

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2026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			
	2026年	2025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	41.5	41.4	0.1	0.2%
毛利	13.4	16.5	-3.1	-18.8%
毛利率	32.3%	39.8%	不適用	-7.5%
本公司權益股東應佔				
溢利／(虧損)	5.2	(2.2)	7.4	不適用
每股盈利／(虧損)				
— 基本及攤薄				
(人民幣分)	0.7	(0.29)	0.99	不適用
建議每股中期股息				
(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2026年6月30日止六個月的未經審計綜合業績及2025年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至2026年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2025年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	41,538	41,371
銷售成本		(28,120)	(24,827)
毛利		13,418	16,544
投資物業估值虧損		(1,223)	(2,166)
其他收入、其他收益及虧損淨額	5	(1,684)	3,620
其他應收款項減值虧損撥回／(撥備)		1,854	(513)
銷售開支		(1,910)	(3,970)
行政開支		(7,989)	(13,253)
其他開支		(1,019)	(142)
經營溢利		1,447	120
融資成本	6(a)	(7)	(12)
應佔聯營公司溢利減虧損		7,540	(1,963)
除稅前溢利／(虧損)	6	8,980	(1,855)
所得稅開支	7	(2,408)	(2,161)
期內溢利／(虧損)		6,572	(4,016)
以下各方應佔：			
本公司權益股東		5,236	(2,186)
非控股權益		1,336	(1,830)
期內溢利／(虧損)		6,572	(4,016)
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	8	0.7	(0.29)

綜合損益及其他全面收益表
截至2026年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	截至2026年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)	截至2025年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審計)
期內溢利／(虧損)	6,572	(4,016)
期內其他全面收益：		
其後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	12,799	583
— 香港及海外附屬公司	2,342	2,349
期內其他全面收益	15,141	2,932
期內全面收益總額	21,713	(1,084)
以下人士應佔：		
本公司權益股東	11,913	181
非控股權益	9,800	(1,265)
期內全面收益總額	21,713	(1,084)

綜合財務狀況表

於2026年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025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		40,783	42,719
投資物業		55,599	57,749
於聯營公司的權益		453,187	440,794
遞延稅項資產		47,108	49,074
		<u>596,677</u>	<u>590,336</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		480,949	502,626
貿易及其他應收款項	10	90,653	106,985
預付稅項		9,658	7,490
已抵押及受限制存款		19	2,341
現金及現金等價物		112,682	92,167
		<u>693,961</u>	<u>711,609</u>
總資產		<u>1,290,638</u>	<u>1,301,945</u>
流動負債			
合約負債		7,355	13,448
貿易及其他應付款項	11	447,525	477,595
租賃負債		—	148
應付稅項		81,500	77,500
撥備		44,777	44,777
		<u>581,157</u>	<u>613,468</u>
流動資產淨值		<u>112,804</u>	<u>98,141</u>
總資產減流動負債		<u>709,481</u>	<u>688,477</u>

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
租賃負債		—	402
遞延稅項負債		<u>6,972</u>	<u>7,279</u>
		<u>6,972</u>	<u>7,681</u>
資產淨值		<u>702,509</u>	<u>680,796</u>
資本及儲備			
股本		6,605	6,605
儲備		<u>555,936</u>	<u>544,023</u>
本公司權益股東應佔權益總額		562,541	550,628
非控股權益		<u>139,968</u>	<u>130,168</u>
權益總額		<u>702,509</u>	<u>680,796</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2026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2025年全年財務報表採納者相同的會計政策編製，惟預期於2026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2025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《香港財務報告準則會計準則》編製的完整財務報表規定的全部資料，且應與本集團截至2025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《香港財務報告準則會計準則》修訂：

- 《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號的修訂 — 金融工具的分類和計量修訂
- 《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號的修訂 — 涉及依賴自然的電力合約
- 《香港財務報告準則會計準則》的修訂 — 《香港財務報告準則會計準則》年度改進 — 第11冊

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	
	2026年	2025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	38,509	38,660
其他來源的收入		
— 物業租金總額	3,029	2,711
	<u>41,538</u>	<u>41,371</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		2026年	2025年
	2026年	2025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	25,680	39,113	404,961	406,074
天津	15,858	2,258	51,798	53,173
駐馬店	—	—	92,810	82,015
	<u>41,538</u>	<u>41,371</u>	<u>549,569</u>	<u>541,262</u>

5. 其他收入、其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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	562	1,366
來自貸款的利息收入	—	2,012
匯兌虧損淨額	(2,349)	(2)
租賃修訂收益	44	—
其他	59	244
	<u>(1,684)</u>	<u>3,620</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	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
租賃負債利息	<u>7</u>	<u>12</u>
	<u>7</u>	<u>12</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
薪金、工資及其他福利	2,856	4,668
向界定供款退休計劃供款	306	602
減：資本化至存貨的員工成本	<u>—</u>	<u>(624)</u>
	<u>3,162</u>	<u>4,646</u>

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
折舊		
— 物業、廠房及設備	1,443	1,456
— 使用權資產	51	77
存貨撇減撥回	(19,001)	(4,609)
其他應收款項減值(撥回)／撥備	(1,854)	513
投資物業租金收入	<u>(577)</u>	<u>(1,245)</u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025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	664	1,722
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	84	585
	<u>748</u>	<u>2,307</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	1,660	(146)
	<u>2,408</u>	<u>2,161</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於中國各附屬公司適用的稅率計算。截至2026年6月30日止六個月中國主要附屬公司適用的所得稅率為25%(截至2025年6月30日止六個月：25%)。

截至2026年6月30日止六個月概無確認香港利得稅撥備(截至2025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. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

截至2026年6月30日止六個月，每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣5,236,000元(截至2025年6月30日止六個月：本公司權益股東應佔虧損人民幣2,186,000元)及750,000,000股(截至2025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) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至2026年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之尚未行使購股權，原因為該等購股權之行使價高於期內本公司普通股之平均市價。截至2025年6月30日止六個月，行使尚未行使購股權之影響為反攤薄，因此，期內每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

9. 股息

於2026年8月26日，董事會決議不派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025年6月30日止六個月：零）。

10. 貿易及其他應收款項

於2026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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1個月內	—	4
1至3個月	—	—
3至6個月	—	54
6個月以上	367	314
應收賬款(扣除損失撥備)	367	372
應收聯營公司款項(附註(i))	21,857	18,000
應收非控股權益款項(附註(i))	25,775	26,312
其他應收款項(扣除損失撥備)	32,756	51,415
按金	166	291
按攤餘成本計量的金融資產	80,921	96,390
預付款項(附註(ii))	9,732	10,595
	90,653	106,985

截至2026年6月30日，並無應收賬款逾期(2025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2026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9,678,000元(2025年12月31日：人民幣9,942,000元)。

11. 貿易及其他應付款項

於2026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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
3個月內	—	—
3至6個月	—	—
6至12個月	—	4
12個月以上	<u>43,556</u>	<u>54,561</u>
應付賬款	43,556	54,565
其他應付款項及應計費用	39,131	43,868
應付關聯方款項(附註(i))	<u>300,486</u>	<u>315,122</u>
以攤餘成本計量的金融負債	383,173	413,555
已發出的財務擔保(附註(ii))	16,050	15,738
應付控股股東及非控股權益款項(附註(iii))	<u>48,302</u>	<u>48,302</u>
	<u><u>447,525</u></u>	<u><u>477,595</u></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2026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7,242,857元（2025年12月31日：人民幣12,600,000元）。已發出財務擔保的遞延收入為人民幣24,540元（2025年12月31日：人民幣135,800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2026年6月30日，就該擔保已作出人民幣13,972,000元（2025年12月31日：人民幣13,702,000元）的撥備。

- (iii) 根據本公司一間附屬公司，惠州悅富房地產有限公司與其股東於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。根據該協議產生的義務被確認為金融負債，並按公平值計量。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

2026年上半年國內房地產開發投資及商品房銷售持續同比下降，行業整體仍處於築底調整階段。2026年上半年新建商品房銷售總面積約為4.01億平方米，較去年同期下降約11.6%，按貨幣價值計，新建商品房銷售量同比下降約13.6%至約人民幣3.79萬億元。投資端持續收縮，2026年上半年房地產行業的投資額約人民幣3.81萬億元，同比下降約18.0%。負面壓力集中體現在全國結構性失衡，三四線及人口外流城市庫存高企、去化週期漫長，房價持續陰跌、土地市場冷清。居民購房預期偏謹慎，市場由觀望情緒主導。此外，民營房企投資意願不足，行業格局向國企、央企集中，上下游產業鏈修復緩慢，仍是拖累宏觀經濟的主要因素之一。

結合近期中央重大會議部署、宏觀經濟數據及行業運行態勢，當前國內房地產市場已徹底告別全面增長週期，進入存量主導、結構分化、風險出清、模式轉型的新階段，整體呈現「底部築底、局部回暖、壓力猶存、穩步轉型」的特徵。政策層面，中央堅持「穩樓市、防風險、促轉型」核心基調，全面落實因城施策。當前限購、限貸、利率、首付等限制性政策已基本放開，房企債務重組有序推進，保交樓專項舉措穩步化解行業風險，同時推進商品房與保障房雙軌制建設，通過收購存量房源轉化保障性住房，構建房地產發展新模式，守住不發生系統性風險底線。

本集團從市場現狀來看，正面方面，核心城市率先企穩復蘇，改善型需求成為市場主力；三四線城市繼續全面放鬆刺激去庫存，銷售降幅續步收窄，市場低位整固，商品房回歸居住屬性，市場回暖仍取決於居民收入預期和房價預期兩大基本面變量的修復進度。政府維持行業平穩運行相信是長期不變的基調。

業務回顧

本集團在當下房地產行業的挑戰中，更專注於經營的穩定、盡量消化庫存，聚焦現金流管理。現時本集團所有附屬公司的銀行貸款均已悉數償還，資產負債表趨於健康。

本集團在2026年上半年的收入約人民幣4,150萬元，與去年銷售收入大致持平。本集團權益股東應佔溢利約為人民幣520萬元，較去年同期為虧損人民幣220萬元。盈利改善主要由於河南聚龍灣二期第四標段達到竣工驗收階段及確認收入，本集團錄得應佔聯營公司由虧損轉為溢利，以及市場推廣及行政開支下降所致。

本集團於2026年上半年內，錄得合同銷售總值（包括本集團100%的聯營公司物業銷售）約人民幣6,400萬元；銷售的總建築面積約11,482平方米，主要來自於惠州玖璟台、天津聚豪花園，及河南聚龍灣。

未來前景及展望

展望未來，未來一至三年樓市將維持築底、走勢分化的局面。全國房價將保持窄幅波動，一線及核心二線城市依託人口與產業優勢，實現穩步小幅回暖；多數三四線及縣城市場持續橫盤調整、緩慢去庫存。各地將延續「熱點城市微調托底、弱勢城市全面鬆綁」的政策節奏。行業出清持續推進，市場集中度進一步提升。

中長期來看，預期房地產行業將徹底完成模式重構。高速開發的增量時代徹底終結，存量運營、城市更新、物業服務將可能成為行業新主線。樓市價值將高度綁定地段、產業、配套與人口。核心都市圈優質房產具備長期保值能力；缺乏支撐的遠郊及小城市房源流動性持續走弱。整體而言，房地產將從經濟增長支柱轉向宏觀經濟穩定器，實現平穩、健康、可持續發展。

本集團將採取更靈活的方式尋找發展機遇及開拓潛在商機，順應政策導向，投放資源於包括工業園區的資產租賃業務，與及物業管理輕資產模式的可能性，並探討一些可持續發展的項目投資機會，以豐富投資組合結構，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於截至2026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2026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6,400萬元，相當於已售建築面積約11,482平方米。

(ii) 土地儲備

於2026年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為1,171,800平方米，其中(i)已竣工物業項目的未售建築面積約為336,431平方米；及(ii)留作未來發展的建築面積約為835,369平方米。

收入

截至2026年6月30日止六個月的物業銷售收入約為人民幣3,850萬元，而截至2025年6月30日止六個月約為人民幣3,870萬元，相較減少約0.5%。截至2026年6月30日止六個月確認的收入主要來自天津聚豪花園別墅及惠州萬城名座三期的銷售，而截至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的銷售。

租金收入

截至2026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300萬元，較截至2025年6月30日止六個月呈報的約人民幣270萬元增加約人民幣30萬元。

銷售成本

截至2026年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣2,810萬元，較截至2025年6月30日止六個月呈報的約人民幣2,480萬元增加約13.3%。銷售成本增加主要由於在截至2026年6月30日止六個月出售的天津別墅的成本高於在2025年同期出售惠州物業的成本。

毛利及毛利率

截至2026年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1,340萬元，較去年同期的約人民幣1,650萬元減少約18.9%。毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約39.8%減少至截至2026年6月30日止六個月的約32.3%，乃由於在截至2026年6月30日止六個月出售的天津別墅的成本高於在2025年同期出售惠州物業的成本。

其他收入、其他收益及虧損

截至2026年6月30日止六個月的其他虧損約為人民幣160萬元，較截至2025年6月30日止六個月的其他收益約人民幣360萬元減少約人民幣520萬元。減少主要是由於(i)惠州中益置業有限公司並未產生利息收入，此乃由於該貸款在有關收購Fortune Radiant的重大及關連交易完成後已轉讓予惠州萬嘉信息諮詢有限公司，詳情載於本公司日期為2025年10月24日的通函及(ii)匯兌虧損淨額大幅增加。

銷售開支

截至2026年6月30日止六個月的銷售開支約為人民幣190萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣400萬元減少約52.5%。其乃主要由於截至2026年6月30日止六個月產生較少的市場推廣成本。

行政開支

截至2026年6月30日止六個月的行政開支約為人民幣800萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,320萬元減少約40.0%，主要由於員工成本及專業開支減少。

應佔聯營公司溢利減虧損

截至2026年6月30日止六個月，應佔聯營公司溢利減虧損錄得溢利約為人民幣750萬元，對比截至2025年6月30日止六個月則錄得虧損約人民幣200萬元。這主要是因為出售河南聚瓏灣二期第四標段新竣工及交付的物業，並於截至2026年6月30日止六個月確認為收入。

融資成本

截至2026年及2025年6月30日止六個月的融資成本分別為約人民幣7,000元及約人民幣12,000元。兩個期間均為租賃負債。

所得稅開支

截至2026年6月30日止六個月的所得稅開支約為人民幣240萬元，較截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支約人民幣220萬元增加約人民幣20萬元。

本公司權益股東應佔期內溢利／(虧損)

截至2026年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔期內溢利約為人民幣520萬元，而截至2025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220萬元。此乃主要由於(i)截至2026年6月30日止六個月錄得應佔聯營公司溢利，而2025年同期錄得虧損；及(ii)行政開支及銷售開支較2025年同期大幅減少。因此，本公司於截至2026年6月30日止六個月錄得溢利，而2025年同期則錄得虧損。

其他財務資料

流動資金及資金來源

截至2026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2026年6月30日及2025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2026年6月30日及2025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2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1.127億元，以港元(6.2%)及人民幣(93.8%)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，由於大部份銷售、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2026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2026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2026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2026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2026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2026年6月30日止六個月，本集團就其他應收款項撥回壞賬約人民幣190萬元，而去年同期則作出壞賬撥備約人民幣50萬元。

於2026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2026年6月30日止六個月期間，並無購買物業、廠房及設備（截至2025年6月30日止六個月：人民幣356,000元）。截至2026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2025年6月30日止六個月：無）。

資本承擔

於2026年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣230萬元（2025年12月31日：人民幣230萬元），主要與本集團在建物業的開發成本有關。

資產抵押

於2026年6月30日，並無已竣工物業(2025年12月31日：零)因訴訟擔保而出售被受限制。

或然負債

於2026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2026年6月30日，未了結銀行擔保約為人民幣5,530萬元(2025年12月31日：人民幣6,700萬元)，有關擔保將於物業法定業權轉讓予買家後終止。董事認為，該等擔保不大可能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2026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

於結算日後，本集團並無發生重大事件。

人力資源

人力資源及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團於中國內地及香港僱用合共19名全職僱員(2025年12月31日：22名)。截至2026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320萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣520萬元)，並沒有員工成本資本化為存貨(截至2025年6月30日止六個月：人民幣60萬元)。

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2026年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2025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2026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。截至2026年6月30日止六個月，本公司並無持有任何庫存股份。

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(「**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2026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2026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2026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2026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2026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、行政總裁兼執行董事
王庭聰

香港，2026年8月26日

於本公告日期，主席、行政總裁兼執行董事為王庭聰先生；另一位執行董事為李華達先生；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。