

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2023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 %
	2023年 人民幣百萬元 (概約)	2022年 人民幣百萬元 (概約)	人民幣百萬元 (概約)	
收入	641.6	571.2	70.4	12.3%
毛(虧損)/利潤	(164.5)	275.1	(439.6)	-159.8%
毛利率	不適用	48.2%	不適用	不適用
本公司權益股東應佔 (虧損)/溢利	(482.3)	69.2	(551.5)	-796.9%
每股基本及攤薄 (虧損)/盈利	(64.30)	9.2	(73.5)	-798.9%
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2023年12月31日止年度（「2023財政年度」）的綜合業績及截至2022年12月31日止年度（「2022財政年度」）的比較數字如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	641,634	571,183
銷售成本		<u>(806,135)</u>	<u>(296,093)</u>
毛(虧損)/利潤		(164,501)	275,090
投資物業估值(虧損)/收益		(37,030)	17,093
金融工具公平值變動		27,944	—
其他收入淨額	4	21,289	6,458
銷售開支		(57,285)	(35,021)
行政開支		(49,579)	(63,368)
其他開支		<u>(1,756)</u>	<u>(1,410)</u>
經營(虧損)/溢利		(260,918)	198,842
融資成本	5	(6,363)	(4,622)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>(258,965)</u>	<u>42,835</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(526,246)	237,055
所得稅	7	<u>(80,987)</u>	<u>(122,615)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(607,233)</u>	<u>114,440</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(482,278)	69,178
非控股權益		<u>(124,955)</u>	<u>45,262</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(607,233)</u>	<u>114,440</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	8	<u>(64.30)</u>	<u>9.22</u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2023年12月31日止年度
 (以人民幣列示)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<u>(607,233)</u>	<u>114,440</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	(1,030)	(6,021)
— 香港及海外附屬公司	<u>(1,881)</u>	<u>(9,796)</u>
年度其他全面收益，已扣除零稅項	<u>(2,911)</u>	<u>(15,817)</u>
年度全面收益總額	<u>(610,144)</u>	<u>98,623</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(482,032)	72,907
非控股權益	<u>(128,112)</u>	<u>25,716</u>
年度全面收益總額	<u>(610,144)</u>	<u>98,623</u>

綜合財務狀況表
 於2023年12月31日
 (以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		46,164	51,588
投資物業		54,850	86,200
於聯營公司的權益		211,602	446,921
遞延稅項資產		59,769	81,418
其他非流動資產	10	97,733	98,820
		<u>470,118</u>	<u>764,947</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	660,304	1,455,589
貿易及其他應收款項	12	150,095	136,380
預付稅項		11,948	32,262
已抵押及受限制存款		16,641	66,714
現金及現金等價物		363,294	205,561
		<u>1,202,282</u>	<u>1,896,506</u>
持作出售的非流動資產	13	—	92,965
		<u>1,202,282</u>	<u>1,989,471</u>
總資產		<u>1,672,400</u>	<u>2,754,418</u>
流動負債			
銀行貸款	14	—	158,400
合約負債	15	78,161	66,307
貿易及其他應付款項	16	499,599	781,928
租賃負債		28	162
應付稅項		223,427	276,081
撥備		18,108	—
		<u>819,323</u>	<u>1,282,878</u>
流動資產淨值		<u>382,959</u>	<u>706,593</u>
總資產減流動負債		<u>853,077</u>	<u>1,471,540</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		—	48
遞延稅項負債		<u>3,182</u>	<u>11,453</u>
		<u>3,182</u>	<u>11,501</u>
資產淨值			
		<u>849,895</u>	<u>1,460,039</u>
資本及儲備			
股本	17	6,605	6,605
儲備		<u>678,816</u>	<u>1,160,848</u>
本公司權益股東應佔權益總額		685,421	1,167,453
非控股權益		<u>164,474</u>	<u>292,586</u>
權益總額		<u>849,895</u>	<u>1,460,039</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2023年及2022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. 重大會計政策

(a) 符合聲明

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》」）與詮釋及香港《公司條例》的規定。本財務報表符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的相關披露規定。本集團所採納的重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干《香港財務報告準則》的修訂，於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納。於當前會計期間，有關因首次應用該等與本集團有關的發展而導致會計政策任何變動的資料已反映於本財務報表，並載於附註2(c)。

(b) 計量基準

由於本集團的主要活動在中國大陸進行，故財務報表均以人民幣（「人民幣」）列示，並四捨五入至最接近千位數。人民幣為本公司於中國大陸成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及中國大陸以外附屬公司的功能貨幣為港元，是由於該等實體的主要活動為融資及投資活動，而港元是該等活動所得及所用的主要貨幣。

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。

(c) 會計政策變動

(i) 《香港財務報告準則》的修訂

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8號的修訂，*會計政策、會計估計變更及誤差：會計估計的定義*
- 《香港會計準則》第1號的修訂，*財務報表的呈報*及《香港財務報告準則》實務報告第2號作出*重大性判斷：會計政策之披露*
- 《香港會計準則》第12號的修訂，*所得稅：單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*

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。

(d) 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。

(e) 其他非流動資產減值

內部及外界資料來源於各報告期末予以檢討，以識別有否跡象顯示以下資產出現減值或（商譽除外）先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 於附屬公司及聯營公司的投資；

- 其他非流動資產；及
- 其他合約成本。

若有任何此等跡象，本集團將估計資產的可收回金額。

— **計算可收回金額**

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險評估的稅前貼現率，貼現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產，則可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。

— **確認減值虧損**

倘某項資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位（或一組單位）內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其本身的公平值減去出售成本（倘可計量）或使用價值（如能釐定）。

— **撥回減值虧損**

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

撥回減值虧損僅限於過往年度未確認減值虧損而釐定的資產賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

(f) 截至2023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2023年12月31日止年度尚未生效，亦無於本財務報表採用。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」）	2024年1月1日
《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」）	2024年1月1日
《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	2024年1月1日
《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	2024年1月1日
《香港會計準則》第21號的修訂，匯率變動的影響：缺乏可交換性	2025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大陸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：

	2023年 人民幣千元	2022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	637,108	538,068
— 於某段時間確認	—	30,026
	<u>637,108</u>	<u>568,094</u>
其他來源的收入		
物業租金總額	<u>4,526</u>	<u>3,089</u>
	<u>641,634</u>	<u>571,183</u>

截至2023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%（2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
惠州	596,101	511,672	267,210	495,906
天津	45,533	59,511	52,235	58,319
駐馬店	—	—	90,848	128,875
其他	—	—	56	429
	<u>641,634</u>	<u>571,183</u>	<u>410,349</u>	<u>683,529</u>

4. 其他收入淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	4,783	3,592
來自應收貸款的利息收入(附註10)	3,914	2,320
政府補助(附註)	—	216
出售聯營公司收益(附註13)	11,344	—
匯兌(虧損)淨額	(75)	(455)
其他	1,323	785
	<u>21,289</u>	<u>6,458</u>

附註：於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2023年12月31日止年度並無獲得有關補貼。

5. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行借貸利息	6,357	12,142
租賃負債利息	6	20
合約負債的重大融資部分的應計利息	—	14,412
	<u>6,363</u>	<u>26,574</u>
減：資本化至存貨的利息開支	—	(21,952)
	<u>6,363</u>	<u>4,622</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除或(計入)下列各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊及攤銷	7,220	5,823
核數師酬金		
— 審計服務	2,200	2,460
— 非審計服務	600	500
	<u>2,800</u>	<u>2,960</u>
投資物業應收租金	(1,644)	(686)

7. 所得稅

綜合損益表內稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	75,258	43,700
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	(7,649)	75,445
	<u>67,609</u>	<u>119,145</u>
遞延稅項		
— 企業所得稅	13,378	3,470
	<u>13,378</u>	<u>3,470</u>
	<u>80,987</u>	<u>122,615</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大陸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%（2022年：25%）。

本年度概無確認香港利得稅撥備（2022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. 每股虧損／盈利

(a) 每股基本虧損／盈利

截至2023年12月31日止年度每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司權益股東應佔虧損人民幣482,278,000元（2022年：溢利人民幣69,178,000元）及750,000,000股（2022年：750,000,000股）已發行普通股加權平均數計算。

(b) 每股攤薄虧損／盈利

截至2023年及2022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，故每股攤薄虧損／盈利與每股基本虧損／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2023年12月31日止年度並無宣派或派付股息。

於2024年3月25日，董事會決議不建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息（2022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2023年12月31日，本集團來自該貸款的應計利息收入為人民幣3,914,000元。

11. 存貨及其他合約成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
存貨		
持作發展物業	57,833	42,023
待售已竣工物業	<u>602,471</u>	<u>1,413,566</u>
	<u>660,304</u>	<u>1,455,589</u>

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售存貨的賬面值	331,066	255,096
存貨撇減	<u>475,069</u>	<u>40,997</u>
	<u>806,135</u>	<u>296,093</u>

於2023年12月31日，預期於超過一年後收回的存貨金額為人民幣594,187,000元（2022年：人民幣1,400,743,000元）。所有其他存貨預期於一年內收回。

(b) 持作待售物業發展土地的賬面價值分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於中國大陸，剩餘租期為：		
— 50年或以上(長期租約)	57,377	80,166
— 10至50年之間(中期租約)	<u>67,700</u>	<u>86,052</u>
	<u>125,077</u>	<u>166,218</u>

12. 貿易及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022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))	18,000	18,054
應收非控股權益款項(附註(b))	64,411	24,565
其他應收款項	<u>48,236</u>	<u>63,961</u>
按攤餘成本計量的金融資產	130,961	106,894
按金	869	2,518
預付款項(附註(c))	<u>18,265</u>	<u>26,968</u>
	<u>150,095</u>	<u>136,380</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2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月內	—	1
1至3個月	1	1
3至6個月	2	2
6個月以上	<u>311</u>	<u>310</u>
	<u>314</u>	<u>314</u>

截至2023年12月31日，並無應收賬款逾期(2022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) 於2023年12月31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17,364,000元(2022年：人民幣26,163,000元)。

13. 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2023年12月31日，合營合夥人已結清所有未償餘額，聯營公司的相應股權已轉讓予合營合夥人。人民幣11,344,000元已在其他淨收入中確認收益。

14. 銀行貸款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
有抵押	<u>—</u>	<u>158,400</u>

於2022年12月31日的有抵押銀行貸款人民幣158,400,000元以下列資產作抵押：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
存貨	<u>—</u>	<u>381,084</u>

銀行貸款於2023年已悉數償清。

15. 合約負債

(a) 下表列載有關客戶合約負債的資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債 — 物業銷售預收款	<u>78,161</u>	<u>66,307</u>

(b) 合約負債變動

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	66,307	192,362
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	(43,006)	(160,148)
合約負債因年內於12月31日未確認收入的 物業銷售預收款而增加	54,860	33,635
合約負債因所收取預付款的計提利息開支而增加	<u>—</u>	<u>458</u>
於12月31日的結餘	<u>78,161</u>	<u>66,307</u>

16. 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	74,423	203,010
其他應付款項及應計費用	59,794	62,414
應付關聯方款項 (附註(b))	<u>312,984</u>	<u>384,729</u>
以攤餘成本計量的金融負債	447,201	650,153
已發出的財務擔保 (附註(c))	4,096	1,529
應付控股股東及非控股權益款項 (附註(d))	48,302	76,246
衍生金融工具 (附註13)	<u>—</u>	<u>54,000</u>
	<u>499,599</u>	<u>781,928</u>

- (a) 於2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月內	1,737	170,711
3至6個月	1,606	2,171
6至12個月	2,724	653
12個月以上	<u>68,356</u>	<u>29,475</u>
	<u>74,423</u>	<u>203,010</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2023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29,100,000元 (2022年：人民幣84,000,000元)。已發出財務擔保的遞延收入為人民幣4,096,000元 (2022年12月31日：人民幣1,529,000元)。

詳情請參閱本公司2021年5月10日刊發的公告。

- (d) 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。

17. 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2022年1月1日	1,400,000,000	14,000,000
轉撥至優先股	—	—
	<u>1,400,000,000</u>	<u>14,000,000</u>
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023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2022年1月1日	600,000,000	6,000,000
法定優先股	—	—
	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000</u>

2022年及2023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2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及 2023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

儘管2023年度國際形勢複雜，國內復甦困難重重，但中國中央政府繼續堅持致力於通過各種有效措施加強經濟發展，刺激內部需求。因此，中國國民生產總值取得穩健的同比增長率約5.2%。

然而，中國房地產行業仍處於市場下行及市場供需動態變化的調整週期。房地產行業無論是於買方市場亦或是資本市場的信心恢復均較緩慢，分別導致行業面臨需求持續收縮及潛在資金流動性危機。2023年度已售商品房總面積約為11.2億平方米，較去年下降約17.7%。按貨幣價值計，商品房銷量同比下降約12.5%至約人民幣11.7萬億元。另外，2023年度房地產行業的總投資額約人民幣11.1萬億元，按年減少約16.6%。統計數據顯示房地產市場在銷售及投資上仍處於疲弱水平。

為緩解房地產行業財務壓力，中國人民銀行及金融監管總局於2023年中聯合發佈通知，將「金融16條」中兩項有適用期限的政策延長至2024年12月底，引導金融機構繼續對房企存量融資展期，加大保交樓金融支持，滿足行業合理融資需求，為行業風險有序排清創造相對有利金融環境。此外，各地區因城施策，支持合理性住房需求，積極做好保交樓、保民生、保穩定的工作。本集團預期房地產市場將逐步回歸常態化運行。

業務回顧

房地產行業經歷深度調整，但仍面臨相當大的挑戰。本集團將專注於穩定經營、提升銷售額、獲取現金流入及控制成本，以保持業務穩定。截至2023年底，所有附屬公司的銀行貸款均已悉數償還。

本集團在2023年度通過採取精準的市場營銷策略及合理定價，取得良好的銷售，促進回款。本集團在2023財政年度的收入約人民幣6.416億元，主要來自惠州萬城名座三期的銷售，相比去年銷售收入增加約12.3%。然而，計入對附屬公司及聯營公司物業的減值撥備後，本集團於2023財政年度錄得重大的本公司權益股東應佔虧損約為人民幣4.823億元，而2022財政年度則錄得溢利約為人民幣6,920萬元。

本集團於2023財政年度內，錄得合同銷售總值約人民幣7.583億元；銷售的總建築面積約58,000平方米，主要來自於惠州的萬城名座三期及玖璟台。

未來前景及展望

中央政府繼續落實政策，促進房地產行業穩定健康發展。為適應房地產市場供需關係變化的新形勢，預計房地產相關政策將適時調整優化。隨著政策寬鬆及經濟復甦，預計未來市場將逐步回暖，交易量及價格亦將有所增長。

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投資機會，為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。

減值

受到中國大陸的宏觀經濟環境影響，特別是房地產行業，導致(i)本集團持作發展的物業、建設中及已竣工的物業；(ii)本集團的投資性物業；及(iii)本集團聯營公司的物業之估值錄得大幅減值。

作出該等減值是由於上述所有位於中國大陸的物業的公平值大幅下跌。該等物業價值乃參考可資比較物業的近期銷售價格(按每平方米價格計算)使用市場方法釐定，並已對比近期銷售就本集團物業的位置、物業大小及樓齡特點作出溢價或折讓調整。市場方法被普遍認為是對大多不同物業進行估值的最接受的評估方法。這涉及對近期類似屬性的市場證據進行分析，以便與估值對象進行比較。每一個可比較物業都是根據其單價進行分析的；然後將可比較物業的每個屬性與被比較物業進行比較，如果有任何差異，則調整單價，以便為被比較物業得出適當的單價。這是通過對各種因素(如時間、地點、建築年齡、建築質量等)的單價進行百分比調整來實現的。本集團維持使用與2022財政年度相同的估值方法。

由於投入的基礎和假設以及估值方法沒有變化，因此在2023財政年度的估值中錄得大幅減值主要是由各種經濟及市場因素導致每平方米單價下降所致。本集團物業所在地的單價在2023財政年度普遍下降，原因如：近期房地產市場低迷和經濟低迷，因此在最新的市場情緒下，物業在估值日實現市場價值時面臨相對重大的折扣，而與本集團物業類似的物業的潛在買家對近期經濟形勢持保守及不確定態度，因此推遲了他們的購買決定，導致這些地區的銷售速度大幅下降。

物業發展

(i) 合約銷售

截至2023年12月31日止年度，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7.583億元，已售建築面積約58,000平方米。

(ii) 土地儲備

2023年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為1,321,119平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為390,541平方米；(ii)未售及在建的建築面積約為95,209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

2023財政年度，本集團銷售物業所得收入約人民幣6.371億元，較2022財政年度呈報的約人民幣5.681億元增加約12.1%。2023財政年度確認的收入主要來自惠州萬城名座三期，主要是由於2023財政年度的大型銷售活動。

租金收入

2023財政年度的投資物業及存貨的租金收入總額約為人民幣450萬元，較2022財政年度呈報的約人民幣310萬元增加46.5%。租金收入總額增加主要是由於2023財政年度停車場及投資物業的租金收入增加所致。

銷售成本

2023財政年度的銷售成本約為人民幣8.061億元，較去年呈報的約人民幣2.961億元增加約172.3%。銷售成本增加主要是由於(i)物業銷售收入增加；及(ii)2023財政年度若干存貨撇減約為人民幣4.751億元，而2022財政年度呈報的約為人民幣4,100萬元所致。有關減值的進一步詳情，請參閱上文「減值」一段。

毛虧損

2023財政年度的毛虧損約為人民幣1.645億元，較去年呈報毛利約人民幣2.751億元減少約人民幣4.396億元。2023財政年度出現毛虧損而非2022財政年度的毛利主要是由於2023財政年度撇減若干存貨約人民幣4.751億元，而2022財政年度呈報的約為人民幣4,100萬元所致。有關減值的進一步詳情，請參閱上文「減值」一段。

投資物業估值虧損

2023財政年度的估值虧損約為人民幣3,700萬元，2022財政年度估值收益約為人民幣1,710萬元。該減少主要是由於2023財政年度位於惠陽及天津的商業店舖市值下降所致。

其他收入淨額

2023財政年度的其他收入淨額約人民幣2,130萬元，較2022財政年度的約人民幣650萬元增加約229.7%，主要是由於(i)利息收入增加；及(ii)先前出售的聯營公司於2023財政年度錄得收益。詳情請參閱本集團2023財政年度綜合業績中附註13。

銷售開支

2023財政年度的銷售開支約為人民幣5,730萬元，較2022財政年度的約人民幣3,500萬元增加約63.6%。銷售開支增加主要是由於萬城名座三期的銷售佣金及廣告費用增加。

行政開支

2023財政年度的行政開支約為人民幣4,960萬元，相較2022財政年度呈報的約人民幣6,340萬元減少約21.8%。行政開支減少主要是由於(i)其中一個項目被取消，所以2023財政年度並無產生有關項目的任何相關成本；(ii)專業費用減少；及(iii)招待費開支減少。

應佔聯營公司溢利減虧損

2023財政年度，應佔聯營公司溢利減虧損錄得虧損約為人民幣2.590億元，而2022財政年度則錄得溢利約人民幣4,280萬元，主要是由於(i)河南省聚瓏灣一期第三標段及惠州玖瓏台銷售相比去年同期惠州玖龍台二期銷售所錄得的毛利較少；及(ii)2023財政年度撇減若干存貨約人民幣2.742億元，而2022財政年度呈報的約為人民幣710萬元。有關減值的進一步詳情，請參閱上文「減值」一段。

融資成本

2023財政年度的融資成本約為人民幣640萬元，較2022財政年度的約人民幣460萬元增加約37.7%，是由於天津名座廣場竣工後，融資成本確認為開支，而非資本化為存貨，卻被2023財政年度償還銀行貸款所抵銷。

所得稅

2023財政年度的所得稅約為人民幣8,100萬元，較2022財政年度的所得稅約人民幣1.226億元下降約人民幣4,160萬元，原因為在2023財政年度下半年減價促銷，令經營溢利減少，帶動土地增值稅下降，但被遞延稅項資產沖回所抵銷。

本公司權益股東應佔年內虧損

2023財政年度，本公司權益股東應佔年內虧損約為人民幣4.823億元，較2022財政年度減少約人民幣5.515億元或約796.9%。該減少乃主要受到中國大陸的宏觀經濟環境影響，特別是房地產行業，導致(i)本集團持作發展的物業、建設中及已竣工的物業；(ii)本集團的投資性物業；及(iii)本集團聯營公司的物業之估值錄得大幅減值。因此本集團錄得(i)於2023財政年度錄得毛虧損，而非錄得2022財政年度的毛利；(ii)於2023財政年度錄得應佔聯營公司虧損，而非錄得2022財政年度的應佔聯營公司溢利；及(iii)投資性物業的估值由2022財政年度的估值收益轉為2023財政年度的虧損。

其他財務資料

流動資金及資金來源

2023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2023年12月31日的負債比率為零%，而2022年12月31日約為10.9%。該減少主要是由於2023財政年度償還所有未償清銀行貸款所致。

負債比率等於計息銀行貸款除以權益。

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣3.633億元，主要為人民幣80.1%、港元19.8%及美元0.1%計值。

於2023年12月31日，本集團償清所有銀行貸款：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	—	38,400
一年後但兩年內	—	120,000
	<u>—</u>	<u>158,400</u>

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大陸營運，大部分交易以港元(「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財政年度償清了所有銀行貸款。因此，利率風險很低。截至2023財政年度末，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2023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現金流狀況以管理本集團的利率風險。

信貸風險

於2023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2023財政年度並無就應收賬款確認壞賬撥備。

於2023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大陸主要金融機構。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

2023財政年度，本集團資本開支約人民幣190萬元，主要用於添置汽車、電子及其他設備，全數由內部資源撥付。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團的資本承擔約為人民幣450萬元（2022年12月31日：人民幣450萬元），主要與本集團建設中物業的開發成本有關。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團並無（2022年12月31日：人民幣3.811億元）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2023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2023年12月31日，未了結銀行擔保約為人民幣3.738億元(2022年12月31日：人民幣5.977億元)，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

2023財政年度，本集團並無任何重大投資、收購及出售。

報告期後的非調整事項

於報告期末後，龍光駿宏拖欠銀行貸款人民幣77,000,000元。儘管龍光駿宏一直在與銀行溝通將銀行貸款延期，但本集團仍可能須承擔反擔保責任及償還龍光駿宏的銀行貸款人民幣23,100,000元加可能產生的任何利息及罰款。本集團提供給龍光駿宏的反擔保詳情請參閱本公司於2021年5月10日的公告。

經營分部資料

本集團2023財政年度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。

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2023年12月31日，本集團於中國及香港僱用合共60名全職僱員(2022年：130名)。2023財政年度，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣3,100萬元(2022年：人民幣4,180萬元)。其中約人民幣640萬元(2022年12月31日：人民幣1,350萬元)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2023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2023財政年度派付任何末期股息(2022年：無)。本公司2023財政年度並無向股東派發2023年之中期股息(2022年：無)。本公司將於2024年6月12日至2024年6月17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2024年6月17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2024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

2023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C1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2023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，2023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。

2023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。2023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2023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2023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2023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>，2023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，2024年3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；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及陳曉峰先生。