

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份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。

# 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：8199)

## 全年業績公告 截至二零一八年十二月三十一日止年度

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

GEM的定位乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小企提供上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，作出投資決定前應審慎周詳考慮。

由於在GEM上市的公司一般為中小企，在GEM買賣的證券的市場波幅可能高於主板買賣的證券，且概不保證於GEM買賣的證券將會有高流通市場。

中國萬桐園(控股)有限公司(「本公司」)各董事(「董事」)就本公告共同及個別承擔全部責任。本公告載有遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本公告並無遺漏任何其他事項，致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告會上載至本公司網頁<http://www.lfwtty.com>，並將由刊發日期起計最少一連七天刊登於GEM網頁<http://www.hkgem.com>的「最新公司公告」一頁內。

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2018年12月31日止年度的合併財務業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字如下：

#### **財務摘要**

- 截至2018年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣43,385,000元(2017年：人民幣38,617,000元)，較2017年上升人民幣4,768,000元或12.3%。
- 截至2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣28,247,000元(2017年：人民幣7,123,000元)，較2017年增加人民幣21,124,000元或296.6%。
- 董事會並不建議就截至2018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2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	3	43,385	38,617
銷售及服務成本		<u>(6,954)</u>	<u>(7,000)</u>
毛利		36,431	31,617
其他收入	4	10,328	4,418
其他收益／(虧損)	5	2,461	(395)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動虧損		(2,796)	—
投資物業公平值變動收益		250	140
分銷及銷售開支		(5,648)	(4,641)
行政開支		(5,726)	(3,247)
首次公開發售開支		<u>—</u>	<u>(13,997)</u>
除稅前溢利	6	35,300	13,895
所得稅開支	7	<u>(7,053)</u>	<u>(6,772)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收入總額		<u><u>28,247</u></u>	<u><u>7,123</u></u>
每股盈利			
基本(人民幣)	8	<u><u>0.028</u></u>	<u><u>0.009</u></u>

# 合併財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,499	2,631
投資物業		5,660	5,410
墓園資產	10	9,081	9,092
可供出售投資	2.2	—	71,300
按公平值計入損益的金融資產		8,845	—
		<u>27,085</u>	<u>88,433</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,001	3,537
預付款項及其他應收款項	11	465	312
應收關聯方款項		—	2,058
銀行結餘及現金		191,412	81,720
		<u>193,878</u>	<u>87,627</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	9,470	21,185
應付關聯方款項		—	752
合約負債	13	9,096	—
遞延收入	2.1	—	3,220
應付所得稅		18,685	11,679
		<u>37,251</u>	<u>36,836</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>156,627</u>	<u>50,791</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>183,712</u>	<u>139,224</u>

		12月31日	
		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
合約負債	13	52,697	—
遞延收入	2.1	—	48,487
遞延稅項負債		2,085	2,310
		<u>54,782</u>	<u>50,797</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>128,930</b></u>	<u><b>88,427</b></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		66,192	66,192
儲備		62,738	22,235
		<u>128,930</u>	<u>88,427</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u><b>128,930</b></u>	<u><b>88,427</b></u>
<b>權益總額</b>		<u><b>128,930</b></u>	<u><b>88,427</b></u>

## 合併權益變動表

截至2018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	股本溢價 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	
2017年1月1日	32,000	—	2,315	—	20,833	55,148
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	7,123	7,123
發行本公司股本	1	—	—	—	—	1
向公眾發行新股份	16,548	42,760	—	—	—	59,308
發行新普通股應佔交易成本	—	(7,485)	—	—	—	(7,485)
資本化發行股份	49,643	(35,275)	—	(5,023)	(9,345)	—
轉至法定盈餘儲備	—	—	1,728	—	(1,728)	—
視作分派(附註a)	(32,000)	—	—	(23,500)	—	(55,500)
豁免結欠王建軍先生債項 (附註b)	—	—	—	32,500	—	32,500
來自王建軍先生豁免的稅項 支出(附註b)	—	—	—	(8,125)	—	(8,125)
豁免結欠趙穎女士債項(附註b)	—	—	—	5,457	—	5,457
2017年12月31日	66,192	—	4,043	1,309	16,883	88,427
首次應用國際財務報告準則 第9號後，權益性證券之 公平值收益(附註2.2)	—	—	—	—	12,256	12,256
2018年1月1日(經重列)	66,192	—	4,043	1,309	29,139	100,683
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	28,247	28,247
轉至法定盈餘儲備	—	—	2,723	—	(2,723)	—
2018年12月31日	<b>66,192</b>	<b>—</b>	<b>6,766</b>	<b>1,309</b>	<b>54,663</b>	<b>128,930</b>

附註：

- (a) 截至2017年12月31日止年度，廊坊萬桐園企業投資有限公司（「萬桐園投資」，前稱為廊坊萬桐園企業管理有限公司，一家於中華人民共和國（「中國」）成立的公司，且為本公司的附屬公司）訂立收購協議，以現金代價人民幣55,500,000元（列作視作分派）向廊坊市萬桐公墓有限公司（「廊坊萬桐」）原股東收購廊坊萬桐的全部股權。
- (b) 於2017年8月30日，本公司最終控股股東（見附註1）趙穎女士的丈夫王建軍先生同意豁免萬桐園投資應付予彼之款項人民幣32,500,000元，並被列作視作向本集團注資。須就此視作注資繳付稅項費用約人民幣8,125,000元。於2017年9月7日，趙穎女士同意豁免本公司及本公司之附屬公司萬桐（香港）有限公司（「萬桐香港」）分別應付予彼的款項人民幣5,023,000元及人民幣434,000元，並被列作視作注資於本集團。由於本公司於開曼群島註冊成立，而萬桐香港於香港註冊成立，本集團毋須就上述豁免應付趙穎女士款項繳稅。

## 綜合財務報表附註

截止2018年12月31日止年度

### 1. 一般資料

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。本公司的股份自2017年9月27日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的GEM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國河北省廊坊市經濟技術開發區八干渠北。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銷售、提供其他殯葬相關服務及墓園維護服務。

本公司的最終控股公司及直接控股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(「泰盛國際」)，並最終由趙穎女士(「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. 新訂及經修訂國際財務報告(「國際財務報告準則」)準則之應用

#### 於本年度法定生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及預付代價
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易之分類及計量
國際財務報告準則第4號(修訂本)	應用國際財務報告準則第9號金融工具與國際財務報告準則第4號保險合約
國際會計準則第28號(修訂本)	作為國際財務報告準則年度改進(2014年至2016年週期)之一部分
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

此外，本集團已提早應用國際財務報告準則第9號(修訂本)具負補償的預付款項特性，其將於2019年1月1日開始的財政年度對本集團強制生效。

除下文所述者外，於本年度內應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現與狀況以及該等合併財務報表所載披露事項並無重大影響。

## 2.1 國際財務報告準則第15號客戶合約收益

本集團已於本年度首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號*收益*、國際會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋。

本集團已追溯性應用國際財務報告準則第15號，首次應用該準則的累計影響於首次應用日期2018年1月1日確認。於首次應用日期如有任何差異，則於期初保留盈利確認，且並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號，本集團已選擇僅對於2018年1月1日尚未完成之合約追溯性應用該準則。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第18號*收益*、國際會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋編製，故若干比較資料或不具備可比性。

本集團確認主要來自以下來源之客戶合約收益：

- 銷售墓地
- 提供其他墓地相關服務
- 提供墓園維護服務

### 首次應用國際財務報告準則第15號造成的影響概述

過渡為國際財務報告準則第15號對2018年1月1日保留盈利並無影響。以下為就2018年1月1日合併財務狀況表的確認金額作出的調整。未受變動影響的細分項目並無呈列。

		先前於2017年 12月31日呈報 的賬面值 附註 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於2018年 1月1日根據 國際財務報告 準則第15號 呈報的賬面值* 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	a	21,185	(9,141)	12,044
遞延收入	b	3,220	(3,220)	—
合約負債	a, b	—	12,361	12,361
<b>非流動負債</b>				
遞延收入	b	48,487	(48,487)	—
合約負債	b	—	48,487	48,487

\* 該列中的數額未就應用國際財務報告準則第9號進行調整。

附註：

- (a) 於2018年1月1日，此前計入貿易及其他應付款項的客戶墊款人民幣9,141,000元重新分類至合約負債的流動部分。
- (b) 於2018年1月1日，整筆遞延收入人民幣51,707,000元(包括流動及非流動部分分別為人民幣3,220,000元及人民幣48,487,000元)與提供墓園維護服務收取的預付代價相關。該項結餘於應用國際財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日之合併財務狀況表及其截至該日止之合併現金流量表各受影響細分項目的影響。未受變動影響的細分項目並無呈列。應用國際財務報告準則第15號對本年度合併損益及其他全面收益表並無影響。

**對合併財務狀況表的影響**

	呈報的金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 國際財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9,470	5,392	14,862
遞延收入	—	3,704	3,704
合約負債	9,096	(9,096)	—
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	—	52,697	52,697
合約負債	52,697	(52,697)	—

**對合併現金流量表的影響**

	呈報的金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 國際財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
客戶墊款減少	—	(3,749)	(3,749)
合約負債增加	945	(945)	—
遞延收入增加	—	4,694	4,694

## 2.2 國際財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第9號(修訂本)具負補償的預付款項特性及因此對其他國際財務報告準則的相關修訂。國際財務報告準則第9號引入有關(i)金融資產及金融負債分類及計量；(2)金融資產預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(3)一般對沖會計處理方法的新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載過渡條文應用國際財務報告準則第9號，對首次應用日期2018年1月1日尚未終止確認的工具追溯性應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損項下的減值)，但未對於2018年1月1日已終止確認的工具應用該等規定。2017年12月31日賬面值與2018年1月1日賬面值之間的差額於期初保留盈利及權益的其他部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，因此若干比較資料或不具備可比性。

### 首次應用國際財務報告準則第9號造成的影響概述

下表說明於首次應用日期2018年1月1日根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號的金融資產分類及計量。

	可供出售 投資 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號規定 按公平值 計入損益 (「按公平值 計入損益」) 的金融資產 人民幣千元	遞延稅項 負債 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
<b>於2017年12月31日的期末結餘</b>				
— 國際會計準則第39號	71,300	—	2,310	16,883
<b>重新分類</b>				
自可供出售投資(附註b)	(71,300)	71,300	—	—
<b>重新計量</b>				
自成本減減值至公平值(附註b)	—	16,341	4,085	12,256
<b>於2018年1月1日的期初結餘</b>	<u>—</u>	<u>87,641</u>	<u>6,395</u>	<u>29,139</u>

附註：

- (a) 此前分類為貸款及應收款項的金融資產均歸入攤銷成本。
- (b) 於首次應用國際財務報告準則第9號當日，本集團的股本投資人民幣71,300,000元自可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產。與此前按成本減減值列賬之股本投資相關的公平值收益人民幣16,341,000元調整至按公平值計入損益的金融資產及2018年1月1日的保留盈利。此外，相關遞延稅項負債人民幣4,085,000元於2018年1月1日確認，遞延稅項開支於保留盈利扣除。

按攤銷成本計量的其他金融資產(主要包括銀行結餘、應收關聯方款項及其他應收款項)虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準計量，而信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。並無就2018年1月1日保留盈利確認額外信貸虧損撥備。

### 2.3 應用所有新訂準則及修訂本對期初合併財務狀況表的影響

由於本集團上述會計政策的變動，須重列期初合併財務狀況表。下表顯示就各項受影響的細分項目確認的調整。未受變動影響的細分項目並無呈列。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售投資	71,300	—	(71,300)	—
按公平值計入損益的金融資產	—	—	87,641	87,641
流動負債				
貿易及其他應付款項	21,185	(9,141)	—	12,044
合約負債	—	12,361	—	12,361
遞延收入	3,220	(3,220)	—	—
總資產減流動負債	139,224	—	16,341	155,565
非流動負債				
合約負債	—	48,487	—	48,487
遞延收入	48,487	(48,487)	—	—
遞延稅項負債	2,310	—	4,085	6,395
資產淨值	88,427	—	12,256	100,683
儲備				
儲備	22,235	—	12,256	34,491
本公司擁有人應佔權益	<u>88,427</u>	<u>—</u>	<u>12,256</u>	<u>100,683</u>

附註： 為使用間接方法呈報截至2018年12月31日止年度經營活動所得現金流量，營運資金變動已基於上述2018年1月1日的期初財務狀況表計算。

### 3. 收益及經營分部

#### A. 截至2018年12月31日止年度

##### (i) 客戶合約收益分類

分部	截至2018年12月31日止年度	
	銷售墓地及 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>商品和服務種類</b>		
銷售墓地	37,387	—
提供其他墓地相關服務	2,619	—
提供墓園維護服務	—	3,379
總計	<u>40,006</u>	<u>3,379</u>
<b>確認收益的時間</b>		
在某一時間點	37,387	—
隨時間流逝	2,619	3,379
總計	<u>40,006</u>	<u>3,379</u>

本集團所有收益均來自於中國，並在中國出售商品或提供服務。本集團絕大部分可識別資產及負債均位於中國。

下文載列客戶合約收益與分部資料披露之金額的對賬。

	截至2018年12月31日止年度	
	銷售墓地及 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
分部資料披露的收益		
外部客戶	40,006	3,379
客戶合約收益	40,006	3,379

**(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條件，本集團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確認，即客戶獲得墓地控制權而本集團有權獲得付款並可收取代價的時間點。

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。

*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和額外雕刻費用。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2018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	4,037	5,059
超過一年但不超過兩年	—	3,801
超過兩年	—	48,896
	<u>4,037</u>	<u>57,756</u>

B. 截至2017年12月31日止年度

本集團於本年度的收益分析如下：

	截至2017年 12月31日止年度 人民幣千元
銷售墓地	32,170
提供其他墓地相關服務	3,396
提供墓園維護服務	<u>3,051</u>
	<u>38,617</u>

C. 經營分部

本集團根據主要經營決策者(包括廊坊萬桐總經理李興穎女士以及廊坊萬桐副總經理黃廣明先生和余明華先生(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2018年12月31日止年度

	銷售墓地及 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>40,006</u>	<u>3,379</u>	<u>43,385</u>
分部業績	<u>33,421</u>	<u>3,010</u>	<u>36,431</u>
其他收入			10,328
其他收益			2,461
按公平計入損益的金融資產公平值變動虧損			(2,796)
投資物業公平值變動收益			250
分銷及銷售開支			(5,648)
行政開支			<u>(5,726)</u>
除稅前溢利			<u><u>35,300</u></u>

截至2017年12月31日止年度

	銷售墓地及 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>35,566</u>	<u>3,051</u>	<u>38,617</u>
分部業績	<u>29,187</u>	<u>2,430</u>	<u>31,617</u>
其他收入			4,418
其他虧損			(395)
投資物業公平值變動收益			140
分銷及銷售開支			(4,641)
行政開支			(3,247)
首次公開發售開支			<u>(13,997)</u>
除稅前溢利			<u><u>13,895</u></u>

經營分部的會計政策與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、其他收益或虧損、按公平計入損益的金融資產公平值變動虧損、投資物業公平值變動收益、分銷及銷售開支、行政開支及首次公開發售開支。此為向本集團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。由於本集團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。

#### 主要客戶資料

於2018年，概無單一客戶佔本集團收益的10%或以上(2017年：無)。

#### 4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行存款利息收入	950	628
按公平值計入損益之金融資產的股息收入	6,104	—
可供出售投資的股息收入	—	3,600
政府補助	3,084	—
租金收入	<u>190</u>	<u>190</u>
	<u><u>10,328</u></u>	<u><u>4,418</u></u>

## 5. 其他收益／(虧損)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
外匯收益／(虧損)淨額	<u>2,461</u>	<u>(395)</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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
核數師酬金	930	870
物業、廠房及設備折舊	677	402
墓園資產攤銷(包括銷售及服務成本)	<u>356</u>	<u>250</u>
折舊及攤銷總額	<u>1,033</u>	<u>652</u>
確認為開支的存貨成本	<u>5,462</u>	<u>5,382</u>
員工成本，包括董事酬金：		
薪金、工資及其他福利	4,520	3,259
退休福利計劃供款	<u>297</u>	<u>204</u>
總員工成本	<u>4,817</u>	<u>3,463</u>

## 7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
即期企業所得稅	11,363	4,537
遞延稅項	<u>(4,310)</u>	<u>2,235</u>
	<u>7,053</u>	<u>6,772</u>

## 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	
	2018年 人民幣千元	2017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>28,247</u>	<u>7,123</u>
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,000,000,000</u>	<u>815,753,425</u>

用以計算截至2017年12月31日止年度每股基本盈利的普通股數目已就重組及資本化發行產生的影響作出調整，猶如重組及資本化發行已於2017年1月1日完成。

於2018年及2017年概無潛在已發行普通股，故於2018年及2017年並未呈列每股攤薄盈利。

## 9. 股息

於2018年，本公司概無支付或建議支付股息予其普通股股東(2017年：無)。

## 10. 墓園資產

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預付租金	5,292	5,463
景觀設施	3,277	3,100
發展成本	<u>512</u>	<u>529</u>
	<u>9,081</u>	<u>9,092</u>

預付租金可使用年期有限，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或可使用年期20年的較短者計提攤銷。

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(與租期內的預付租金相同)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

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
員工墊款	30	40
預付款項	106	77
其他	329	195
	<u>465</u>	<u>312</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	1,043	2,353
客戶墊款	—	9,141
應計開支	8,427	8,626
應計首次公開發售開支	—	1,065
	<u>9,470</u>	<u>21,185</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：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	922	2,230
1至2年	25	27
2至3年	—	33
3年以上	96	63
	<u>1,043</u>	<u>2,353</u>

### 13. 合約負債

合約負債(過往年度被記為遞延收入及來自貿易及其他應付款之客戶預付款)指根據收益確認政策及業務性質而轉讓墓地及提供墓園維護服務的責任。

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日* 人民幣千元
銷售墓地	4,037	7,206
提供墓園維護服務	<u>57,756</u>	<u>53,642</u>
	<u>61,793</u>	<u>60,848</u>
流動	9,096	12,361
非流動	<u>52,697</u>	<u>48,487</u>
	<u>61,793</u>	<u>60,848</u>

\* 此列金額就應用國際財務報告準則第15號進行調整。

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。

## 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、提供其他殯葬相關服務及提供墓園維護服務。

#### **出售墓地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2018年12月31日止年度我們收益的92.2% (2017年：92.1%)。

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2018年12月31日止年度，我們自墓地維護服務的收益為人民幣3.4百萬元 (2017年：人民幣3.1百萬元)。

### 優勢

#### **位於廊坊戰略地段的殯葬服務供應商**

由於我們較早進入廊坊市場，故相信我們積累了寶貴的本地習俗及偏好等墓葬習俗知識。憑藉我們的經驗和本地知識及市場聲譽，得益於墓園可用地塊與日益壯大的客戶以及客戶的長遠粘性度，我們相信我們可基於客戶需求通過新增銷售墓地以及更好的服務持續發展業務。受限於嚴格的監管限制和准入門檻以及政府劃地政策，因此，我們相信完善的運營模式賦予我們較潛在競爭對手著人先鞭的優勢，以便全面打入廊坊及京津冀都市圈殯葬服務市場。

## **全面殯葬服務滿足不同客戶的需求**

基本殯葬服務的特製或定製範圍有限，而我們提供可迎合不同偏好及預算客戶的各類殯葬服務需求，吸引了願意支付特製或定製服務溢價的本地客戶及實惠墓址漸少的周邊城市客戶。一方面通過進一步提供多元化殯儀服務，用不同類型的優質服務，滿足客戶的多種需求；另外通過設計多樣化的傳統及藝術墓，結合樹葬、花壇葬等多種葬式，滿足客戶的不同喜好。

## **與專業化及承擔社會責任相關的品牌**

我們經營「萬桐園」公墓，並與廊坊第三方殯儀服務供應商進行網絡合作以向我們推薦客戶。我們認為我們的品牌彰顯了我們的專業化及所承擔的社會責任。我們致力為客戶提供專業的殯葬服務。為此，我們為全體僱員提供在職培訓，重點塑造品德。我們相信具備充分行業經驗及高尚品德的僱員可更專業細緻溫暖的服務於心情極度悲痛的客戶。我們亦自日常營運中掌握市場變動及客戶需求。

我們組織參加公益活動，例如重陽節敬老院慰問，以及加入了愛與陪伴的社會公益組織，在老人臨終關懷方面投入更多關注等。我們在提高企業美譽度的同時，加大革命教育基地的作用，弘揚革命傳統精神，教育後輩。我們也承擔城中村拆遷骨灰以及社會保障機構的無名骨灰的存放安置工作，承擔更多的社會責任。

## **敬業、經驗豐富及穩定的管理團隊**

我們相信敬業、專業、經驗豐富且穩定的管理團隊可使我們構築長期發展藍圖，以行業洞察力密切掌控市場趨勢及客戶偏好，以便持續調整我們的業務策略及實施我們的業務計劃。我們為全體僱員提供專業的培訓，同時為其提供優厚的福利待遇，科學合理的薪酬體系及晉陞空間，使我們的團隊健康穩定的發展。

## 展望

我們追求通過採取以下策略鞏固於廊坊的市場地位並擴大我們於京津冀都市圈及其他地區的業務。

### **鞏固我們於廊坊的市場地位**

我們完成了在廊坊市殯儀館的服務站點的建設，有專業的工作人員提供墓園相關業務的介紹和前期業務對接，對潛在客戶進行宣傳挖掘。我們計劃通過進一步開發墓園，重點關注園區環境打造，產品更新。例如進一步開發未開發區域、升級我們的設備設施、墓地環境建設，開展多元化服務，通過更優雅的環境及更溫暖、人性化的服務，滿足客戶多種需求和偏好；我們提供多元化可迎合不同偏好及預算客戶的各類殯葬服務。另外同更多客戶與涉老機構聯絡與溝通：組織更多客戶參加我們聯誼活動；組織老年相關文化體育類活動，全面加大宣傳力度提高企業曝光度與知名度等措施，從而鞏固我們於廊坊的市場地位。

### **擴大我們的業務範圍，提供殯儀服務**

於今個及過往年度，我們的絕大部分收益來自殯葬服務。我們與若干當地殯儀服務供應商建立穩定業務合作關係，彼等向我們推介客戶。然而，我們相信，整合殯儀及殯葬服務的一站式服務能夠帶來明顯的競爭優勢，原因為逝者家屬通常不願與過多服務供應商交涉以確保整個流程中各階段萬無一失。加強與社區、企業工會和社會涉老機構進行合作，擴大殯儀服務覆蓋區域。

### **深入發掘京津冀都市圈的殯葬服務市場**

我們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。我們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，將其作為我們的業務夥伴。我們計劃於2019年及2020年在北京與更多的殯儀服務供應商建立合作關係，推廣我們的殯葬服務。並與當地殯儀館、醫院太平間建立合作，更直接、更迅速地接觸喪屬，第一時間做出反應，為客戶提供優質的殯儀、殯葬服務。

### **提供骨灰安置服務，積極配合及支持政府的城市拆遷改造工作**

廊坊城市的快速發展，受益於京津冀都市圈的整體發展，是經濟與文明同時建設與發展的過程。政府與開發部門在做城市規劃建設、做好村民遷移的同時，能充分考慮到村民家中已逝親人安置的需要；而萬桐園公墓作為持牌墓園，有安置骨灰集體存放的產品，是對政府拆遷改造城市的支持，也是企業自身的創收。我們除了於2018年銷售三間骨灰龕堂外，在未來，我們將繼續積極配合及支持政府的城市拆遷改造工作，對涉及拆改區域內需要遷移的骨灰，提供骨灰安置服務不排除隨著城市發展，有更多的骨灰集體存放的需求，為我們帶來更好的收益。

### **尋求戰略聯盟及併購機會**

我們一直主要透過內部增長建立業務。展望未來，我們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。我們的甄選標準基於(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，故我們一般偏好該等省份的墓地。具體而言，我們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，同時不排除對其他區域的優質收購或投資項目開展合作。我們努力尋求向殯葬上下游產業空間發展，即臨終關懷事業，拓展商業空間，尋找戰略聯盟夥伴共同完成由生到老，由老到葬的全齡產業整合。除上文所披露者外，截至本公告日期，董事會並無授權作出其他重大投資或添置資本資產的計劃。

## 財務回顧

### 收益

我們截至2018年12月31日止年度的收益大部分來自：(i)墓地銷售，包括墓地使用權及墓碑及於墓地使用的其他配套產品；(ii)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(iii)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			
	2018年 收益 (人民幣千元)	佔總收益 %	2017年 收益 (人民幣千元)	佔總收益 %
殯葬服務				
銷售墓地	37,387	86.2%	32,170	83.3%
提供其他殯葬相關服務	2,619	6.0%	3,396	8.8%
	<u>40,006</u>	<u>92.2%</u>	<u>35,566</u>	<u>92.1%</u>
提供墓園維護服務	3,379	7.8%	3,051	7.9%
	<u>43,385</u>	<u>100.0%</u>	<u>38,617</u>	<u>100.0%</u>

得益於地區經濟增長，我們自2007年創辦以來發展迅猛。繼去年的強勁增長，本集團的收益由2017年的人民幣38.6百萬元增加12.3%至2018年的人民幣43.4百萬元，主要是由於殯葬服務收益增加。本集團殯葬服務的收益由2017年的人民幣35.6百萬元增加12.5%至2018年的人民幣40.0百萬元，主要是由於出售三間骨灰龕堂，銷售面積為288平方米(2017年：零)。另外，墓位的平均售價的上升也是收益增長的原因。

## 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2018年的銷售及服務成本為人民幣7.0百萬元(2017年：人民幣7.0百萬元)，稍微下跌0.7%。

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	銷售及 服務成本 (人民幣千元)	佔總銷售及 服務成本 %	銷售及 服務成本 (人民幣千元)	佔總銷售及 服務成本 %
殯葬服務	6,585	94.7%	6,379	91.1%
墓園維護	369	5.3%	621	8.9%
	<u>6,954</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,000</u>	<u>100.0%</u>

本集團殯葬服務的銷售及服務成本由2017年的人民幣6.4百萬元增加3.2%至2018年的人民幣6.6百萬元，主要是由於殯葬服務業務有所增長，而增加因服務流程標準化之提升而部分抵銷。本集團墓園維護的銷售及服務成本由2017年的人民幣0.6百萬元減少至2018年的人民幣0.4百萬元。

我們的殯葬服務的成本包括(i)墓碑成本，指墓地所用墓碑的成本；(ii)土地收購成本，指收購土地以開發墓園的成本；(iii)骨灰龕堂建設成本，指建設骨灰龕堂的投資成本；(iv)殯葬相關成本，指設計、墓碑雕刻、安葬儀式道具及祭品、勞工成本及提供殯葬服務的其他雜項開支；及(v)其他，指土地開發成本及與墓地設施有關的折舊及攤銷開支。我們的墓園維護的成本指墓園持續景觀美化及維護成本。

## 毛利及毛利率

毛利即收益減銷售及服務成本。我們2018年及2017年的毛利分別為人民幣36.4百萬元及人民幣31.6百萬元。

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017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	33,421	83.5%	29,187	82.1%
墓園維護	3,010	89.1%	2,430	79.7%
	<u>36,431</u>	<u>84.0%</u>	<u>31,617</u>	<u>81.9%</u>

我們2018年及2017年的整體毛利率分別為84.0%及81.9%。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較低。

殯葬服務毛利率略有上漲，主要得益於平均售價上漲及本集團有效的成本控制。提供墓園維護服務的毛利率由按年增長約百分之十，主要得益於本集團2018年減少其他綠化零星開支。

## 其他收入

本集團的其他收入由2017年的人民幣4.4百萬元增加133.8%至2018年的人民幣10.3百萬元，增加主要是由於2018年來自按公平值計入損益的金融資產股息收入增加，以及廊坊市財政局於2018年發出的上市企業政府補助人民幣3.0百萬元(2017年：零)，且此收入並無未履行條件或事項。

## 分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2017年的人民幣4.6百萬元增加21.7%至2018年的人民幣5.6百萬元，增長主要是由於我們的業務增長導致薪金及員工成本增加。

## 行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣3.2百萬元增加76.3%至2018年的人民幣5.7百萬元，增長主要是由於公司上市後增加專業服務費用以及薪金及員工成本增加。

### **首次公開發售開支**

本集團於2017年產生的首次公開發售開支為人民幣14.0百萬元。2018年並無此項開支。

### **除稅前溢利**

除稅前溢利由2017年的人民幣13.9百萬元增加154.0%至2018年的人民幣35.3百萬元。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支由2017年的人民幣6.8百萬元增加4.1%至2018年的人民幣7.1百萬元，與收益增長基本一致。

### **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2017年的人民幣7.1百萬元增加296.6%至2018年的人民幣28.2百萬元。我們的淨利潤率由2017年的18.4%增加至2018年的65.1%，主要是由於2017年因籌備上市而產生有關專業顧問費用及開支。

### **每股盈利**

基於截至2018年12月31日止年度加權平均普通股數目1,000,000,000股計算的每股基本盈利為人民幣0.028元（截至2017年12月31日止年度每股基本盈利：人民幣0.009元）。

### **現金流量**

我們的現金及現金等價物增加人民幣109.7百萬元，由2017年12月31日的人民幣81.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣191.4百萬元，主要是由於：(i)我們經營活動所得現金流入淨額人民幣24.9百萬元；(ii)主要因為出售於廊坊市城郊農村信用合作聯社之權益所得的人民幣76.0百萬元而導致的投資活動所得現金流入淨額人民幣83.6百萬元；並由於(iii)融資活動所得現金流出淨額人民幣0.8百萬元而部份抵銷。

### **資產抵押**

於2018年及2017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、墓碑及其他。墓地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使用權時撥入成本。我們的存貨由2017

年12月31日的人民幣3.5百萬元減少43.4%至2018年12月31日的人民幣2.0百萬元，主要是由於銷售墓位結轉土地成本及墓石成本，以及銷售骨灰堂結轉其建設成本。

### **預付款項及其他應收款項**

預付款項及其他應收款項相對維持穩定，分別為2018年12月31日的人民幣0.5百萬元和2017年12月31日的人民幣0.3百萬元。

### **貿易及其他應付款項**

我們的貿易及其他應付款項由2017年12月31日的人民幣21.2百萬元減少55.3%至2018年12月31日的人民幣9.5百萬元，主要是由於客戶墊款於2018年1月1日應用國際財務報告準則第15號而重分類至合約負債。2017年12月31日的客戶墊款為人民幣9.1百萬元。

### **合約負債**

合約負債於過往年度紀錄為遞延收入及貿易及其他應付款項中的客戶預付款項。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。

2018年12月31日的流動合約負債為人民幣9.1百萬元(2017年12月31日應用國際財務報告準則第15號後經調整所得：人民幣12.4百萬元)。流動合約負債的減少主要是由於確認為當年的收益。

2018年12月31日的非流動合約負債為人民幣52.7百萬元(2017年12月31日應用國際財務報告準則第15號後經調整所得：人民幣48.5百萬元)。非流動合約負債的增加主要是由於當年收到客戶預付款項增加。

### **遞延收入**

於2017年12月31日的遞延收入指提供墓園維護所收取但根據收益確認政策及業務性質尚未確認作收益的部分款項，並在2018年1月1日因應用國際財務報告準則第15號而重分類至合約負債。

## **資本結構**

截至2018年12月31日止年度，資本結構並無改變。

## **流動資金及財務資源**

於2018年12月31日，我們的銀行結餘及現金約為人民幣191.4百萬元（2017年：人民幣81.7百萬元）。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，我們預期透過經營所得現金、GEM上市所得款項淨額以及銀行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。作為此檢討之一部份，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2018年12月31日之資產負債比率（即總負債與總資產之比率）為41.7%（2017年：49.8%），表示本集團流動資金穩健。

## **僱員薪酬及關係**

於2018年12月31日，本集團共有62名僱員（2017年：64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。

## **承擔**

於2018年12月31日，本集團的應收經營租賃承擔約為人民幣0.4百萬元（2017年：人民幣0.6百萬元）。

於2018年12月31日，本集團並無就購買設備的經營租賃承擔（2017年：約為人民幣0.5百萬元）。

## **或然負債**

於2018年12月31日，本集團並無重大或然負債（2017年：零）。

## **重大投資、收購事項及出售事項**

於2018年8月24日，廊坊市萬桐公墓有限公司(賣方，本公司間接全資附屬公司)與廊坊市環美園林工程有限公司(買方)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，據此，買方有條件同意收購待售股份，即佔廊坊市城郊農村信用合作聯社\*(「目標公司」)註冊資本總額的5.78%；而賣方有條件同意出售上述待售股份，代價總額為人民幣76,000,000元。

出售事項的完成於完成日期根據買賣協議的條款及條件落實。緊隨完成後，本集團不再持有目標公司。

出售事項之進一步詳情載於本公司為2018年8月24日的公告及本公司刊發日期為2018年9月24日的通函。

除上文所述外，本年度並無其他重大收購或出售事項，亦無作出重大投資(2017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、出售及贖回本公司已上市證券**

截至2018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。

## 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2018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GEM上市規則附錄十五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2018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本企業管治常規守則。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2018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、聯交所及法律規定，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2018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2019年6月27日(星期四)舉行截至2018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2019年6月24日(星期一)至2019年6月27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2019年6月21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，2019年3月15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。

\* 僅作識別之用