

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2021年12月31日止年度**

中國萬桐園(控股)有限公司(「本公司」)的董事(「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2021年12月31日止年度的合併財務業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

**財務摘要**

- 截至2021年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣43,949,000元(2020年：人民幣38,891,000元)，較2020年增加人民幣5,058,000元或13.0%。
- 截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣18,140,000元(2020年：人民幣17,541,000元)，較2020年增加人民幣599,000元或3.4%。
- 董事會並不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息(2020年：無)。

## 合併損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	3	43,949	38,891
銷售及服務成本		<u>(7,554)</u>	<u>(5,998)</u>
毛利		36,395	32,893
其他收入	4	9,725	10,110
其他收益及虧損淨額	5	(1,125)	(2,612)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動 (虧損)/收益		(734)	300
投資物業公平值變動收益		50	190
分銷及銷售開支		(7,644)	(7,054)
行政開支		(7,984)	(8,534)
其他開支	11	(3,747)	—
財務成本		<u>(28)</u>	<u>(78)</u>
除稅前溢利	6	24,908	25,215
所得稅開支	7	<u>(6,768)</u>	<u>(7,674)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額		<u><u>18,140</u></u>	<u><u>17,541</u></u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	8	<u><u>1.8</u></u>	<u><u>1.8</u></u>

## 合併財務狀況表

於2021年12月31日

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,267	3,249
無形資產		152	—
使用權資產		48	623
投資物業		6,250	6,200
墓園資產	10	9,837	8,904
按公平值計入損益的金融資產		8,166	8,900
預付款項及其他應收款項	11	35,143	8,000
遞延稅項資產		824	—
		<u>64,687</u>	<u>35,876</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		23,834	18,605
預付款項及其他應收款項	11	841	1,265
應收關聯方款項		105,349	—
銀行結餘及現金		84,428	197,630
		<u>214,452</u>	<u>217,500</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	11,938	6,099
租賃負債		15	598
合約負債	13	7,372	8,033
應付所得稅		1,125	3,181
		<u>20,450</u>	<u>17,911</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>194,002</u>	<u>199,589</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>258,689</u>	<u>235,465</u>

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		—	15
合約負債	13	67,261	63,194
遞延稅項負債		3,266	2,234
		<u>70,527</u>	<u>65,443</u>
<b>資產淨值</b>		<u>188,162</u>	<u>170,022</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		66,192	66,192
儲備		121,970	103,830
		<u>188,162</u>	<u>170,022</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>188,162</u>	<u>170,022</u>
<b>權益總額</b>		<u>188,162</u>	<u>170,022</u>

## 合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔				總額 人民幣千元
	股本 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2020年1月1日	66,192	9,771	1,309	75,209	152,481
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日及 2021年1月1日	<b>66,192</b>	<b>12,143</b>	<b>1,309</b>	<b>90,378</b>	<b>170,022</b>
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	18,140	18,140
轉至法定盈餘儲備	—	2,387	—	(2,387)	—
於2021年12月31日	<b><u>66,192</u></b>	<b><u>14,530</u></b>	<b><u>1,309</u></b>	<b><u>106,131</u></b>	<b><u>188,162</u></b>

# 合併財務報表附註

截至2021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, 而其附屬公司主要於中國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。兩間公司均由趙穎女士(「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, 本集團已就編製合併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:

國際財務報告準則第16號(修訂本)	與COVID-19相關的租金減免
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 — 第二期

此外，本集團應用國際會計準則理事會於2021年6月發佈的《國際財務報告準則詮釋委員會》的議程決定，當中澄清實體須於釐定存貨的可變現淨值時將成本計入「銷售必要的估計成本」。

於本年度應用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表現與狀況及／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>3</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>4</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	於2021年6月30日後與COVID-19相關的租金減免 <sup>1</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>3</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>3</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>3</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2021年4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2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定日期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2021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
<b>商品及服務種類</b>			
銷售墓地	30,356	—	30,356
銷售骨灰廊	4,874	—	4,874
提供其他墓地相關服務	4,188	—	4,188
提供墓園維護服務	—	4,531	4,531
總計	<u>39,418</u>	<u>4,531</u>	<u>43,949</u>
<b>確認收益的時間</b>			
在某一時間點	35,230	—	35,230
隨時間流逝	4,188	4,531	8,719
總計	<u>39,418</u>	<u>4,531</u>	<u>43,949</u>



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	總計 人民幣千元
<b>商品及服務種類</b>			
銷售墓地	29,595	—	29,595
銷售骨灰廊	1,682	—	1,682
提供其他墓地相關服務	3,484	—	3,484
提供墓園維護服務	—	4,130	4,130
總計	<u>34,761</u>	<u>4,130</u>	<u>38,891</u>
<b>確認收益的時間</b>			
在某一時間點	31,277	—	31,277
隨時間流逝	<u>3,484</u>	<u>4,130</u>	<u>7,614</u>
總計	<u>34,761</u>	<u>4,130</u>	<u>38,891</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，銷售墓地的收益於客戶獲得墓地控制權之時(即墓地轉讓予客戶的時間點)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客戶獲得骨灰廊控制權之時(即骨灰廊轉讓予客戶的時間點)確認，而交易價格付款需於客戶購買骨灰廊時立即支付。

### 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2021年12月31日，分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)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	提供其他 墓地相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一年內/按要求	1,007	5,567	798	7,372
超過一年但不超過兩年	—	4,972	505	5,477
超過兩年	—	61,599	185	61,784
	<u>1,007</u>	<u>72,138</u>	<u>1,488</u>	<u>74,633</u>

於2020年12月31日，分配至剩餘履約責任（未履行或部分未履行）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	提供其他 墓地相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一年內／按要求	2,220	5,156	657	8,033
超過一年但不超過兩年	—	4,478	598	5,076
超過兩年	—	57,711	407	58,118
	<u>2,220</u>	<u>67,345</u>	<u>1,662</u>	<u>71,227</u>

### 經營分部

本集團根據本公司執行董事（即主要經營決策者（「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2021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>39,418</u>	<u>4,531</u>	<u>43,949</u>
分部業績	<b>32,414</b>	<b>3,981</b>	<u><b>36,395</b></u>
其他收入			9,725
其他收益及虧損淨額			(1,125)
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產 公平值變動虧損			(734)
投資物業公平值變動收益			50
分銷及銷售開支			(7,644)
行政開支			(7,984)
其他開支			(3,747)
財務成本			<u>(28)</u>
除稅前溢利			<u><u>24,908</u></u>

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	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	29,133	3,760	<u>32,893</u>
其他收入			10,110
其他收益及虧損淨額			(2,612)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益			300
投資物業公平值變動收益			190
分銷及銷售開支			(7,054)
行政開支			(8,534)
財務成本			<u>(78)</u>
除稅前溢利			<u><u>25,215</u></u>

分部業績指各分部產生的毛利，並無分配其他收入、其他收益及虧損、按公平值計入損益的金融資產公平值變動（虧損）收益、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，而本集團絕大部分可識別的資產及負債均位於中國。因此，並無呈列地理資料。

### 主要客戶資料

截至2021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4,874,000元，佔本集團收益的10%以上。截至2020年12月31日止年度概無單一客戶佔本集團收益超過10%。

#### 4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	1,956	2,870
按公平值計入損益之金融資產的股息收入	700	800
政府補助	—	250
租金收入	190	190
應收關聯方款項的利息收入	5,989	—
免息預付款項及已付按金的推算利息收入	890	—
來自其他應付款項豁免的收入(附註)	—	6,000
	<u>9,725</u>	<u>10,110</u>

附註：一筆應付款項人民幣6,000,000元獲對手方豁免，並於截至2020年12月31日止年度確認為其他收入。

#### 5. 其他收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備收益	19	—
外匯虧損淨額	(1,209)	(2,612)
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	65	—
	<u>(1,125)</u>	<u>(2,612)</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
核數師酬金	1,050	1,050
物業、廠房及設備折舊	980	892
使用權資產折舊	575	527
墓園資產攤銷(包括銷售及服務成本)	447	380
折舊及攤銷總額	<u>2,002</u>	<u>1,799</u>
確認為開支的存貨成本	5,295	3,872
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	6,159	5,847
退休福利計劃供款	427	85
總員工成本	<u>6,586</u>	<u>5,932</u>

## 7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期企業所得稅	6,668	7,551
上年度過度撥備	(108)	—
遞延稅項	208	123
	<u>6,768</u>	<u>7,674</u>

年度所得稅開支與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>24,908</u>	<u>25,215</u>
按適用稅率25%計算的稅項(2020年：25%)	6,227	6,304
不可扣稅開支的稅務影響	434	1,460
毋須課稅收入的稅務影響	(182)	(242)
就過往年度過度撥備	(108)	—
未確認稅務虧損的稅務影響	<u>397</u>	<u>152</u>
所得稅開支	<u>6,768</u>	<u>7,674</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，中國附屬公司適用的稅率為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	
	2021年 人民幣千元	2020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>18,140</u>	<u>17,541</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2021年及2020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2021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東，及截至本報告期末以來亦未建議派發股息（2020年：無）。

## 10. 墓園資產

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃土地	4,015	4,156
景觀設施	5,437	4,346
發展成本	385	402
	<u>9,837</u>	<u>8,904</u>

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估計可使用年期20年計提攤銷。

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，墓園資產的相關賬面值轉撥至存貨。

## 11. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>流動</b>		
員工墊款	30	30
預付款項	398	1,002
其他	413	233
	<u>841</u>	<u>1,265</u>
<b>非流動</b>		
保證金及墓園項目付款 (附註(a))	8,437	8,000
其他應收款項 (附註(b))	26,706	—
	<u>35,143</u>	<u>8,000</u>

附註：

- (a) 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。保證金於首次確認時賬面值與公平值之間的差額被視為墓園項目付款。
- (b) 該款項指向白家務辦事處(當地政府部門)支付的免息預付款項，用於開發位於北京市廊坊搬遷安置區的新公墓項目的土地拆遷。根據廊坊萬桐與廊坊新航城簽訂的協議以及廣陽區政府、白家務辦事處、廊坊臨空萬桐公墓有限公司(「臨空萬桐」，本公司附屬公司)之間的安排，廣陽區政府將協調相關方將預付款項退還本集團，而董事預計預付款項將於兩年內收回。預付款項於首次確認時賬面值與公平值之間的差額計入截至2021年12月31日止年度的其他開支。

## 12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	8,819	2,122
應計開支	3,119	3,977
	<u>11,938</u>	<u>6,099</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於1年	7,739	886
1至2年	27	1,133
2至3年	965	15
3年以上	88	88
	<u>8,819</u>	<u>2,122</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售墓地	1,007	2,220
提供墓園維護服務(附註)	72,138	67,345
提供其他墓地相關服務	1,488	1,662
	<u>74,633</u>	<u>71,227</u>
流動	7,372	8,033
非流動	67,261	63,194
	<u>74,633</u>	<u>71,227</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2021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	提供其他 墓地相關服務 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	<u>1,213</u>	<u>4,331</u>	<u>657</u>

**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	提供其他 墓地相關服務 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>	<u>352</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2021年12月31日止年度我們收益的89.7% (2020年：89.4%)。

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2021年12月31日止年度，我們自墓地維護服務的收益為人民幣4.5百萬元 (2020年：人民幣4.1百萬元)。

### 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。由於最近新型冠狀病毒(「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政府部門溝通安排徵地及土地規劃事宜，並全力推進經營性公墓的審批手續。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殯葬市場

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。本集團計劃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，將其作為本集團的業務夥伴。本集團計劃於2022年與更多位於北京的殯儀服務供應商建立合作關係，向當地推廣本集團的殯葬服務。與此同時，本集團計劃與當地殯儀館、醫院太平間建立合作，更直接、更迅速地接觸逝者家屬，第一時間做出反應，為潛在客戶提供優質的一站式殯儀及殯葬服務。

## 爭取戰略聯盟及收購機會

自於GEM上市以來，本集團已進行初步場地視察，並研究若干潛在收購機會，以根據本公司日期為2017年9月7日的招股章程所載的未來計劃尋求戰略聯盟及收購機會。本公司間接全資附屬公司廊坊市萬桐公墓有限公司(「廊坊萬桐」)在2020年6月30日成功中標公墓合資項目，並於2020年7月6日與新航城正式簽訂合資協議，將設立合資公司，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。於2021年，規劃招標工作已完成。在2022年，本集團將會持續積極全面發展公墓合資項目，與規劃公司簽訂合同，及進一步與區政府、區自規局及市政局溝通，協商有關征地及土地拆遷事宜。同時，本公司未來仍會積極尋找更多其他合適的戰略聯盟及收購機會。

## 主要及關連交易

本集團於2021年5月7日與中國宏泰訂立貸款協議，向中國宏泰提供本金額人民幣100,000,000元(或其等值港元)之貸款，為期一年，按年息率12%計算利息。趙穎女士為董事及(透過The Hope Trust)於700,000,000股股份(佔本公司之已發行股本70%)中擁有



權益。彼亦(透過The Hope Trust及利東)於中國宏泰之合共1,221,565,664股股份(佔中國宏泰之已發行股本73.98%)中擁有權益。因此，趙穎女士同時為本公司及中國宏泰之控股股東。因此，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14A章，中國宏泰為本集團之關連人士。

由於貸款協議及其項下涉及之該貸款構成上市規則第14及第14A章項下本公司之主要及關連交易，須遵守且本集團已遵守上市規則第14及第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

貸款協議及其項下擬進行之交易已於2021年6月24日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東的批准。詳情請參閱本公司日期為2021年5月7日的公告、日期為2021年6月4日的通函及日期為2021年6月24日的投票表決結果公告。

## 財務回顧

### 收益

我們截至2021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			
	2021年		2020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
		%		%
殯葬業務				
銷售墓地	30,356	69.1%	29,595	76.1%
銷售骨灰廊	4,874	11.1%	1,682	4.3%
提供其他殯葬相關服務	4,188	9.5%	3,484	9.0%
	<u>39,418</u>	<u>89.7%</u>	<u>34,761</u>	<u>89.4%</u>
提供墓園維護服務	4,531	10.3%	4,130	10.6%
	<u>43,949</u>	<u>100%</u>	<u>38,891</u>	<u>100.0%</u>

## 銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括我們就銷售及提供服務產生的成本。我們2021年的銷售及服務成本為人民幣7.6百萬元(2020年：人民幣6.0百萬元)，增加26.7%。

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020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 %
殯葬業務	7,004	92.7%	5,628	93.8%
墓園維護	550	7.3%	370	6.2%
	<u>7,554</u>	<u>100%</u>	<u>5,998</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2020年的人民幣5.6百萬元增加25.0%至2021年的人民幣7.0百萬元，主要是由於2021年骨灰廊銷售增加。本集團墓園維護的銷售及服務成本由2020年的人民幣0.4百萬元增加至2021年的人民幣0.6百萬元。

## 毛利及毛利率

毛利即收益減銷售及服務成本。我們2021年及2020年的毛利分別為人民幣36.4百萬元及人民幣32.9百萬元。

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
殯葬業務	32,414	82.2%	29,133	83.8%
墓園維護	3,981	87.9%	3,760	91.0%
	<u>36,395</u>	<u>82.8%</u>	<u>32,893</u>	<u>84.6%</u>

我們2021年及2020年的整體毛利率分別為82.8%及84.6%。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。

2021年較低的毛利率主要由於骨灰廊的建造成本較高，導致於2021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下降約百分之三，主要由於2021年其他綠化零星開支較高。

## 其他收入

本集團的其他收入由2020年的人民幣10.1百萬元小幅減少4.0%至2021年的人民幣9.7百萬元。

## 分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2020年的人民幣7.1百萬元增加7.0%至2021年的人民幣7.6百萬元，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2020年的人民幣8.5百萬元減少5.9%至2021年的人民幣 8.0百萬元。

### **除稅前溢利**

由於上述因素，除稅前溢利由2020年的人民幣25.2百萬元減少1.2%至2021年的人民幣24.9百萬元。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支由2020年的人民幣7.7百萬元減少11.7%至2021年的人民幣6.8百萬元，與溢利減少基本一致。

### **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2020年的人民幣17.5百萬元增加3.4%至2021年的人民幣18.1百萬元。我們的淨利潤率由2020年的45.1%下降至2021年的41.3%。

### **每股盈利**

基於截至2021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2020年12月31日止年度每股基本盈利：人民幣0.018元）。

### **現金流量**

我們的現金及現金等價物減少人民幣70.6百萬元，由2020年12月31日的人民幣143.8百萬元減少至2021年12月31日的人民幣73.2百萬元，主要是由於我們投資活動所用現金流出淨額人民幣100百萬元。

### **資產抵押**

於2021年及2020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。墓碑於墓園內建造並獲本集團驗收時確認為存貨。存貨在客戶取得墓地控制權時撥入成本。我們的存貨由2020年12月31日的人民幣18.6百萬元輕微增加至2021年12月31日的人民幣23.8百萬元，乃主要由於墓碑增加。

## **預付款項及其他應收款項**

預付款項及其他應收款項由2020年12月31日的人民幣9.3百萬元升至2021年12月31日的人民幣36.0百萬元，主要由於預付款項人民幣30百萬元，用於開發位於廊坊的新公墓項目的土地拆遷。

## **貿易及其他應付款項**

我們的貿易及其他應付款項由2020年12月31日的人民幣6.1百萬元增加95.1%至2021年12月31日的人民幣11.9百萬元，增加主要是由於應付供應商之墓碑應付款項人民幣6.6百萬元。

## **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。

2021年12月31日的流動合約負債為人民幣7.4百萬元(2020年12月31日：人民幣8.0百萬元)。流動合約負債的輕微減少維持穩定。

2021年12月31日的非流動合約負債為人民幣67.3百萬元(2020年12月31日：人民幣63.2百萬元)。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2021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2021年12月31日，我們的銀行結餘及現金約為人民幣84.4百萬元（2020年：人民幣197.6百萬元）。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**

董事每年會檢討資本架構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及與各類別股份有關的風險。根據董事的推薦建議，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2021年12月31日之資產負債比率（即總負債與總資產之比率）為32.6%（2020年：32.9%），表示本集團流動資金穩健。

## **僱員薪酬及關係**

於2021年12月31日，本集團共有57名僱員（2020年：57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2021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（2020年：人民幣0.2百萬元）。

## **承擔**

於2021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並無資本承擔（2020年：人民幣0.2百萬元）。

## **或然負債**

於2021年12月31日，本集團並無重大或然負債（2020年：無）。

## **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2021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。

## **報告期末後事件**

董事會並不知悉於2021年12月31日後及直至本公告日期發生任何對本集團造成影響的重大事項。

## **股息**

董事會並不建議就截至2021年12月31日止年度派付任何股息（2020年：無）。

## **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2021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2021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2021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2021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2022年6月24日(星期五)舉行截至2021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2022年6月21日(星期二)至2022年6月24日(星期五)(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2022年6月20日(星期一)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，2022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，本公司三名執行董事李興穎女士、王薇女士及黃培坤先生，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。