

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 萬桐園

**CHINA WAN TONG YUAN (HOLDINGS) LIMITED**

**中國萬桐園(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6966)

**全年業績公告**

**截至二零二零年十二月三十一日止年度**

本公司的董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)截至2020年12月31日止年度的合併財務業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下：

## 財務摘要

- 截至2020年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣38,891,000元(2019年：人民幣63,377,000元)，較2019年減少人民幣24,486,000元或38.6%。
- 截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣17,541,000元(2019年：人民幣23,551,000元)，較2019年減少人民幣6,010,000元或25.5%。
- 董事會並不建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息。

## 合併損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	3	38,891	63,377
銷售及服務成本		<u>(5,998)</u>	<u>(12,763)</u>
毛利		32,893	50,614
其他收入	4	10,110	4,906
其他(虧損)/收益	5	(2,612)	1,061
按公平值計入損益的金融資產公平值變動 收益/(虧損)		300	(245)
投資物業公平值變動收益		190	350
分銷及銷售開支		(7,054)	(6,631)
行政開支		(8,534)	(16,739)
財務成本		<u>(78)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	6	25,215	33,316
所得稅開支	7	<u>(7,674)</u>	<u>(9,765)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額		<u>17,541</u>	<u>23,551</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	8	<u>1.8</u>	<u>2.4</u>

## 合併財務狀況表

於2020年12月31日

		於12月31日	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,249	3,110
使用權資產		623	—
投資物業		6,200	6,010
墓園資產	10	8,904	8,333
其他應收款項	11	8,000	—
按公平值計入損益的金融資產		8,900	8,600
		<u>35,876</u>	<u>26,053</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		18,605	19,273
預付款項及其他應收款項	11	1,265	738
銀行結餘及現金		197,630	189,280
		<u>217,500</u>	<u>209,291</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	6,099	13,409
租賃負債		598	—
合約負債	13	8,033	7,687
應付所得稅		3,181	1,464
		<u>17,911</u>	<u>22,560</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>199,589</u>	<u>186,731</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>235,465</u>	<u>212,784</u>

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		15	—
合約負債	13	63,194	58,192
遞延稅項負債		2,234	2,111
		<u>65,443</u>	<u>60,303</u>
<b>資產淨值</b>		<u>170,022</u>	<u>152,481</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		66,192	66,192
儲備		103,830	86,289
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>170,022</u>	<u>152,481</u>
<b>權益總額</b>		<u>170,022</u>	<u>152,481</u>

## 合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔				總額 人民幣千元
	股份 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於2019年1月1日	66,192	6,766	1,309	54,663	128,930
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	23,551	23,551
轉至法定盈餘儲備	—	3,005	—	(3,005)	—
於2019年12月31日及 2020年1月1日	<b>66,192</b>	<b>9,771</b>	<b>1,309</b>	<b>75,209</b>	<b>152,481</b>
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	17,541	17,541
轉至法定盈餘儲備	—	2,372	—	(2,372)	—
於2020年12月31日	<b>66,192</b>	<b>12,143</b>	<b>1,309</b>	<b>90,378</b>	<b>170,022</b>

# 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 1. 一般資料

中國萬桐園(控股)有限公司(「本公司」)於2017年1月25日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其註冊辦事處地址為2nd Floor, the Grand Pavilion Commercial Centre, 802 West Bay Road, P.O. Box 10338, Grand Cayman KY1-1003, Cayman Islands, 而其主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)河北省廊坊市廊坊開發區樓莊路48號。本公司的主要業務為投資控股, 而其附屬公司主要從事墓地及骨灰廊銷售、提供其他殯葬相關服務及墓園維護服務。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

本公司的母公司是在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司泰盛國際投資有限公司, 而其最終控股公司是在英屬處女群島註冊成立的公司Lily Charm Holding Limited。兩者均由趙穎女士(「趙女士」, 為「最終控股股東」)控制。

合併財務報表以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列, 而除另有說明外, 所有數值均約整至最接近的千元。

## 2. 經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之應用

### 於本年度法定生效之經修訂國際財務報告準則

於本年度, 本集團已就編製綜合財務報表首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則標準對概念框架的引用(修訂本)及以下修訂本, 該等修訂本均於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效:

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號	重大的定義
(修訂本)	
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號	利率基準改革
(修訂本)	

於本年度應用國際財務報告準則標準對概念框架的引用(修訂本)及以下國際財務報告準則的修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況與表現及/或於該等合併財務報表所載披露並無重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團未有提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金優惠 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念架構的提述 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2期 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：達到擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	繁重合約 — 履約成本 <sup>2</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年頒佈的國際財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事(「董事」)預期應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則於可見未來對合併財務報表不會有重大影響。

### 3. 收益及經營分部

#### (i) 客戶合約收益分類

	截至2020年12月31日止年度	
	銷售墓地、 骨灰廊及提供 其他墓地 相關服務 人民幣千元	提供墓園 維護服務 人民幣千元
<b>商品及服務種類</b>		
銷售墓地	29,595	—
銷售骨灰廊	1,682	—
提供其他墓地相關服務	3,484	—
提供墓園維護服務	—	4,130
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>34,761</b>	<b>4,130</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>確認收益的時間</b>		
在某一時間點	31,277	—
隨時間流逝	3,484	4,130
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>34,761</b>	<b>4,130</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



截至2019年12月31日止年度  
 銷售墓地、  
 骨灰廊及提供  
 其他墓地  
 相關服務  
 人民幣千元

提供墓園  
 維護服務  
 人民幣千元

#### 商品及服務種類

銷售墓地	30,228	—
銷售骨灰廊	24,886	—
提供其他墓地相關服務	4,472	—
提供墓園維護服務	—	3,791
	<u>59,586</u>	<u>3,791</u>
總計	<u>59,586</u>	<u>3,791</u>

#### 確認收益的時間

在某一時間點	55,114	—
隨時間流逝	4,472	3,791
	<u>59,586</u>	<u>3,791</u>
總計	<u>59,586</u>	<u>3,791</u>

#### (ii) 客戶合約履約責任

##### **銷售墓地並提供維護服務(多項履約責任)**

與客戶就銷售墓地訂立的合約中指明的相關墓地對本集團而言並無替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，董事認為本集團並無強制權利於向客戶轉讓墓地前收取付款。因此，銷售墓地的收益於墓地轉讓予客戶的時間點(即客戶獲得墓地控制權之時)確認，而交易價格付款需於客戶購買墓地時立即支付。

墓園維護服務視為一項獨立的服務。交易價格按相對獨立的售價基準於銷售墓地與維護服務之間分配。與維護服務相關的收益隨時間流逝確認。分配至該等服務的交易價格於首次銷售交易時確認為合約負債，並按直線法於服務期間解除。

倘該等成本於一年內悉數於損益攤銷，則本集團應用可行的權宜方法支銷所有獲得合約的增量成本。

#### **銷售骨灰廊(在某一時間點確認收益)**

對於就銷售骨灰廊與客戶訂立的合約，本集團對合約所指定的相關骨灰廊並無替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，董事認為本集團並無強制權利於向客戶轉讓骨灰廊前收取付款。因此，骨灰廊的銷售收益於骨灰廊轉讓客戶的時間點(即客戶獲得骨灰廊控制權之時)確認，而交易價格付款需於客戶購買骨灰即時立即支付。

#### **提供其他墓地相關服務**

其他墓地相關服務指來自雜項服務的收益，如組織及進行落葬儀式、墓址設計及景觀美化以及額外雕刻費用。由於在本集團履約時，客戶同時獲取並消耗本集團履約時提供的利益，與墓地相關服務有關的收益隨時間流逝確認。

#### **(iii) 分配至客戶合約剩餘履約責任的交易價格**

於2020年12月31日，分配至剩餘履約責任(未履行或部分履行)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	銷售墓地 人民幣千元	提供墓園 維護服務 人民幣千元
於一年內／按要求	2,220	5,813
超過一年但不超過兩年	—	4,478
超過兩年	—	58,716
	<u>2,220</u>	<u>69,007</u>

於2019年12月31日，分配至剩餘履約責任（未履行或部分履行）的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	銷售墓地 人民幣千元	提供墓園 維護服務 人民幣千元
於一年內／按要求	2,437	5,250
超過一年但不超過兩年	—	4,441
超過兩年	—	53,751
	<u>2,437</u>	<u>63,442</u>

### 經營分部

本集團根據主要經營決策者（包括廊坊萬桐公墓有限公司（「廊坊萬桐」，為本公司的附屬公司）總經理李興穎女士以及廊坊萬桐副總經理黃廣明先生及余明華先生（於2020年3月31日辭任）（統稱「主要經營決策者」）所審核用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。呈報予主要經營決策者的資料基於本集團所交付或提供的產品及服務作出。

本集團的經營及呈報分部是在中國(i)銷售墓地、骨灰廊及提供其他墓地相關服務；及(ii)提供墓園維護服務。

## 分部收益及業績

截至2020年12月31日止年度

	銷售墓地、 骨灰廡及提供 其他墓地 相關服務 人民幣千元	提供墓園 維護服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	<u>34,761</u>	<u>4,130</u>	<u>38,891</u>
分部業績	<b>29,133</b>	<b>3,760</b>	<u><b>32,893</b></u>
其他收入			<b>10,110</b>
其他虧損			<b>(2,612)</b>
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產 公平值變動收益			<b>300</b>
投資物業公平值變動收益			<b>190</b>
分銷及銷售開支			<b>(7,054)</b>
行政開支			<b>(8,534)</b>
財務成本			<u><b>(78)</b></u>
除稅前溢利			<u><u><b>25,215</b></u></u>

截至2019年12月31日止年度

	銷售墓地、 骨灰廊及提供 其他墓地 相關服務 人民幣千元	提供墓園 維護服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	59,586	3,791	63,377
分部業績	47,436	3,178	50,614
其他收入			4,906
其他收益			1,061
按公平值計入損益的金融資產公平值變動虧損			(245)
投資物業公平值變動收益			350
分銷及銷售開支			(6,631)
行政開支			(16,739)
除稅前溢利			33,316

經營分部的會計政策與附註3所述本集團的會計政策相同。分部業績指各分部產生的毛利，並無分配其他收入、其他收益（虧損）、按公平計入損益的金融資產公平值變動收益（虧損）、投資物業公平值變動收益、分銷及銷售開支、行政開支及財務成本。此為向主要經營決策者呈報以作資源分配及業績評估的計量基準。本年度及過往年度並無分部間收益。由於主要經營決策者並無定期審閱，故並無呈列有關分部資產及負債的分析。

#### 地理資料

基於銷售商品或提供服務的地點，本集團的所有收益均來自在中國銷售墓地、骨灰廊及提供其他墓地相關服務以及提供墓園維護服務，而本集團絕大部分的資產及負債均位於中國。

#### 主要客戶資料

本年度概無單一客戶佔本集團收益超過10%。截至2019年12月31日止年度，來自一名客戶銷售骨灰廊的收益為人民幣24,886,000元，佔本集團收益的10%以上。

#### 4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款利息收入	2,870	1,916
按公平值計入損益之金融資產的股息收入	800	800
政府補助	250	2,000
租金收入	190	190
來自其他應付款項豁免的收入(附註)	6,000	—
	<u>10,110</u>	<u>4,906</u>

附註： 一筆應付款項人民幣6,000,000元獲對手方豁免，並於本年度確認為其他收入。

#### 5. 其他(虧損)/收益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
外匯(虧損)/收益淨額	<u>(2,612)</u>	<u>1,061</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
核數師酬金	1,050	1,180
由GEM轉至聯交所主板上市的專業服務費用	—	10,041
物業、廠房及設備折舊	892	784
使用權資產折舊	527	—
墓園資產攤銷(包括銷售及服務成本)	380	384
折舊及攤銷總額	<u>1,799</u>	<u>1,168</u>
確認為開支的存貨成本	<u>3,872</u>	<u>9,327</u>
與短期租賃有關的開支	<u>—</u>	<u>493</u>
員工成本，包括董事及最高行政人員酬金：		
薪金、工資及其他福利	5,847	6,134
退休福利計劃供款	85	427
總員工成本	<u>5,932</u>	<u>6,561</u>

## 7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期企業所得稅	7,551	9,739
遞延稅項	<u>123</u>	<u>26</u>
	<u>7,674</u>	<u>9,765</u>

年度稅項開支與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>25,215</u>	<u>33,316</u>
按適用稅率25%計算的稅項	6,304	8,329
不可扣稅開支的稅務影響	1,460	2,103
毋須課稅收入的稅務影響	(242)	(648)
未確認稅務虧損的稅務影響	152	—
動用先前未確認稅務虧損	<u>—</u>	<u>(19)</u>
稅項開支	<u>7,674</u>	<u>9,765</u>

附註：

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

於2018年3月21日，香港立法會通過《2017年稅務（修訂）（第7號）條例草案》（「草案」），引入利得稅兩級制。該草案於2018年3月28日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2百萬港元溢利將按8.25%繳稅，而2百萬港元以上之溢利將按16.5%繳稅。不符合資格根據利得稅兩級制計稅的集團實體的溢利將繼續按單一稅率16.5%繳稅。

由於本集團的附屬公司並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故合併財務報表中並無作出香港利得稅撥備。



## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>17,541</u>	<u>23,551</u>
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股數目	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>

截至2020年12月31日止年度及2019年12月31日止年度，概無潛在已發行普通股，故於該兩年度並未呈列每股攤薄盈利。

## 9. 股息

截至2020年12月31日止年度，本公司概無支付或建議支付股息予其普通股股東，及截至本報告期末亦未建議派發股息(2019年：無)。

## 10. 墓園資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃土地	4,156	4,300
景觀設施	4,346	3,617
發展成本	<u>402</u>	<u>416</u>
	<u>8,904</u>	<u>8,333</u>

自2019年1月1日起，租賃土地的賬面值根據國際財務報告準則第16號以成本減累計攤銷及任何減值虧損計量。租賃土地以直線法於50年租期內攤銷。

景觀設施指陵墓中涼亭及橋樑的建設成本。景觀設施以直線法於土地剩餘租期與估計可使用年期20年兩者中的較短者計提攤銷。

發展成本指就地基工程及為使土地符合發展墓園業務的條件而支付的成本。發展成本以直線法於估計可使用年期（與租期內的租賃土地相同）內計提攤銷。

墓園內某地區開始發展後，墓園資產按比例轉撥至存貨。

## 11. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>流動</b>		
員工墊款	30	30
預付款項	1,002	471
其他	233	237
	<u>1,265</u>	<u>738</u>
<b>非流動</b>		
保證金(附註)	<u>8,000</u>	<u>—</u>

附註：該款項指授予廊坊市新航城房地產開發有限公司（「新航城」，一名第三方）的免息保證金，用於開發位於北京新墓園（廊坊區域）回遷安置區的新公墓項目，而倘廊坊萬桐在墓園正式開始營運之前沒有違約，新航城應在90天內將保證金退還給廊坊萬桐。

## 12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	2,122	2,180
應計開支	3,977	11,229
	<u>6,099</u>	<u>13,409</u>

以下為各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於1年	886	2,041
1至2年	1,133	51
2至3年	15	—
3年以上	88	88
	<u>2,122</u>	<u>2,180</u>

### 13. 合約負債

合約負債指根據收益確認政策及業務性質轉讓墓地及墓園維護服務的義務。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售墓地	2,220	2,437
提供墓園維護服務(附註)	69,007	63,442
	<u>71,227</u>	<u>65,879</u>
流動	8,033	7,687
非流動	63,194	58,192
	<u>71,227</u>	<u>65,879</u>

附註：本年度合約負債增加乃主要由於從客戶收取長期墊款所致。購買殯葬服務的客戶須就持續維護墓地及墓碑服務預先支付20年的維護費，該等款項一般於購買墓地時一併支付。

下表呈列於損益確認的收益金額，該等收益已計入前期結轉的合約負債。

**截至2020年12月31日止年度**

	銷售墓地 人民幣千元	提供墓園 維護服務 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	<u>217</u>	<u>3,988</u>

**截至2019年12月31日止年度**

	銷售墓地 人民幣千元	提供墓園 維護服務 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	<u>1,600</u>	<u>3,635</u>

本集團於就銷售墓地及提供墓園維護服務與客戶簽署合約時收取全部合約金額。交易價格按相對獨立的售價基準於銷售墓地與維護服務之間分配。分配至該等服務的交易價格於首次銷售交易時確認為合約負債。本集團認為，考慮到設立付款條款的主要目的並非向本集團提供資金，預付款項機制不包括重大融資部分，因此代價金額不會就貨幣時間價值做出調整。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

年內，本集團主要從事在廊坊出售墓地及骨灰廊、提供其他殯葬相關服務及提供墓園維護服務。

#### **出售墓地及骨灰廊及提供其他殯葬相關服務**

殯葬服務是我們收益的最大組成部分，佔截至2020年12月31日止年度我們收益的89.4% (2019年：94.0%)。

廊坊殯葬服務市場集中。對我們殯葬服務的需求及我們的收益增長乃由廊坊及整個京津冀都市圈殯葬服務的整體需求帶動。我們相信借助我們的聲譽、服務質素、維護良好及位置便利的設施，我們可在廊坊有效競爭。本公司對此業務會持續發展並擴張感到樂觀。

#### **提供墓園維護服務**

我們提供墓園持續維護服務，維持墓園美景，這是我們殯葬服務不可或缺的一環。客戶簽訂購買墓地的銷售合約時提前支付維護費。截至2020年12月31日止年度，我們自墓地維護服務的收益為人民幣4.1百萬元 (2019年：人民幣3.8百萬元)。

### 業務展望及近期發展

以往，於2、3月以及清明節前後，均為本集團殯葬服務銷售的高峰時期。由於新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發的影響，本集團的業務發展面臨重大挑戰。雖然如此，本集團仍會繼續秉持一直以來的信念，配合政府進行抗疫工作，並重點升級網絡祭掃「雲祭掃」服務，在保障穩定有序經營的同時，持續創新及升級墓園運作及為客戶提供優質的服務。

透過採取以下策略，本集團追求鞏固於廊坊的市場地位並擴大本集團於京津冀都市圈及其他地區的業務。

## 重點發展公墓合資項目

本集團目前與廊坊市新航城房地產開發有限公司（「新航城」）合資的公墓項目（「公墓合資項目」）規劃招標工作已完成，該公墓合資項目將會是本集團來年重點發展項目之一。本集團將會繼續積極發展及進一步與相關部門溝通安排徵地及土地規劃事宜。董事相信，公墓合資項目的推進及持續發展投入，更有利鞏固及擴大本集團在廊坊及京津冀都市圈市場地位。

展望未來，本集團會繼續擬選擇性收購或投資殯儀服務供應商及墓園營運商等其他善終服務供應商或與之形成戰略夥伴關係。本集團的甄選標準基於（其中包括）品牌、所在地、土地成本、土地儲備及盈利能力。由於人口密集的富裕省份對於優質善終服務的需求更高，故本集團一般偏好該等省份的墓園。具體而言，本集團致力優先開發與京津冀都市圈善終服務供應商的業務擴張機會，為現有業務帶來協同效應，同時尋求其他區域的潛在收購或投資項目。除殯葬下游產業外，本集團亦努力尋求於上游產業發展（例如臨終關懷服務）以拓展商業空間及尋找戰略聯盟夥伴。因此，董事相信，本集團將為多元化客戶實現由老到葬的產業整合。

## 鞏固於廊坊的市場地位

除了上述公墓合資項目有助本集團進一步鞏固在廊坊的市場地位及聲譽，本公司相信，擁有更優雅墓園環境及提供更溫暖、更多元化及人性化服務，將使本公司能夠滿足客戶的不同需求及喜好。因此，本集團將會推出多款不同價位的產品類型，及梳理殯葬服務的品類。同時，本集團會繼續不斷進行升級改造並計劃進一步發展墓園，尤其是提升墓園環境、升級設施及使服務更多元化。除上述墓園進一步發展外，在殯儀服務方面會繼續加入更專業及多樣化的延伸服務項目。本集團亦將加大宣傳推廣力度，利用網絡銷售平台，多渠道推廣本集團的服務。

此外，由於廊坊受京津冀都市圈整體發展帶動迅速發展，當地政府不斷推進城市規劃建設。該過程中可能涉及村民搬遷及重新安置村民已故親屬骨灰事宜。作為持證經營且服務完善的墓園，本集團具備能力與場地，提供骨灰集體存放服務，以滿足當地政府城市發展計劃的需求，同時亦可擴大收益來源。本集團將會持續積極配合及支持當地政府城市發展計劃提供殯葬服務及骨灰廊寄存服務，及承接為北京新機場臨空區（廊坊片區）多個村街的遷墳工程及增加骨灰廊寄存服務的村街。

董事相信，本集團在長期積累的品牌實力和良好口碑上，加上上述項目持續的發展，將會更進一步鞏固本集團於廊坊的市場地位。

### **擴大本集團的業務範圍，提供殯儀服務**

本集團絕大部分收益來自殯葬服務，並與若干本地殯儀服務供應商建立穩定的業務關係，該等供應商將客戶轉介至本集團。然而，董事相信整合殯儀及殯葬服務的一站式服務能帶來顯著的競爭優勢，也能確保過程中的每個階段順暢進行。本集團已於廊坊市殯儀館設立服務站點，並指派專員介紹有關墓園的服務、處理售前業務及向潛在客戶推廣及識別潛在客戶。本集團將會持續為員工提供專業及通用的技能培訓，及招聘新的殯葬專業人員，為客戶提供更專業及完善的服務。

本集團將從僅提供殯葬服務至提供綜合殯儀及殯葬服務，以繼續推出多款不同價位的產品類型，及在墓位維護、落葬、祭掃等環節加入更加專業和多樣化的延伸服務項目，以擴展及提高其服務範疇。同時，本集團會繼續積極與廊坊政府及相關部門溝通並商討未來的合作方案，為當地及客戶提供更多的服務，包括殯葬、殯儀及骨灰寄存服務，多渠道擴大受益範圍。

本集團相信，合資公墓項目積極的推進發展，能更進一步加強本集團的品牌實力及口碑，並進一步得到地方政府的認可，有利於本集團爭取合作和發展的機會。

## 深入發掘京津冀都市圈的殯葬服務市場

本集團擬憑藉廊坊處於京津冀都市圈地區樞紐的戰略位置優勢深入發掘該地區(尤其是北京)的殯葬服務市場。目前該地區日益融合，實惠墓址漸少，而隨著高速城際交通基礎設施網絡的興建，人口流動增大。本集團將會在原合作方的基礎上，加大走訪、佈局和收攏力度，制定行之有效的促銷活動和行銷方案。同時，本集團會持續投入更多營銷資源服務周邊城市，並與當地殯儀服務供應商進一步開展合作，多渠道開發高質量合作夥伴。

## 財務回顧

### 收益

我們截至2020年12月31日止年度的收益大部分來自：(i)墓地銷售，包括墓地控制權及墓碑及於墓地使用的其他配套產品；(ii)銷售骨灰廊，包括骨灰廊控制權及其他配套產品；(iii)其他殯葬相關服務，例如安排及舉行安葬儀式以及墓地的設計、建造及景觀、於墓碑雕刻銘文及陶瓷相片等配套服務；及(iv)墓園維護服務。下表載列我們的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比
		%		%
殯葬服務				
銷售墓地	29,595	76.1%	30,228	47.7%
銷售骨灰廊	1,682	4.3%	24,886	39.3%
提供其他殯葬相關服務	3,484	9.0%	4,472	7.0%
	<u>34,761</u>	<u>89.4%</u>	<u>59,586</u>	<u>94.0%</u>
提供墓園維護服務	4,130	10.6%	3,791	6.0%
	<u>38,891</u>	<u>100.0%</u>	<u>63,377</u>	<u>100.0%</u>



因2019年由一名客戶集中採購骨灰廊銷售人民幣24.9百萬元，而於2020年，本集團錄得骨灰廊銷售人民幣1.7百萬元(2019年：人民幣24.9百萬元)，大幅減少93.2%，因而令當年的總收益顯著減少。本集團的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣63.4百萬元減少38.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣38.9百萬元。

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括我們就提供服務產生的成本。我們2020年的銷售及服務成本為人民幣6.0百萬元(2019年：人民幣12.8百萬元)，減少53.0%。

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	銷售及 服務成本 (人民幣千元)	佔總銷售及 服務成本 百分比 %	銷售及 服務成本 (人民幣千元)	佔總銷售及 服務成本 百分比 %
殯葬服務	5,628	93.8%	12,150	95.2%
墓園維護	370	6.2%	613	4.8%
	<u>5,998</u>	<u>100.0%</u>	<u>12,763</u>	<u>100.0%</u>

本集團的銷售及服務成本主要包括提供服務產生的成本，包括墓碑成本、骨灰廊建造成本、土地收購成本、墓園維護成本、殯葬相關成本及其他。

本集團殯葬服務的銷售及服務成本由2019年的人民幣12.2百萬元大幅減少53%至2020年的人民幣6.0百萬元，主要是由於2020年骨灰廊銷售減少。本集團墓園維護的銷售及服務成本由2019年的人民幣0.6百萬元減少至2020年的人民幣0.4百萬元。

## 毛利及毛利率

毛利即收益減銷售及服務成本。我們2020年及2019年的毛利分別為人民幣32.9百萬元及人民幣50.6百萬元。

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
殯葬服務	29,133	83.8%	47,436	79.6%
墓園維護	3,760	91.0%	3,178	83.8%
	<u>32,893</u>	<u>84.6%</u>	<u>50,614</u>	<u>79.9%</u>

我們2020年及2019年的整體毛利率分別為84.6%及79.9%。我們的年內毛利率相對較高，主要是由於(i)殯葬行業的毛利率相對較高；(ii)我們能夠提供優質殯葬服務；及(iii)我們墓園的土地收購成本相對較低。

2020年較高的毛利率主要由於新骨灰廊的建造成本較高，導致於2019年銷售若干骨灰廊的毛利率較低。提供墓園維護服務的毛利率按年上升約百分之七，主要由於2019年其他綠化零星開支較高。

## 其他收入

本集團的其他收入由2019年的人民幣4.9百萬元大幅增加106.1%至2020年的人民幣10.1百萬元，增加主要是由於對手方豁免應付款項人民幣6.0百萬元。

## 分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2019年的人民幣6.6百萬元增加6.4%至2020年的人民幣7.1百萬元，增加主要是由於COVID-19的影響，年內推廣墓地銷售的佣金及開銷增加。

## **行政開支**

我們的行政開支由2019年的人民幣16.7百萬元大幅減少49.0%至2020年的人民幣8.5百萬元，減少主要是由於2019年本公司從GEM轉往主板上市而增加之專業服務費用及其他開支約人民幣10.0百萬元，而於2020年就若干投資項目的專業費用較少。

## **除稅前溢利**

由於上述因素，除稅前溢利由2019年的人民幣33.3百萬元減少24.3%至2020年的人民幣25.2百萬元。

## **所得稅開支**

我們的所得稅開支由2019年的人民幣9.8百萬元減少21.4%至2020年的人民幣7.7百萬元，與收益及溢利減少基本一致。

## **年內溢利及全面收入總額**

我們的年內溢利及全面收入總額由2019年的人民幣23.6百萬元減少25.5%至2020年的人民幣17.5百萬元。我們的淨利潤率由2019年的37.2%上升至2020年的45.1%，主要是由於2020年骨灰廊銷售減少導致收益減少，部分被由於2019年申請由GEM轉往主板上市而產生有關專業顧問費用及其他行政開支，其他收入增加及行政開支減少部分抵銷。

## **每股盈利**

基於截至2020年12月31日止年度普通股數目1,000,000,000股計算的每股基本盈利為人民幣0.018元（截至2019年12月31日止年度每股基本盈利：人民幣0.024元）。

## **現金流量**

我們的現金及現金等價物增加人民幣8.4百萬元，由2019年12月31日的人民幣189.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣197.6百萬元，主要是由於我們經營活動所得現金流入淨額人民幣9.0百萬元。

## **資產抵押**

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

## **存貨**

我們的存貨主要包括墓地、骨灰廊、墓碑及其他。墓地及骨灰廊應佔墓園資產的相關賬面值於墓園資產開始發展為墓地並有意在日常業務過程中出售時撥入存貨。墓碑在訂約銷售並於墓園內設立時確認為存貨。存貨在客戶取得墓地控制權時撥入成本。我們的存貨維持穩定，但由2019年12月31日的人民幣19.3百萬元輕微減少至2020年12月31日的人民幣18.6百萬元。

## **預付款項及其他應收款項**

預付款項及其他應收款項由2019年12月31日的人民幣0.7百萬元升至2020年12月31日的人民幣9.3百萬元，主要由於2020年包括人民幣8.0百萬元的公墓合資項目之保證金。

## **貿易及其他應付款項**

我們的貿易及其他應付款項由2019年12月31日的人民幣13.4百萬元減少54.5%至2020年12月31日的人民幣6.1百萬元，下降主要是由於對手方豁免應付款項人民幣6.0百萬元。

## **合約負債**

合約負債指根據收益確認政策及業務性質轉讓墓地及墓園維護服務的義務。

2020年12月31日的流動合約負債為人民幣8.0百萬元(2019年12月31日：人民幣7.7百萬元)。流動合約負債的輕微增加維持穩定。

2020年12月31日的非流動合約負債為人民幣63.2百萬元(2019年12月31日：人民幣58.2百萬元)。非流動合約負債增加主要是由於當年收到客戶預付款項增加。

## **資本結構**

截至2020年12月31日止年度，本公司的資本結構並無改變。

## **流動資金及財務資源**

於2020年12月31日，我們的銀行結餘及現金約為人民幣197.6百萬元（2019年：人民幣189.3百萬元）。我們主要以經營產生的收入撥付我們營運資金、資本開支及其他資本需求。日後，我們預期透過本集團銀行結餘及現金、經營所得現金以及其他借款撥付我們的資本開支、營運資金及其他資本需求。

## **資產負債比率**

本公司董事每年會檢討資本架構。作為此檢討之一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類別股份有關的風險。根據本公司董事的推薦建議，本集團將透過派發股息、發行新股及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

本集團於2020年12月31日之資產負債比率（即總負債與總資產之比率）為32.9%（2019年：35.2%），表示本集團流動資金穩健。

## **僱員薪酬及關係**

於2020年12月31日，本集團共有57名僱員（2019年：59名僱員）。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬及福利，並會按照僱員表現及貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。此外，本集團亦提供不同培訓課程，藉以提升僱員各方面的技能及能力。

## **經營租賃**

於2020年12月31日，本集團的應收最低租賃付款約為人民幣0.2百萬元（2019年：人民幣0.2百萬元）。

## **承擔**

於2020年12月31日，本集團就墓園資產及物業、廠房及設備方面的開支資本承擔約為人民幣0.2百萬元（2019年：人民幣0.3百萬元）。

## **或然負債**

於2020年12月31日，本集團並無重大或然負債（2019年：零）。

## **重大投資、收購事項及出售事項**

於2020年6月30日，廊坊市萬桐公墓有限公司（「廊坊萬桐」，本公司間接全資附屬公司）投得公墓合資項目，該項目涉及於北京大興國際機場臨空經濟區（廊坊區域）廣陽區九州鎮白家務辦事處張更生村附近開發公墓。於2020年7月6日，廊坊萬桐與新航城訂立合資協議（「合資協議」），並就公墓合資項目成立合資公司（「合資公司」）。

合資公司將負責收地補償、建設及營運與管理北京新機場（廊坊區域）回遷安置區公墓合資項目。本公司會繼續積極發展公墓合資項目，將會與規劃公司簽訂合同。同時，將會進一步與區政府處理土地拆遷及徵地事宜。

公墓合資項目的進一步詳情載於本公司日期為2020年6月30日及2020年7月7日的公告及2020年8月25的通函。

## **外匯風險**

本集團的業務主要以人民幣計值。由於若干銀行存款以港元計值，因此，本集團承受外匯風險。本集團在年內概無進行貨幣對沖安排。董事積極定期監察所承受的外匯風險，以盡可能降低外匯風險。

## **購買、出售或贖回本公司已上市證券**

截至2020年12月31日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何已上市證券。

## **對本公司組織章程細則的修訂**

鑒於本公司已發行股份於2019年12月17日由聯交所GEM轉板至聯交所主板上市，故於2020年股東週年大會上提呈一項特別決議案，以供本公司股東審議及酌情批准建議修訂本公司組織章程細則。該決議案已於本公司於2020年6月22日召開的本公司股東週年大會上獲本公司股東正式通過。

## 企業管治

本公司致力建立及維持良好企業管治常規及程序。截至2020年12月31日止年度，董事會已採納其自身的企業管治常規守則，其中包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則所有守則條文。本公司董事將繼續檢討其企業管治常規，以提升其企業管治標準，並確保於合適及適當時參考推薦最佳常規進一步制定標準。董事確認，截至2020年12月31日止年度本公司已遵守企業管治守則的守則條文及本公司企業管治常規守則。

## 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「證券交易守則」）作為其自身董事及僱員的證券交易的操守守則。對所有董事及高級管理人員進行具體詢問後，彼等確認彼等年內已遵守證券交易守則規定的準則。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務報表，包括本集團所採納的會計原則及常規，並認為該等報表符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並且已作出充分披露，以及向董事會建議作出批准。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

初步公告所載有關本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及其相關附註之數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，與本集團於本年度經審核合併財務報表所列數額一致。德勤•關黃陳方會計師行在此方面履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、香港審閱委聘準則或香港核證聘用準則所進行的保證應聘服務，因此德勤•關黃陳方會計師行概不會就初步公告發表任何保證。

## 股東週年大會

本公司定於2021年6月24日(星期四)舉行截至2020年12月31日止年度股東週年大會(「股東週年大會」)。召開股東週年大會的通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年6月21日(星期一)至2021年6月24日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶文件連同有關股票，最遲須於2021年6月18日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司在香港的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，以辦理股份過戶登記手續。

承董事會命  
中國萬桐園(控股)有限公司  
主席  
趙穎

香港，2021年3月29日

於本公告日期，本公司董事會包括本公司主席兼非執行董事趙穎女士，本公司兩名執行董事李興穎女士及黃廣明先生，以及本公司三名獨立非執行董事張應坤先生、王永權博士及蔡漢強先生。