<u>924,883</u>
資本及儲備			
股本	14	6,605	6,605
儲備		922,298	811,632
本公司權益股東應佔權益總額		<u>928,903</u>	<u>818,237</u>
非控股權益		<u>239,764</u>	<u>106,646</u>
權益總額		<u>1,168,667</u>	<u>924,883</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2020年及2019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2020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3號的修訂，*業務之定義*
- 《香港財務報告準則》第16號的修訂，*Covid-19相關之租金減免*

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。該等發展均未對於當前或過往期間編製或呈列之本集團業績及財務狀況有重大影響。

(c) 截至2020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

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2020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 — 履行合約之成本</i>	2022年1月1日
《香港財務報告準則》2018年至2020年週期之年度改進	2022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：

	2020年 人民幣千元	2019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	1,132,531	210,090
— 於某段時間確認	<u>106,054</u>	<u>141,739</u>
	1,238,585	351,829
其他來源的收入		
物業租金總額	<u>2,775</u>	<u>2,455</u>
	<u>1,241,360</u>	<u>354,284</u>

截至2020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%（2019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(如屬其他非流動資產及於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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
惠州	1,187,342	306,924	267,872	112,734
天津	54,018	47,360	30,140	31,808
駐馬店	—	—	101,463	104,141
深圳	—	—	92,944	—
其他	—	—	1,752	1,723
	<u>1,241,360</u>	<u>354,284</u>	<u>494,171</u>	<u>250,406</u>

4. 其他收入淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	6,009	13,893
政府補助(附註)	430	—
出售其他金融資產的收益淨額	18	367
出售投資物業的虧損淨額	—	(99)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	—	225
匯兌收益淨額	27	53
其他	1,301	318
	<u>7,785</u>	<u>14,757</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。

5. 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借貸利息	19,310	25,463
租賃負債利息	61	—
合約負債的重大融資部分的應計利息	47,818	37,353
其他	3,702	3,508
	<u>70,891</u>	<u>66,324</u>
減：資本化至存貨的利息開支*	<u>(62,421)</u>	<u>(56,506)</u>
	<u>8,470</u>	<u>9,818</u>

* 截至2020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% (2019年：年利率為5.23%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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷	8,795	5,773
核數師酬金	2,473	2,470
	<u>11,268</u>	<u>8,243</u>
投資物業應收租金	<u>(587)</u>	<u>(640)</u>

7. 所得稅

綜合損益表內稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	160,451	22,995
土地增值稅撥備	<u>160,254</u>	<u>34,852</u>
	320,705	57,847
遞延稅項		
—企業所得稅	(74,206)	(8,372)
—土地增值稅	<u>(7,336)</u>	<u>(8,307)</u>
	<u>(81,542)</u>	<u>(16,679)</u>
	<u>239,163</u>	<u>41,168</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。中國主要附屬公司於年內適用的所得稅率為25% (2019年：25%)。

本年度概無確認香港利得稅撥備(2019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2020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112,746,000元(2019年：人民幣17,954,000元)及750,000,000股(2019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2020年及2019年12月31日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

於2020年12月31日，由於18,700,000份購股權(2019年：22,200,000)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2020年12月31日止年度並無宣派或派付股息。

於2021年3月29日，董事會決議不建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：零)。

10. 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))		
— 物業租金總額	327	332
	<u>327</u>	<u>332</u>
應收關聯方款項 (附註(b))	27,561	—
其他應收款項	15,003	1,890
	<u>15,003</u>	<u>1,890</u>
按攤餘成本計量的金融資產	42,891	2,222
按金 (附註(c))	6,126	10,441
預付款項 (附註(d))	32,231	84,913
	<u>32,231</u>	<u>84,913</u>
	<u>81,248</u>	<u>97,576</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2020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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	57	62
1至3個月	90	90
3至6個月	135	135
6個月以上	45	45
	<u>45</u>	<u>45</u>
	<u>327</u>	<u>332</u>

截至2020年12月31日，並無應收賬款逾期(2019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) 應收關聯方款項為免息、無抵押且可於一年內收回。

(c) 有關結餘主要包括就建築及發展物業已付的按金。

(d) 於2020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17,931,000元(2019年：人民幣69,474,000元)，而增值稅及附加費的預付款項合共為人民幣14,300,000元(2019年：人民幣15,439,000元)。

11. 銀行貸款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有抵押	306,482	288,152
無抵押	<u>62,055</u>	<u>24,950</u>
	<u>368,537</u>	<u>313,102</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
存貨	<u>963,919</u>	<u>917,390</u>

於2020年12月31日，有抵押銀行貸款人民幣137,917,000元（2019年：人民幣103,362,000元）由關聯方擔保。

於2020年12月31日，銀行貸款按中國人民銀行公佈的一年期貸款基礎利率加年息1.2%至2.125%計算。

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2020年12月31日並無違反契諾（2019年：無）。

於2020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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	315,245	168,462
一年後但兩年內	53,292	123,377
兩年後但五年內	<u>—</u>	<u>21,263</u>
	<u>368,537</u>	<u>313,102</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應收款項及合約負債的資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債 — 物業銷售預收款	<u>945,939</u>	<u>1,923,393</u>

(b) 合約負債變動

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,923,393	1,494,172
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	(1,161,124)	(213,391)
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	135,851	610,519
合約負債因所收取預付款的計提利息 開支而增加	<u>47,819</u>	<u>32,093</u>
於12月31日的結餘	<u>945,939</u>	<u>1,923,393</u>

13. 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動部分：		
應付賬款 (附註(a))	218,683	188,214
應付利息	1,302	1,190
其他應付款項及應計費用	60,958	74,655
應付關聯方款項 (附註(b)(c))	<u>435,872</u>	<u>274,292</u>
以攤餘成本計量的金融負債	716,815	538,351
已發出的財務擔保	<u>2,378</u>	<u>5,810</u>
	<u>719,193</u>	<u>544,161</u>
非流動部分：		
應付關聯方款項 (附註(c))	—	70,653
已發出的財務擔保	—	<u>3,088</u>
	<u>—</u>	<u>73,741</u>
	<u>719,193</u>	<u>617,902</u>

- (a) 於2020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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月內	145,779	173,135
3至6個月	16	1,363
6至12個月	53,542	29
12個月以上	<u>19,346</u>	<u>13,687</u>
	<u>218,683</u>	<u>188,214</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」)與其權益持有人於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權益持有人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。2020年12月31日，人民幣74,355,000元的結餘已重新分類為流動負債。

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2019年1月1日及2019年12月31日、 2020年1月1日及2020年12月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>

2019年及2020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2019年1月1日及2019年12月31日、 2020年1月1日及2020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2020年，COVID-19大流行爆發對全球經濟有重大影響，亦對全球帶來深遠的社會後果。然而，幸好中國政府採取果斷及積極的措施，中國內地情況漸趨穩定，市場持續復甦向好。在全球其他主要經濟體表現整體下滑的情況下，中國本地生產總值在第一季經歷收縮後，已按季恢復穩定增長，全年累計增長率達到2.3%。由於我們相對依賴中國國內市場，中國經濟穩定復甦有助本集團發展。

儘管疫症大流行令市場環境十分嚴峻，但房地產行業於2020年仍保持穩定增長。根據中國國家統計局所發佈的數據，2020年已售商品房總面積約為18億平方米，較去年增長2.6%。按貨幣價值計，商品房銷售價值約為人民幣17.4萬億元，較2019年增長約8.7%，意味2020年平均售價約為每平方米人民幣9,860元，增幅約為5.9%。總體而言，2020年房地產行業的總投資額約人民幣14.1萬億元，年增長約7.0%。

於2021年3月舉行的中華人民共和國第十四屆全國人民代表大會中發表的政府工作報告表明，中央政府依然貫徹「房住不炒」的定位。此外，該報告亦表明中央政府透過穩地價、穩房價及穩預期穩定房地產市場的決心。本集團相信該等方針有效推動物業市場穩定健康發展，對市場有利。

業務回顧

儘管市場及社會環境充滿挑戰，但本集團仍繼續投入適當資源以符合物業開發項目的時間表及承諾，並採取有效保護措施保障客戶與僱員的健康及安全，以確保營運環境正常。

萬城名座二期於2020年完工並交付，大大提升本集團的財務業績。我們欣然報告本集團的收入大幅增至約人民幣1,241.4百萬元，本公司權益股東應佔純利約為人民幣112.7百萬元，較去年業績有巨大增長。此外，本集團實現合同銷售總額約人民幣17億元，合同銷售總面積約為195,000平方米（包括聯營公司的銷售），主要是位於惠州的兩個項目玖龍台二期及皇冠豪苑別墅的銷售，及位於河南的聚瓏灣一期的銷售及位於天津的兩個項目萬城聚豪花園三期別墅及名座廣場的銷售。

未來策略及前景

由於中央政府採取各項調控措施，毫無疑問，中國房地產市場將繼續面臨挑戰。「三條紅線」自2020年提出以來，一直受市場重點關注。此外，為穩定市場預期，主要城市的土地將透過集中公示、集中招拍掛的方式供應，供應將更為集中。本集團將持續採取相對保守的策略以維持本集團的穩定發展，為符合政策要求做好充分準備。我們目前完全符合「三條紅線」比率的安全規定，並將持續監察我們的現金流動性及債務承擔。此外，有別於在激烈的開放市場中競爭，我們將更集中發展一些主題項目，如包括健康、文化及教育元素的開發項目，該等項目除了獲得當地政府的大力支持優勢外，項目的開發期亦相對較長且土地價格較優惠。

我們的策略是繼續發揮已建立的物業開發實力，特別是在惠州，這與中央政府發展大灣區的方向一致，故董事會對本集團前景仍充滿信心。惠州是大灣區的主要城市，亦是可一小時內通往大灣區所有主要城市的交通樞紐，透過由高鐵及高速公路組成的城際快速交通網絡，連接廣州、深圳及東莞。透過廈深高鐵及莞惠城際鐵路，約半小時可由惠州直達深圳及東莞。贛深高鐵預計2021年建設完成，廣汕高鐵預計2022年建設完成。展望未來，隨著深圳地鐵14號線延伸至惠州南站、深惠城際鐵路及惠州地鐵1號線竣工，惠州的區域性交通樞紐地位將更加凸顯。透過深入調動資源專注於惠州及大灣區的開發表內項目及未來目標項目，本集團將發揮其優勢從上述發展趨勢獲益，最終為股東創造更大價值。

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

截至2020年12月31日止年度（「2020財政年度」），本集團繼續預售聚瓏灣一期。此外，本集團於2020第二季推出玖龍台二期及名座廣場二期預售項目，其中玖龍台二期在3個月內預售99%，銷售相當理想。我們亦於2020年第三季推出萬城聚豪花園三期別墅及於2020年第四季銷售皇冠豪苑別墅。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1,688.8百萬元，已售建築面積約195,000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12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為2,328,000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146,000平方米，在建的建築面積約為1,104,000平方米，而留作未來發展的建築面積約為1,078,000平方米。

(iii) 收入

2020財政年度，本集團銷售物業所得收入約人民幣1,238.6百萬元，較去年呈報的人民幣351.8百萬元增加約252.1%，主要是由於確認來自萬城名座二期（於2020年完成交付）的收入。2020財政年度已確認收入主要來自萬城名座二期、萬城聚豪三期及四期以及皇冠豪苑，而玖龍台二期及聚瓏灣一期的銷售溢利已於應佔聯營公司溢利內反映。

租金收入

2020財政年度的投資物業及存貨的租金收入總額約為人民幣2.8百萬元，較去年呈報的約人民幣2.5百萬元增加12.0%。租金收入總額增加是由於2020財政年度停車場及存貨的租金收入增加。

銷售成本

2020財政年度的銷售成本約為人民幣690.1百萬元，較去年呈報的約人民幣221.3百萬元增加約211.9%。銷售成本增加主要是與2020財政年度所確認的收入增加有關。

毛利及毛利率

2020財政年度的毛利約為人民幣551.2百萬元(2019財政年度：人民幣133.0百萬元)，較去年增加約314.4%。2020財政年度的毛利率約為44.4%(2019財政年度：37.5%)。毛利增加主要是由於2020財政年度所確認的收入增加。2020財政年度的收入主要包括來自萬城名座二期的收入，萬城名座二期的毛利率高於皇冠豪苑住宅，導致2020財政年度的毛利率增加。

其他收入淨額

2020財政年度的其他收入淨額約人民幣7.8百萬元，較2019財政年度的約人民幣14.8百萬元減少約47.2%，主要是由於2020財政年度的利息收入減少。

銷售開支

2020財政年度的銷售開支約為人民幣14.4百萬元，較2019財政年度所呈報的約人民幣5.8百萬元增加147.4%。銷售開支增加主要是由於收入增加(大部分銷售開支為與收入有關的銷售佣金)。

行政開支

2020財政年度的行政開支約為人民幣63.7百萬元，較2019財政年度的約人民幣67.3百萬元減少約5.4%。行政開支減少主要是由於法律及專業費用以及以權益結算以股份為基礎的付款減少。

融資成本

2020財政年度的融資成本約為人民幣8.5百萬元，較去年的約人民幣9.8百萬元減少約13.7%，主要是由於償還銀行貸款，導致銀行利息開支減少。

所得稅

2020財政年度的所得稅約為人民幣239.2百萬元，較2019財政年度的所得稅約人民幣41.2百萬元增加約人民幣198.0百萬元，與收入及毛利增加一致。

本公司權益股東應佔年度溢利

2020財政年度，本公司權益股東應佔年度溢利約為人民幣112.7百萬元，同比增長約人民幣94.8百萬元或528.0%，是由於2020財政年度的毛利增加。

其他財務資料

流動資金及資金來源

2020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。本集團的負債比率於2020年12月31日為31.5%，較2019年12月31日的33.9%減少，主要是由於於2020財政年度權益增加所致。

負債比率等於計息銀行貸款除以權益。

於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣366.3百萬元，以港元(18.6%)及人民幣(81.4%)計值。

於2020年12月31日，本集團的銀行貸款的到期償還情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	315,245	168,462
一年後但兩年內	53,292	123,377
兩年後但五年內	—	21,263
	<u>368,537</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加年息1.2%至2.125%計算。
- (c) 於2020年12月31日，本集團若干銀行貸款由總賬面值約人民幣963.9百萬元的存貨作抵押。

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按浮動利率授出的借款，使本集團承受現金流利率風險。2020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2020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2020財政年度並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2020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

2020財政年度，本集團資本開支約人民幣256.4百萬元，主要用於替換辦公及電子設備以及於聯營公司的權益，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2020年12月31日，本集團的資本承擔約為人民幣610.0百萬元，主要與本集團建設中物業的開發成本有關。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團總賬面值約人民幣963.9百萬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

2020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2020年12月31日，未了結銀行擔保約為人民幣274.6百萬元，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。

2020財政年度，本集團就聯營公司借貸提供擔保。於2020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600.0百萬元。銀行貸款亦由聯營公司的另一股東共同擔保，以聯營公司的存貨作抵押。於2020年12月31日，已就該財務擔保確認遞延收入約人民幣2.4百萬元。

重大投資、收購及出售

於2020年1月9日，本公司全資附屬公司Lucky Win Limited與獨立第三方（「合夥人」）訂立諒解備忘錄，據此Lucky Win Limited及合夥人擬合作收購深圳市國鑫電子發展有限公司（「深圳國鑫」）的100%股權。深圳國鑫於中國成立，擁有四塊深圳土地。作為獨家磋商權的代價，本集團於2020年1月9日向合夥人支付誠意金人民幣93百萬元。於本公告日期，本集團擁有深圳國鑫的21%股權。

於2020年10月12日，本公司全資附屬公司惠州萬城企業管理策劃有限公司與深圳市龍光房地產有限公司（「龍光」）及惠州市龍光駿宏房地產有限公司（「龍光駿宏」）訂立協議。根據該協議，各方同意本集團收購龍光駿宏的30%股權，代價約人民幣158.8百萬元。有關其他詳情，請參閱本公司2020年10月12日的公告。龍光於2020年9月獲得中國惠州市仲愷高新區潼僑鎮宗地總面積約38,200平方米的地塊，而龍光駿宏於2020年9月21日獲得地塊的所有權文件。本集團將與龍光合作在上述地塊進行物業發展。

結算日後事項

截至2020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2020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2020年12月31日，本集團於中國及香港僱用合共187名全職僱員(2019年：163名)。2020財政年度，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣39.5百萬元(2019年：人民幣43.8百萬元)。

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(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2020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2020財政年度派付任何末期股息(2019年：無)。本公司2020財政年度並無向股東派發2020年之中期股息(2019年：無)。本公司將於2021年6月15日至2021年6月18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18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2021年6月11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

2020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2020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，2020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。

2020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。2020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2020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2020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2020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>，2020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，2021年3月29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及鄭君權先生；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權博士。