

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2025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			
	2025年	2024年	變動	
	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元	%
收入	41.4	46.1	-4.7	-10.2%
毛利	16.5	14.8	1.7	11.5%
毛利率	39.8%	32.0%	不適用	7.8%
本公司權益股東應佔 (虧損)	(2.2)	(61.7)	59.5	96.4%
每股(虧損)				
— 基本及攤薄 (人民幣分)	(0.29)	(8.2)	7.9	96.4%
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2025年6月30日止六個月的未經審計綜合業績及2024年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至2025年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2024年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	41,371	46,119
銷售成本		(24,827)	(31,362)
毛利		16,544	14,757
投資物業估值(虧損)/收益		(2,166)	1,048
其他收入淨額	5	3,620	7,836
其他應收款項減值虧損		(513)	(1,341)
銷售開支		(3,970)	(3,724)
行政開支		(13,253)	(23,047)
其他開支		(142)	(309)
經營溢利/(虧損)		120	(4,780)
融資成本	6(a)	(12)	(5)
應佔聯營公司溢利減虧損		(1,963)	(38,006)
除稅前虧損	6	(1,855)	(42,791)
所得稅	7	(2,161)	(22,442)
期內虧損		(4,016)	(65,233)
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(2,186)	(61,722)
非控股權益		(1,830)	(3,511)
期內虧損		(4,016)	(65,233)
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	8	(0.29)	(8.23)

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	截至2025年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2024年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)
期內虧損	<u>(4,016)</u>	<u>(65,233)</u>
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	583	(517)
— 香港及海外附屬公司	<u>2,349</u>	<u>(1,139)</u>
期內其他全面收益	<u>2,932</u>	<u>(1,656)</u>
期內全面收益總額	<u>(1,084)</u>	<u>(66,889)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	181	(59,812)
非控股權益	<u>(1,265)</u>	<u>(7,077)</u>
期內全面收益總額	<u>(1,084)</u>	<u>(66,889)</u>

綜合財務狀況表

於2025年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024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		43,628	44,844
投資物業		54,045	56,211
於聯營公司的權益		187,247	189,809
遞延稅項資產		50,956	50,795
		<u>335,876</u>	<u>341,659</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		544,102	566,369
貿易及其他應收款項	10	239,726	240,253
預付稅項		6,848	11,805
已抵押及受限制存款		5,072	12,650
現金及現金等價物		234,753	268,446
		<u>1,030,501</u>	<u>1,099,523</u>
總資產		<u>1,366,377</u>	<u>1,441,182</u>
流動負債			
合約負債		46,981	48,539
貿易及其他應付款項	11	480,555	493,816
租賃負債		141	135
應付稅項		112,484	170,973
撥備		22,286	22,091
		<u>662,447</u>	<u>735,554</u>
流動資產淨值		<u>368,054</u>	<u>363,969</u>
總資產減流動負債		<u>703,930</u>	<u>705,628</u>

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
租賃負債		478	550
遞延稅項負債		<u>3,009</u>	<u>3,551</u>
		<u>3,487</u>	<u>4,101</u>
資產淨值		<u>700,443</u>	<u>701,527</u>
資本及儲備			
股本		6,605	6,605
儲備		<u>564,273</u>	<u>564,092</u>
本公司權益股東應佔權益總額		570,878	570,697
非控股權益		<u>129,565</u>	<u>130,830</u>
權益總額		<u>700,443</u>	<u>701,527</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2025年8月25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2024年全年財務報表採納者相同的會計政策編製，惟預期於2025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2024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，且應與本集團截至2024年12月31日之全年綜合財務報表一併閱讀。

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21號的修訂，缺乏可兌換性

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

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	
	2025年	2024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	38,660	43,498
其他來源的收入		
— 物業租金總額	2,711	2,621
	<u>41,371</u>	<u>46,119</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。資源按有利於本集團提升整體物業發展活動的方式而非任何特定服務予以分配。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		2025年	2024年
	2025年	2024年	6月30日	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	39,113	44,449	152,481	152,742
天津	2,258	1,670	49,291	53,502
駐馬店	—	—	83,148	84,620
	<u>41,371</u>	<u>46,119</u>	<u>284,920</u>	<u>290,864</u>

5. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	1,366	4,610
來自貸款的利息收入	2,012	1,951
匯兌(虧損)/收益淨額	(2)	279
其他	<u>244</u>	<u>996</u>
	<u>3,620</u>	<u>7,836</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6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
租賃負債利息	<u>12</u>	<u>5</u>
	<u>12</u>	<u>5</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
薪金、工資及其他福利	4,668	11,905
向界定供款退休計劃供款	602	479
減：資本化至存貨的員工成本	<u>(624)</u>	<u>(752)</u>
	<u>4,646</u>	<u>11,632</u>

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
折舊		
— 物業、廠房及設備	1,456	1,332
— 使用權資產	77	26
存貨撇減撥回	(4,609)	(443)
其他應收款項減值	513	1,341
投資物業租金收入	<u>(1,245)</u>	<u>(1,322)</u>

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024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	1,722	10,080
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	585	15,078
	2,307	25,158
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(146)	(2,716)
	2,161	22,442

(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大陸各附屬公司適用的稅率計算。截至2025年6月30日止六個月中國大陸主要附屬公司適用的所得稅率為25%(截至2024年6月30日止六個月：25%)。

截至2025年6月30日止六個月概無確認香港利得稅撥備(截至2024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。根據適用法規，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

(a) 每股基本虧損

截至2025年6月30日止六個月，每股基本虧損乃根據本公司權益股東應佔虧損人民幣2,186,000元(截至2024年6月30日止六個月：虧損人民幣61,722,000元)及750,000,000股(截至2024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

因授出的購股權具有反攤薄效應，截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 股息

於2025年8月25日，董事會決議不派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息（截至2024年6月30日止六個月：零）。

10. 貿易及其他應收款項

於2025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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1個月內	4	17
1至3個月	54	1
3至6個月	—	1
6個月以上	314	311
應收賬款(扣除損失撥備)	372	330
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))	26,250	24,570
向第三方提供貸款(附註(iii))	141,437	139,424
其他應收款項(扣除損失撥備)(附註(ii))	42,282	44,547
按攤餘成本計量的金融資產	228,341	226,871
按金	173	284
預付款項(附註(iv))	11,212	13,098
	239,726	240,253

截至2025年6月30日，並無應收賬款逾期（2024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) 截至2025年6月30日止六個月，其他應收款項損失撥備人民幣513,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,341,000元）。
- (iii) 於2025年6月30日，向第三方貸款結餘連同應計利息分別為下文附註(iii)(a)人民幣101,754,000元及下文附註(iii)(b)人民幣39,683,000元。
 - (a) 於2022年5月5日，本集團、主席兼執行董事王庭聰先生及一名第三方（「**借款方**」）訂立貸款協議，據此，本集團向借款方授出人民幣96,500,000元的貸款（「**貸款**」），為期3年且年利率為4%，而王庭聰先生則向借款方提供以本集團為受益人的個人擔保。借款方須於2025年5月4日向本集團償還全部本金以及應償還的所有應計利息，

於2025年5月4日，該貸款已到達還款期。該貸款之未償還金額（包括本金及其應計利息）約為人民幣101,754,000元。

於2025年7月18日，本公司全資附屬公司萬城發展（「**萬城發展**」）與王麗盈女士（王庭聰先生（董事會主席、執行董事及本公司控股股東，作為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一）之女兒）訂立買賣協議（「**買賣協議**」）。

根據買賣協議，王麗盈女士，已有條件同意出售，及萬城發展已有條件同意收購普通股（約佔Fortune Radiant City Limited（「**Fortune Radiant**」）截至買賣協議日期已發行股本總額的25.3%），代價總額為151,038,000港元（相當於約人民幣138,567,000元），將透過(i)支付現金4,000萬港元（相當於約人民幣3,670萬元）；及(ii)萬城發展向王麗盈女士轉讓本公司全資附屬公司Fortune Brilliant City Limited（「**Fortune Brilliant**」）所有已發行股份結算。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年7月18日之公告。

於上述交易完成前，該貸款（連同其應計利息）將由惠州漢基房地產開發有限公司轉讓予Fortune Brilliant的全資附屬公司惠州萬嘉信息諮詢有限公司。

截至2025年6月30日止六個月，本集團就該貸款應計的利息收入為人民幣1,330,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,951,000元）。

(b) 於2024年12月24日，惠州萬城與第三方訂立貸款協議，向該第三方授出為期一年、年利率3.5%、金額為人民幣39,000,000元的貸款。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年12月24日之公告。截至2025年6月30日止六個月，本集團已計提利息收入人民幣683,000元（截至2024年6月30日止六個月：無）。

(iv) 於2025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10,973,000元（2024年12月31日：人民幣13,639,000元）。

11. 貿易及其他應付款項

於2025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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
3個月內	146	65
3至6個月	—	68
6至12個月	2	2
12個月以上	55,743	62,968
應付賬款	55,891	63,103
其他應付款項及應計費用	43,842	47,718
應付關聯方款項 (附註(i))	316,936	318,965
以攤餘成本計量的金融負債	416,669	429,786
已發出的財務擔保 (附註(ii))	15,584	15,728
應付控股股東及非控股權益款項 (附註(iii))	48,302	48,302
	480,555	493,816

(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2025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14,100,000元（2024年12月31日：人民幣15,600,000元）。已發出財務擔保的遞延收入為人民幣2,157,000元（2024年12月31日：人民幣2,301,000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2025年6月30日，就該擔保已作出人民幣13,427,000元（2024年12月31日：人民幣13,427,000元）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

2025年上半年國內房地產行業仍處於調整期，樓市整體持續低迷，銷售額和投資額跌幅預計雖略有收窄，但市場情緒依舊疲軟。房企的信用修復尚未完成，購房者對房地產的信心不足，資金流入趨于謹慎。因供需失衡問題突出，房價面臨下行壓力，尤其三四線城市。受大量庫存積壓及去化周期較長的拖累，房地產市場可能面臨更大的下行風險。儘管已出台一系列房地產利好政策，但效果有限，市場反應不明顯。期望樓市觸底回穩的時間可能要比較長。

業務回顧

儘管房地產業挑戰重重，本集團仍專注於尋找不同渠道以提升銷售，並同時控制成本，從而獲取現金流，以保持業務穩定。目前為止，所有附屬公司的銀行貸款均已悉數償還。

本集團在2025年上半年度（「**2025年中期**」）的收入約人民幣4,140萬元，相比去年同期銷售收入減少約10.2%，主要由於餘下已落成物業的銷售變動所致。本公司權益股東應佔淨虧損約為人民幣220萬元，比去年同期虧損減少約96.4%。這主要是由於2024年上半年度的減值虧損及撥備毋須於2025年中期作出，加上2025年中期的行政開支及稅項大幅減少所致。

本集團於截至2025年6月30日六個月內，錄得合同銷售總值約人民幣7,190萬元；銷售的總建築面積約12,000平方米，主要來自於惠州萬城國際、天津聚豪花園及河南聚龍灣。

除了房地產發展項目外，本集團亦將考慮參與投資於有穩定收入的房地產投資項目，為股東帶來較穩定的回報。並同時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，為股東及投資者創造長期價值。

未來前景及展望

本集團相信政府仍會繼續優化政策，以平衡市場供需關係，確保房價穩定。而房地產行業的回穩發展，終將是中國經濟穿越週期、走向高質量發展的重要註腳。未來的發展將受益於政策支持和市場需求的變化。「穩地價、穩房價、穩預期」仍將是長期政策方向，讓房地產市場轉向穩健發展。

財務回顧

收入

本集團的收入主要指於截至2025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2025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7,190萬元，相當於已售建築面積約12,000平方米。

(ii) 土地儲備

於2025年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為1,197,602平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為345,174平方米；(ii)未售及在建的建築面積約為17,059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2025年6月30日止六個月的物業銷售收入約為人民幣3,870萬元，而截至2024年6月30日止六個月約為人民幣4,350萬元，相較減少約11.1%。截至2025年6月30日止六個月確認的收入主要來自惠州萬城國際及萬城名座三期，而截至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。

租金收入

截至2025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270萬元，較截至2024年6月30日止六個月呈報的約人民幣260萬元增加約人民幣10萬元。

銷售成本

截至2025年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣2,480萬元，較截至2024年6月30日止六個月呈報的約人民幣3,140萬元減少約20.8%。銷售成本減少主要由於銷售時存貨撇減撥備撥回增加所致（截至2025年6月30日止六個月及2024年6月30日止六個月分別為人民幣460萬元及人民幣40萬元）。

毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1,650萬元，較去年同期的約人民幣1,480萬元增加約11.5%。毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約32.0%增加至截至2025年6月30日止六個月的約39.8%，乃由於上述存貨撇減撥備撥回增加。

其他收入淨額

截至2025年6月30日止六個月的其他收入淨額約為人民幣360萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣780萬元減少約53.8%，主要由於(i)本集團銀行結餘及(ii)利率下降，銀行利息收入減少約人民幣320萬元所致。

銷售開支

截至2025年6月30日止六個月的銷售開支約為人民幣400萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣370萬元增加約6.6%。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月的行政開支約為人民幣1,330萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣2,300萬元減少約42.2%，主要由於薪酬開支減少。

應佔聯營公司溢利減虧損

截至2025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200萬元，而截至2024年6月30日止六個月則錄得虧損約人民幣3,800萬元，虧損減少約人民幣3,600萬元。這主要是因為於截至2024年6月30日止六個月(i)本公司聯營公司的其他應收款項作出減值撥備；及(ii)確認計提應付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」附註11(ii))，而截至2025年6月30日止六個月並無作出該等(i)減值，及(ii)計提利息支出。

融資成本

截至2025年及2024年6月30日止六個月的融資成本分別約為人民幣12,000元及人民幣5,000元。兩個期間均為租賃負債。

所得稅

截至2025年6月30日止六個月的所得稅約為人民幣220萬元，較截至2024年6月30日止六個月的所得稅約人民幣2,240萬元減少約人民幣2,020萬元，主要由於土地增值稅減少。

本公司權益股東應佔期內虧損

截至2025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220萬元，而截至2024年6月30日止六個月為本公司權益股東應佔虧損約人民幣6,170萬元，虧損減少約人民幣5,950萬元。此乃主要由於本公司在截至2024年6月30日止六個月(i)確認本公司聯營公司其他應收款項的減值撥備；及(ii)本公司聯營公司作出計提應付利息。本公司並未於截至2025年6月30日止六個月確認該等減值及作出有關計提。此外，行政開支及所得稅較上年同期大幅減少。因此，本公司於截至2025年6月30日止六個月錄得權益股東應佔虧損大幅減少。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2025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2025年6月30日及2024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2025年6月30日及2024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2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣2.348億元，以港元(21.1%)及人民幣(78.9%)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

截至2025年6月30日止六個月，本集團概無尚未償還銀行貸款。因此，利率風險很低。截至2025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2025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2025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，因此，截至2025年6月30日止六個月並無確認應收賬款壞賬撥備。

此外，本集團亦不時檢討其他應收款項的可收回性，並於有需要時作出壞賬撥備。截至2025年6月30日止六個月，本集團就其他應收款項作出壞賬撥備約為人民幣513,000元（2024年6月30日：人民幣1,341,000元）。其次，應收第三方款項已按附註10(iii)(a)所述方式審閱及處理。

於2025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。本集團在履行到期的信貸責任時未曾且預期不會遇到任何困難。

資本開支

截至2025年6月30日止六個月期間，購買物業、廠房及設備人民幣356,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣199,000元）。截至2025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2024年6月30日止六個月：無）。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣230萬元（2024年12月31日：人民幣380萬元），主要與本集團在建物業的開發成本有關。

資產抵押

於2025年6月30日，部份已竣工物業概無因作為訴訟擔保而出售被受限制（2024年12月31日：人民幣5,765,000元）。

或然負債

於2025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2025年6月30日，未了結銀行擔保約為人民幣6,810萬元（2024年12月31日：人民幣1.1億元），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引致該等擔保的重大虧損，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2025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2025年7月18日，萬城發展與王麗盈女士訂立買賣協議。根據買賣協議，王麗盈女士已有條件同意出售，及萬城發展已有條件同意收購普通股（約佔Fortune Radiant截至買賣協議日期已發行股本總額的25.3%），代價總額為151,038,000港元（相當於約人民幣138,567,000元），將透過(i)支付現金4,000萬港元（相當於約人民幣3,670萬元）；及(ii)向王麗盈女士轉讓Fortune Brilliant所有已發行股份結算。此外，於同日，萬城發展與王麗盈女士及Fortune Radiant訂立認購協議。根據該認購協議，萬城發展已有條件同意認購，及Fortune Radiant已有條件同意配發及發行普通股（約佔Fortune Radiant於該交易完成後經擴大已發行股本的16.7%），認購價為120,087,000港元（相當於約人民幣110,172,000元）。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年7月18日的公告。

於2025年8月4日，董事會宣佈，由於本公司與畢馬威會計師事務所未能就截至2025年12月31日止財政年度的審計費用達成共識，畢馬威會計師事務所已辭任本公司核數師，自2025年8月1日起生效（「辭任」）。因辭任所致，董事會委任香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）為本公司核數師，自2025年8月4日起生效，直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

人力資源

人力資源及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團於中國內地及香港僱用合共27名全職僱員（2024年12月31日：45名）。截至2025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520萬元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,240萬元），其中約人民幣60萬元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣80萬元）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，並符合香港及中國內地的薪金趨勢。其他僱員福利包括表現掛鉤花紅、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鉤的酌情花紅等報酬。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，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及待遇。

中期股息

董事不建議就截至2025年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2024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2025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2025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2025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2025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）、葉澍堃先生及文穎怡女士。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2025年6月30日止六個月的未經審計的中期財務資料。

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2025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，2025年8月25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；非執行董事為王惠玲女士；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及文穎怡女士。