

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，概不對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。



## 截至2021年3月31日止年度之年度業績公告

### 財務摘要：

- 收益上升13.0%至245.7百萬港元
- 年度經營溢利增加84.9%至41.1百萬港元
- 年度溢利減少76.3%至3.2百萬港元
- 扣除採納香港財務報告準則第16號前的核心EBITDA上升38.7%至89.6百萬港元。扣除採納香港財務報告準則第16號的影響後，核心EBITDA上升65.1%至53.8百萬港元。

附註：「EBITDA」指扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。

「核心EBITDA」指扣除分佔一間合營企業折舊及利息、其他收入及收益及「保就業」計劃的非經常性政府補助前的EBITDA，並不包括採納香港財務報告準則第16號對物業租金及相關開支的影響。

松齡護老集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年3月31日止年度(「2021財政年度」)之綜合業績，連同截至2020年3月31日止年度(「2020財政年度」)之比較數字。

## 主席報告

### 迎難而上 取得成功

過去一年對許多行業(包括我們本身的行業)而言是極具挑戰性的一年，但本人欣然報告，儘管經歷艱難時期，我們的核心業務依然強勁，2021財政年度平均出租率為94.0%，而截至2020財政年度則為93.6%。

撇除我們採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第16號租賃的影響，我們於本年度的核心EBITDA為53.8百萬港元，按年增長約65.1%。

我們的增長主要受我們八間甲一級安老院舍、位於元朗形點的高端安老院舍松齡雅苑及位於石硤尾專於認知障礙護理的高端安老院舍松齡樂軒的收益增加所帶動。

### 保證質量 建立聲譽

整體而言，本人欣然宣佈，我們在高端分部取得重大進展。目前，松齡雅苑已進入第三個營運年度，不僅達到盈利能力，亦已在高端分部建立優質聲譽。

建基於此成功，我們有信心，一旦新型冠狀病毒疫情穩定下來，松齡樂軒的入住率將以更快的速度增長。我們相信，香港對優質認知障礙護理的需求嚴重不足，我們已準備就緒把握此機遇。我們亦向院友提供跨專業護理服務，以滿足其特定需要。

### 日間護理 勢頭增強

我們的日間護理服務取得可觀增長。我們位於形點的松齡雅苑(首間日間護理中心)廣受歡迎，並取得巨大成功。於2020年6月投入服務後，20個日間護理名額隨即已滿。我們現計劃於2021年底在松齡樂軒開設第二間日間護理中心，將設有35個名額。

### 活齡新概念社區

在擴張方面，我們已就香港銅鑼灣禮頓道1號地下大堂及一樓、二樓及三樓前排(或南座)部分(總樓面面積約為35,400平方呎)訂立租賃協議。

憑藉有關物業，我們計劃建立及經營一個高端豐盛、廣泛應用樂齡科技、具前瞻性的活齡新概念社區，其服務範圍廣泛，涵蓋甲一級(附註)、輕奢侈及高端安老護理服務。醫療及專業護理支援將由跨專業團隊提供，包括但不限於護士、社工、職業治療師及物理治療師。

該社區位於港島黃金地段，距離香港五間頂尖的私家醫院及公立醫院僅10分鐘車程，並且將會聘用專業護理人員，善用各種老年醫學及先進的科技，確保為院友提供最高水準的老年護理，照料院友的福祉。

此項先進護老的獨特概念與本集團的擴張策略一致，我們希望其可為本集團品牌帶來正面影響，並為院友提供最優質及全面的照護。

附註：

「改善買位計劃」：香港特別行政區政府（「政府」）社會福利署（「社會福利署」）自1998年起根據此計劃向私營安老院購買安老院舍宿位，透過改善員工比例和空間標準的服務要求，提高安老院的服務水平。此亦有助提供更多資助宿位以縮短長者輪候入住資助護理安老院舍宿位的時間。改善買位計劃下的安老院可細分為兩級別，即甲一級和甲二級，有不同的空間標準及員工比例要求。

「甲一級」：改善買位計劃下兩級別之一。甲一級安老院在員工比例和人均樓面淨面積的要求方面較甲二級安老院高。根據改善買位計劃的要求，一間40個宿位的甲一級安老院的員工要求為21.5人，乃按每名員工（包括替假員工）每日工作八小時的基準計算，而其人均樓面淨面積為9.5平方米。

## 重整動力

展望未來，我們將加倍增強人才培訓及發展，並策略性地加強我們的人力儲備以應付未來發展。

在有關發展中，我們目前正在探索輕資產模式，使我們能夠以更快的速度在不同的市場分部複製我們的業務。我們計劃將業務延伸至大灣區，同時繼續於香港探索機遇，以鞏固我們的行業地位。

除利用現有資源為股東創造可持續的長期價值及通過更多創新舉措，提升護老質素，以及促進行業發展外，我們亦旨在為更廣泛的客戶群提供更廣泛的服務。

該等客戶包括我們位於九龍城的蔚盈軒（綜合養生社區）目前所服務的活躍長者；擴充日間護理設施；加強暫託護理及提供更全面的安老服務，以迎合香港及大灣區的不同年齡群體。

**鄧耀昇**  
主席

## 業績

### 綜合損益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	4	245,706	217,363
其他收入及收益	4	477	476
攤銷		(3,093)	(3,093)
折舊		(56,841)	(33,689)
員工成本		(88,328)	(99,524)
物業租金及相關開支		(6,906)	(6,620)
食品及飲品成本		(9,561)	(8,471)
公用事業開支		(6,893)	(7,095)
供應及消耗品		(7,565)	(6,724)
維修及保養		(3,151)	(2,732)
會診費用及相關開支		(10,189)	(12,223)
衛生及清潔開支		(1,270)	(1,235)
其他經營開支		(11,323)	(14,224)
經營溢利		41,063	22,209
財務成本		(14,543)	(4,764)
分佔一間合營企業虧損		(15,838)	(323)
除稅前溢利	5	10,682	17,122
所得稅開支	6	(7,468)	(3,546)
年度溢利		3,214	13,576
以下各方應佔：			
母公司擁有人		5,860	13,584
非控股權益		(2,646)	(8)
		3,214	13,576
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		0.6港仙	1.5港仙

## 綜合全面收益表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
年度溢利	3,214	13,576
其他全面收入		
將不會於其後期間重新分類至損益的 其他全面收入：		
非控股權益應佔換算海外業務產生的 匯兌差額及其他	<u>226</u>	<u>841</u>
將於其後期間重新分類至損益的其他全面 收入／(虧損)：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>236</u>	<u>(763)</u>
年度其他全面收入	<u>462</u>	<u>78</u>
年度全面收入總額	<u><u>3,676</u></u>	<u><u>13,654</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	6,096	14,129
非控股權益	<u>(2,420)</u>	<u>(475)</u>
	<u><u>3,676</u></u>	<u><u>13,654</u></u>

## 綜合財務狀況表

2021年3月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		772,663	819,278
無形資產		3,093	6,185
於一間合營企業的投資		5,565	21,403
預付款項、其他應收款項及其他資產		6,899	6,808
商譽	10	33,833	33,833
於保險合約的投資		3,261	3,143
遞延稅項資產		6,222	6,200
非流動資產總額		<u>831,536</u>	<u>896,850</u>
<b>流動資產</b>			
應收一間合營企業款項		21,976	8,921
貿易應收款項	9	6,708	5,521
可收回稅項		1,226	1,389
預付款項、其他應收款項及其他資產		15,901	2,930
現金及現金等價物		49,687	27,767
流動資產總額		<u>95,498</u>	<u>46,528</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	2,426	2,029
其他應付款項及應計費用		15,592	18,977
計息銀行借款		84,648	408,574
租賃負債		25,837	20,877
應付稅項		7,130	5,521
流動負債總額		<u>135,633</u>	<u>455,978</u>
流動負債淨額		<u>(40,135)</u>	<u>(409,450)</u>
總資產減流動負債		<u>791,401</u>	<u>487,400</u>

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款		<b>518,287</b>	190,677
租賃負債		<b>50,243</b>	70,817
長期服務付款撥備		<b>5,444</b>	5,044
遞延稅項負債		<b>13,240</b>	14,211
		<u>587,214</u>	<u>280,749</u>
非流動負債總額		<b>587,214</b>	280,749
資產淨額		<b>204,187</b>	206,651
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	12	<b>9,029</b>	9,029
儲備		<b>191,180</b>	191,224
		<u>200,209</u>	<u>200,253</u>
非控股權益		<b>3,978</b>	6,398
權益總額		<b>204,187</b>	206,651

## 附註

### 1. 公司及集團資料

松齡護老集團有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要營業地點為香港九龍慈雲山毓華街68-72號貫華里1號地下。

本公司為投資控股公司。年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事提供安老院舍服務。

本公司股份於2017年2月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

### 2.1 呈列基準

於2020年3月31日，本集團的流動負債超過流動資產409,400,000港元，主要由於將有期貸款346,500,000港元(「定期貸款」)分類為流動負債所致，因2020年2月本公司控股股東變動後違反貸款契諾(「第一項契諾」)。其後於2020年4月，由於公眾持股量不足，本公司股份暫停買賣連續14日以上，故本集團未能遵守定期貸款的第二項契諾(「第二項契諾」)。貸款的放貸銀行其後於2020年6月修改貸款的融資函件，用新的契諾更替第一項契諾：本公司主席鄧耀昇先生須保持作為本集團最大單一股東的地位，以及對本集團的管理及業務保持控制權。於2020年10月12日，隨著本公司股份恢復買賣，第一項及第二項契諾的違約情況經已糾正，而貸款已根據其合約到期情況重新分類為非流動負債。

於2021年3月31日，本集團的流動負債超出其流動資產40,100,000港元。計入流動負債的金額主要包括租賃負債25,800,000港元及計息借款84,600,000港元，包括銀行循環貸款融資39,950,000港元及銀行貸款9,600,000港元(該款項並非根據合約條款由2021年3月31日起計未來12個月內到期，但由於銀行有凌駕權可要求還款，故分類為流動負債)。

於編製綜合財務報表時，於評估本集團是否有足夠的財務資源持續經營時，董事已審慎考慮本集團的流動資金及表現、若干投資及資本開支計劃，以及是否有可供取用的融資來源。董事已評估管理層編製涵蓋至2022年3月31日12個月期間的本集團現金流量預測。董事已於評估未來十二個月營運資金要求的充足程度時已計及以下考慮因素：

1. 其經營所得現金流量；
2. 預期以類似條款續期循環銀行貸款融資39,950,000港元，以及9,600,000港元之貸款將根據合約還款時間表支付；及
3. 本集團可供取用的新銀行融資及未動用信貸融資。

根據現金流量預測及計及截至2022年3月31日止十二個月的現金流量預測內的現金流量假設的合理可能下行變動、預期完成新銀行融資及可持續取得現有銀行融資，董事認為本集團有足夠的營運資金滿足其由二零二一年三月三十一日起計未來十二個月到期的財務責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適。



## 2.2 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按退保現金價值計量之保險合約投資除外。除另有註明外，此等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，而所有金額均調整至最接近之千元。

### (a) 於本會計期間生效的準則修訂

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革—第1階段
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

### (b) 提早採納準則的修訂

本集團已自2020年4月1日起提早採納香港財務報告準則第16號「新型冠狀病毒相關租金減免」。修訂提供可選用的可行權宜方法，在與新型冠狀病毒相關租金優惠是否屬租賃修訂上，准許承租人選擇不對此進行評估。選用此選項的承租人可按合資格租金優惠不屬租賃修訂的相同方式，將合資格租金優惠入賬。此可行權宜方法僅在滿足以下所有條件的情況下，才能應用於因新型冠狀病毒疫情之直接影響而產生之租金優惠：

- 租賃付款之變動導致租賃之代價修改，與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款之任何減少僅影響原於2022年6月30日或之前到期之付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

提早採納修訂對本集團的業績及財務狀況並無任何影響。

(c) 尚未生效且本集團尚未提早採納的新準則、準則的修訂及詮釋

以下新準則、準則的修訂及詮釋經已頒佈，於2021年4月1日或之後開始的本集團會計期間強制生效，而本集團並未提早採納：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 <sup>(5)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的銷售或資產貢獻 <sup>(4)</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>(3)</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段 <sup>(1)</sup>
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進 <sup>(2)</sup>
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計處理 <sup>(2)</sup>
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈列—借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類 <sup>(3)</sup>

(1) 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

(2) 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

(3) 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

(4) 生效日期待定

(5) 適用於收購日期為2022年1月1日或之後開始的首個會計期間開始當日或之後進行的業務合併

本集團已開始評估該等新準則及準則修訂的影響，並預期不會對其業績及財務狀況有任何重大影響。

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團僅有一個可呈報經營分部，即提供安老院舍服務。由於此為本集團唯一經營分部，概無呈列進一步經營分部分析。

年內，本集團的收益主要來自其於香港的經營，而於2021年及2020年3月31日本集團的非流動資產主要位於香港。

#### 有關一名主要客戶的資料

109,747,000港元(2020年：100,152,000港元)的收益中，107,915,000港元(2020年：100,152,000港元)的收益乃自香港政府的改善買位計劃產生及1,832,000港元(2020年：零)的收益乃來自向暫托中心人士提供護理支援服務及必需品產生，佔本集團收益逾10%。

#### 4. 收益、其他收入及收益

本集團收益分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>客戶合約收益</b>		
提供安老院舍服務	206,458	182,962
銷售安老院相關貨品	26,972	23,878
提供醫療保健服務	12,276	10,523
	<u>245,706</u>	<u>217,363</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	1	1
租金收入	358	389
	<u>359</u>	<u>390</u>
<b>收益</b>		
保險合約的退保價值變動	118	60
其他	-	26
	<u>118</u>	<u>86</u>
	<u>477</u>	<u>476</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2021年 千港元	2020年 千港元
已售貨品及消耗品成本	17,126	15,195
自有資產折舊	15,285	8,449
使用權資產—土地的折舊	18,644	18,644
使用權資產—樓宇的折舊	22,912	21,729
	<u>56,841</u>	<u>48,822</u>
攤銷	3,093	3,093
減：已資本化金額	—	(15,133)
	<u>59,934</u>	<u>36,782</u>
核數師薪酬	1,150	1,390
員工成本：		
工資及薪金	110,871	104,049
退休金計劃供款	4,147	3,667
長期服務付款撥備	399	1,444
董事薪酬	1,083	1,588
	<u>116,500</u>	<u>110,748</u>
減：		
政府補助 <sup>#</sup>	(28,172)	(11,224)
	<u>88,328</u>	<u>99,524</u>
不計入租賃負債計量的租賃付款	—	241
	<u>—</u>	<u>241</u>

<sup>#</sup> 已就本集團安老院舍長者福利及防疫抗疫基金下的「保就業」計劃收取多項政府補助。概無有關該等補助的未滿足條件或或有事項。

## 6. 所得稅

香港利得稅已按年內於香港產生之估計應課稅溢利以16.5% (2020年：16.5%)的稅率計提撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該公司為合資格應用於2019/2020課稅年度生效的利得稅兩級制的實體。該附屬公司首2,000,000港元(2020年：2,000,000港元)的應課稅溢利按8.25%的稅率繳稅，餘下應課稅溢利則按16.5%的稅率繳稅。

	2021年 千港元	2020年 千港元
即期—香港		
年內開支	8,384	5,214
過往年度撥備不足	77	40
遞延	(993)	(1,708)
	<u>7,468</u>	<u>3,546</u>
年內稅項開支總額	<u>7,468</u>	<u>3,546</u>

## 7. 股息

	2021年 千港元	2020年 千港元
中期股息 — 每股普通股零港仙(2020年：0.78港仙)	<u>-</u>	<u>7,042</u>
建議末期股息 — 每股普通股零港仙(2020年：0.68港仙)	<u>-</u>	<u>6,140</u>

本公司董事會不建議派付末期股息(2020年：每股普通股0.68港仙)。

## 8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

本年度每股基本盈利金額乃按本公司普通權益持有人應佔年度溢利5,860,000港元(2020年：13,584,000港元)及年內已發行普通股加權平均數902,880,000股(2020年：902,880,000股)計算。

由於本集團於截至2021年及2020年3月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

## 9. 貿易應收款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
貿易應收款項	<u>6,708</u>	<u>5,521</u>

於報告期末，貿易應收款項按發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一個月內	3,062	2,792
一至兩個月	2,770	2,337
兩至三個月	266	290
超過三個月	610	102
	<u>6,708</u>	<u>5,521</u>

截至2021年及2020年3月31日止年度，香港財務報告準則第9號對貿易應收款項的預期信貸虧損的財務影響並不重大。

## 10. 商譽

	2021年 千港元	2020年 千港元
成本	33,833	33,833
累計減值	<u>-</u>	<u>-</u>
賬面淨值	<u>33,833</u>	<u>33,833</u>

## 11. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期計算的賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一個月內	<u>2,426</u>	<u>2,029</u>

貿易應付款項不計利息，且付款期一般為30日。

## 12. 股本

	2021年 千港元	2020年 千港元
法定：		
5,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
902,880,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>9,029</u>	<u>9,029</u>

本公司股本於本年度及過往年度並無變動。

## 13. 報告期末後事件

於2021年5月10日，本公司的全資附屬公司松齡優鈦有限公司(「優鈦」)與本集團的關連公司易通訊集團有限公司(「易通訊」，主要從事提供全方位多媒體聯絡中心服務、聯絡中心系統及財務服務業務)訂立認購協議，以認購易通訊本金額為9,500,000港元，由發行日期起計兩年到期的零息可換股債券(「可換股債券」)。按換股價0.608港元悉數轉換可換股債券後，將向優鈦配發及發行合共15,625,000股易通訊股份，佔經發行股份擴大的易通訊已發行股本約5.29%。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年5月10日的公告。

於2021年5月21日，雅登有限公司(本公司的間接全資附屬公司)就租賃香港銅鑼灣禮頓道1號地面大堂，以及1樓、2樓及3樓前排(或南面)部份用作由經營護理安老院或由本集團用作其他相關合法商業用途訂立租賃協議，由2021年8月7日開始，直至2025年8月6日屆滿(包括首尾兩天)，每月租金為1,700,000港元，且於四年固定期限屆滿後享有若干續租選擇權。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團於香港的業務主要包括八間甲一級護理安老院及兩間新建成的高端安老院，即高端安老院松齡雅苑及專於認知障礙護理的高端安老院松齡樂軒。

本集團的收益主要產生自於香港(i)提供安老院舍服務，包括提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、心理及社會關懷以及個人護理計劃；及(ii)銷售安老院相關貨品及提供醫療保健服務。

收益總額由2020財政年度的217.4百萬港元按年增加約13.0%至2021財政年度的245.7百萬港元。該增加主要由於以下各項的綜合影響：(i)旗下八間甲一級護理安老院的平均每月住宿費增加；(ii)松齡雅苑入住率上升；及(iii)松齡樂軒全年營運的影響。

松齡雅苑已踏入第三個營運年度，於2021年3月31日的入住率上升至80.9%，而2020年3月31日則為38.2%，帶動收益由2020財政年度11.9百萬港元上升至2021財政年度20.3百萬港元。

至於松齡樂軒，第一年全年營運的效益使收益由2020財政年度0.3百萬港元增加至2021財政年度9.0百萬港元。於2021年3月31日，入住率約為24.2%。隨著新型冠狀病毒疫情緩和，相信松齡樂軒的入住率攀升步伐亦會隨之加快。

就本集團投資合營企業銅瓊養生有限公司(本集團持有其51%的股權)而言，其營運的蔚盈軒於營業初期受到新型冠狀病毒疫情的臨時影響，導致扣除利息及折舊前分佔營運虧損(不包括採納香港財務報告準則第16號對其物業租金及相關開支的影響)為6.8百萬港元。

在本財政年度最後一個季度恢復勢頭漸現，截至2021年3月31日的入住率約為74.7%。蔚盈軒管理團隊正積極探索機會，借助蔚盈軒的品牌力量和專業知識，以為外界機構(包括香港和大灣區的業主)提供管理服務。

有關本集團的核心業務的展望及新項目，請參閱主席報告一節。

## 業績回顧

於2021財政年度本集團的收益為245.7百萬港元，縱使在新型冠狀病毒疫情的挑戰下高端安老院舍的遞增期暫時受到臨時影響，仍較2020財政年度的217.4百萬港元增加13.0%。儘管經歷艱難時期，但香港八間甲一級護理安老院的核心業務保持強勁穩健，平均入住率達94.0%。

核心EBITDA(我們安老院舍服務業務的表現指標)增加65.1%至53.8百萬港元(2020財政年度：32.6百萬港元)。

於2021財政年度，本集團錄得溢利3.2百萬港元，2020財政年度則為13.6百萬港元，主要由於收益增長，惟被松齡樂軒投入營運後折舊及財務成本增加，以及分佔一間合營企業(即蔚盈軒)虧損所部份抵銷。

本年度核心EBITDA、EBITDA及溢利的對賬如下：

	2021財政年度 千港元	2020財政年度 千港元
年度溢利	3,214	13,576
財務成本	14,543	4,764
所得稅開支	7,468	3,546
折舊	56,841	33,689
攤銷	3,093	3,093
<b>EBITDA</b>	<b>85,159</b>	58,668
分佔一間合營企業利息及折舊	21,214	6,396
其他收入及收益	(477)	(476)
「保就業」計劃的非經常性政府補助	(16,322)	–
	<b>89,574</b>	64,588
不包括：		
採納香港財務報告準則第16號對附屬公司的物業租金及相關開支的影響	(23,558)	(19,775)
採納香港財務報告準則第16號對分佔合營企業物業租金及相關開支的影響	(12,240)	(12,240)
<b>核心EBITDA</b>	<b>53,776</b>	32,573

## 財務回顧

有關本集團的業績及業務回顧，請參閱上文章節。本節說明其他主要財務數據。



## 折舊

折舊指就本集團的物業、廠房及設備(包括使用權資產、租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及其他設備以及汽車)的折舊開支。折舊由2020財政年度33.7百萬港元增加約68.7%至2021財政年度56.8百萬港元。折舊增加主要由於松齡樂軒及浙江松齡雅達養老服務有限公司投入營運後的折舊開支所致。

## 員工成本

員工成本仍為我們經營開支的最大組成部分。我們的員工成本包括應付本集團所有僱員的工資、薪金、花紅、退休福利成本及其他津貼以及福利。我們在扣除「保就業」計劃16.3百萬港元(2020年財務年度：無)的政府補助及11.9百萬港元(2020年財務年度：11.2百萬港元)的政府補助(用以聘用專業人員照顧患有腦退化症及需要療養的長者院友)前的員工成本總額從2020財政年度的110.7百萬港元增加約5.2%至2021財政年度的116.5百萬港元，乃主要由於松齡樂軒投入營運所致。員工成本總額分別相當於2021財政年度收益約47.4%及2020財政年度收益的51.0%。

## 會診費用及相關開支

會診費用及相關開支主要包括聘用外部出診醫生、營養師及藥劑師以及通過僱傭中介公司聘用物理治療師、護理員及保健員的額外人手所產生的醫療及專業費用。

開支由2020財政年度12.2百萬港元減少約16.6%至2021財政年度10.2百萬港元。會診費用及相關開支減少主要由於通過僱傭中介聘用的物理治療師及人手減少。

## 物業租金及相關開支

我們的物業租金及相關開支主要指地租及差餉以及我們租賃物業的樓宇管理費。物業租金及相關開支從2020財政年度的6.6百萬港元增加約4.3%至2021財政年度的6.9百萬港元。該增加乃主要由於松齡樂軒營運產生的樓宇管理費以及政府地租及差餉增加所致。

## 食品及飲品成本

我們的食品及飲品成本指為院友提供膳食所用的所有食材及飲品的成本。食品及飲品成本主要由於松齡雅苑的入住率上升，以及松齡樂軒全年營運的影響所致。

## 公用事業開支

我們的公用事業開支指我們護理安老院及辦公室的水電成本。該成本於2021財政年度維持穩定，為6.9百萬港元，而2020財政年度為7.1百萬港元，乃由於年內電費減免的抵銷影響，以及松齡雅苑及松齡樂軒的入住率上升所致。

## 供應及消耗品

我們的供應及消耗品指經營所用的醫療消耗品的成本。該成本從2020財政年度的6.7百萬港元增加約12.5%至2021財政年度的7.6百萬港元。供應及消耗品增加乃主要由於松齡雅苑及松齡樂軒的入住率上升及採購的醫療消耗品及衛生用品增加，以保障旗下護理安老院免受新型冠狀病毒侵害。

## 其他經營開支

於2021財政年度，我們的其他經營開支主要包括(i)護理安老院及新項目的數碼營銷及推廣的廣告開支，總額為1.8百萬港元(2020財政年度：1.6百萬港元)；(ii)就旗下所有護理安老院投購的保險，總額為1.4百萬港元(2020財政年度：1.0百萬港元)；(iii)法律及專業費用，總額為4.4百萬港元(2020財政年度：7.1百萬港元)；及(iv)企業開支及各項經營開支，總額為3.7百萬港元(2020財政年度：4.6百萬港元)。

有關開支由2020財政年度的14.2百萬港元減少約20.4%至2021財政年度的11.3百萬港元。其他經營開支減少乃主要由於不再錄得2020財政年度的非經常性法律及專業費用2.4百萬港元，用以編製由本公司及鄧耀昇先生聯合刊發日期為2020年2月28日的綜合要約及回應文件，內容有關(其中包括)無條件強制全面現金要約。

## 分佔一間合營企業虧損

分佔一間合營企業銅瓊養生有限公司(本集團持有51%權益)虧損15.8百萬港元為分佔扣除利息、稅項及折舊前的營運虧損6.8百萬港元、分佔自有資產折舊5.9百萬港元，以及分佔租賃權益2.8百萬港元及分佔使用權資產折舊12.5百萬港元，部分被採納香港財務報告準則第16號對分佔合營企業的物業租金及相關開支的影響12.2百萬港元所抵銷。

## 財務成本

我們的財務成本主要指銀行貸款利息開支。財務成本從2020財政年度的4.8百萬港元增加約205.3%至2021財政年度的14.5百萬港元。財務成本增加乃主要由於直接與松齡樂軒發展有關的銀行貸款利息開支所致，而於松齡樂軒投入營運後，有關開支不再作資本化處理。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支指按香港產生之估計應課稅溢利之16.5%繳納香港利得稅。所得稅開支從2020財政年度的3.5百萬港元增加約110.6%至2021財政年度的7.5百萬港元，主要由於應課稅溢利增加所致。

## 本公司權益擁有人應佔年度溢利

由於上文所述，本公司權益擁有人應佔年度溢利從2020財政年度的13.6百萬港元減少約56.9%至2021財政年度的5.9百萬港元。

## 主要財務狀況項目

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括土地及樓宇、使用權資產、租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及其他設備、汽車及在建工程。於2021年3月31日及2020年3月31日，本集團的物業、廠房及設備分別為772.7百萬港元及819.3百萬港元。2021財政年度減少乃主要由於本年度的折舊開支所致。

### 商譽

商譽主要包括代價總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債公允值的差額。初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。

於2021年3月31日及2020年3月31日，本集團綜合財務狀況表中的商譽賬面值為33.8百萬港元，乃產生自收購主要從事提供安老院舍服務的公司的控股權益。基於我們管理層進行的商譽減值評估，並無發現任何減值。

### 計息銀行借款

於2021年3月31日及2020年3月31日，我們的計息銀行借款主要指銀行貸款，包括就撥付我們護理安老院場地的按揭付款的按揭貸款以及我們營運資金的營運資金貸款。

於2021年3月31日，我們銀行貸款的實際利率介乎0.93%至2.75%，而於2020年3月31日則介乎2.00%至4.05%；於2021年3月31日的到期情況為直至2036年(2020年3月31日：2035年)。儘管預計於可見未來利率將呈上升趨勢，但我們有信心通過我們來自經營活動的穩定現金流入償還銀行貸款從而管理我們的財務成本。

## 流動資金、財務及資本資源

### 資產淨值

我們於2021年3月31日及2020年3月31日的淨資產分別為204.2百萬港元及206.7百萬港元。

為作說明，根據本公司所委聘的獨立估值師對本集團的土地及樓宇於2021年3月31日的估值作出的評估，將本集團的土地及樓宇的重估盈餘823.4百萬港元(即估值總額1,469.6百萬港元的溢價)計入本集團的土地及樓宇於2021年3月31日的賬面值646.2百萬港元後，於2021年3月31日本集團的經調整綜合資產淨值將為1,027.6百萬港元。

	2021 財政年度 千港元	2020 財政年度 千港元
資產淨值	204.2	206.7
本集團土地及樓宇的說明性重估盈餘(附註)	<u>823.4</u>	<u>773.9</u>
經調整資產淨值	<u><u>1,027.6</u></u>	<u><u>980.6</u></u>

附註：

本集團的土地及樓宇由本集團佔用及使用以營運其日常業務，並分類為物業、廠房及設備，以及按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。為更清晰地說明於結算日資產淨值的最新市值，已呈報說明性重估盈餘以便於財務報表使用者掌握情況。

### 流動比率

於2021年3月31日，我們的現金及銀行結餘為49.7百萬港元(於2020年3月31日：27.8百萬港元)，主要以港元計值；而我們的流動負債淨額為40.1百萬港元(於2020年3月31日：流動負債淨額409.5百萬港元)。於2021年3月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.70倍(於2020年3月31日：0.10倍)。

流動比率改善主要由於本集團於2020年3月31日並未遵守定期貸款的契諾；而於2020年3月31日，該定期貸款的賬面值346.5百萬港元分類為流動負債。於2020年6月，該定期貸款的相關契諾於經修訂銀行融通函件上撤銷，且根據原還款時間表，該定期貸款的非流動部分332.5百萬港元重新分類為非流動負債。

## 到期情況

於2021年3月31日，我們的計息銀行借款為602.9百萬港元（於2020年3月31日：599.3百萬港元），假設上述定期貸款將根據還款時間表償還並計及香港金融管理局向企業客戶提供的「預先批核還息不還本」計劃所涵蓋的本金付款延期，75.0百萬港元、71.4百萬港元、356.8百萬港元及99.7百萬港元乃分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年（包括首尾兩年）及五年後償還（於2020年3月31日：分別為42.3百萬港元、51.0百萬港元、452.6百萬港元及53.4百萬港元）。於2021年3月31日及2020年3月31日，我們所有計息銀行借款均以港元計值，而大部分計息銀行借款以本集團的土地及樓宇作抵押。

## 資產負債比率

資產負債比率乃按淨債務（指計息銀行借款扣除現金及現金等價物）除以總資產（指流動資產及非流動資產）計量。於2021年3月31日，我們的資產負債比率為59.7%，而於2020年3月31日，資產負債比率為60.6%。

## 資本結構

2021財政年度本公司的資本結構並無變動。本公司的股本包括普通股及其他儲備。

## 資本開支

年內資本開支總額為5.3百萬港元，用作安老院舍的裝修工程。於2020財政年度，本集團產生資本開支共計40.1百萬港元，主要由於松齡樂軒的裝修工程。

## 風險管理

### 利率風險

本集團所承擔之利率風險主要與本集團按香港銀行同業拆息或最優借貸利率計息的銀行貸款有關。本集團透過定期密切關注利率的變動及審閱其銀行融資以降低風險。本集團並無使用任何利率掉期以對沖利率風險。

於2021年3月31日，倘借款利率按管理層認為可能合理地增加／減少25個基點，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後溢利因銀行借款利息開支增加／減少而減少／增加1.3百萬港元（2020財政年度：0.5百萬港元）。

## 流動資金風險

本集團的目標為透過運用銀行貸款使資金在持續性與靈活性之間取得平衡。此外，本集團已進行銀行融資以備應急之用。

## 信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽卓著的第三方交易。本集團的政策為所有擬按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，應收款項結餘均受到持續監控。

本集團其他金融資產的信貸風險主要包括現金及銀行結餘，以及應收合營企業款項，其最高風險與該等工具之賬面值相等。本集團的金融資產並無重大集中信貸風險。

## 外匯風險

本集團並無面臨重大外匯風險，因此本集團並無外匯對沖政策。

## 或然負債

於2021年3月31日，本集團並無任何或然負債或重大資產負債表外之安排。

## 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

年內本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 重大投資

於2021年3月31日，本集團並無持有任何重大投資。

## 資本承擔

於2021年3月31日，本集團並無資本承擔(於2020年3月31日：無)。

## 資產抵押

於2021年3月31日，賬面總值為634.0百萬港元(於2020年3月31日：土地及樓宇及在建工程657.1百萬港元)的土地及樓宇以及賬面值為3.3百萬港元(於2020年3月31日：3.1百萬港元)的保險合約投資已被抵押以為本集團獲授的一般銀行融資作擔保。除以上所述者外，本集團於2021年3月31日並無其他資產抵押。



## 重大投資或資本資產的未來計劃

於截至2021年3月31日止年度後，本集團訂立租約，而本集團於租約下確認的使用權資產約為203.1百萬港元，即根據香港財務報告準則第16號，假設經重續選擇權獲行使，由2021年8月7日至2031年8月6日總租賃付款的現值。於租賃期內的應付租金將以本集團的內部資源償付。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年5月21日的公告。除上文所述者外，於2021年3月31日，本集團並無任何重大投資及資本資產的計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2021年3月31日，本集團有合共466名全職及兼職僱員(於2020年3月31日：457僱員)。我們於2021財政年度的員工成本(不包括政府補助)為116.5百萬港元(2020財政年度：110.7百萬港元)。

本集團確保僱員的薪酬水平具競爭力，僱員的回報在本集團的薪酬系統整體框架內與表現掛鉤，並參考本集團的盈利能力、業內現行薪酬基準以及市場狀況。

此外，本集團亦已採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在鼓勵合資格參與者為本集團利益提升個人表現及效率，藉以吸引及留聘現時或將會為本集團長遠增長作出貢獻的該等合資格參與者或以其他方式與彼等維持持續的業務關係。購股權計劃的合資格參與者包括但不限於本集團董事(包括獨立非執行董事)、本集團全職或兼職僱員及顧問、諮詢人、供應商、客戶及董事全權酌情認為將會或曾對本集團作出貢獻的有關其他人士。購股權計劃於2017年1月23日獲有條件採納。自購股權計劃獲採納以來，概無根據購股權計劃已授出或同意授出之購股權。

董事薪酬方案由薪酬委員會審閱並由董事會批准，乃根據相關董事的經驗、職責、工作量、於本集團投放的時間、本集團的經營業績及可資比較市場數據。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會將於2021年8月27日(星期五)上午十時正舉行(「2021年股東週年大會」)。本公司將於適當時候按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)的規定將召開2021年股東週年大會的通告刊發及寄發予本公司股東。

## 末期股息

由於本集團的業務預期將快速擴張及發展，故需要充足的營運資金作為其項目發展的儲備。因此，董事並不建議派付2021財政年度末期股息(2020財政年度末期股息：每股本公司普通股0.68港仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席2021年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年8月24日(星期二)至2021年8月27日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席2021年股東週年大會並於會上投票，本公司之未登記股份持有人應確保於2021年8月23日(星期一)下午四時三十分或之前將所有股份轉讓文件連同相關股票送交至本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

## 遵守企業管治守則

本公司明白企業管治對加強本公司的管理及維護其股東整體利益之重要性。董事會認為，截至2021年3月31日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14企業管治守則所載之守則條文，惟守則條文A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期除外。

本公司非執行董事鄧耀邦博士，以及本公司獨立非執行董事阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生的委任並無指定任期，惟須根據本公司的組織章程細則於股東週年大會上退任及接受股東重選。因此，董事會認為有關規定足以達致上述守則條文第A.4.1條的相關目標。

## 本公司核數師有關本初步公告之工作範圍

本集團之外部核數師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)(「羅兵咸永道」)已就於本公告所載本集團截至2021年3月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團截至2021年3月31日止年度綜合財務報表草擬本所載之數字核對一致。羅兵咸永道就此進行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證委聘，因此，羅兵咸永道並無就本公告作出任何核證。



## 審核委員會

審核委員會(由四名本公司獨立非執行董事組成)與本公司管理層審閱本集團所採納的主要會計政策及討論風險管理、內部監控及財務申報事宜，包括審閱於截至2021年3月31日止年度的綜合財務報表。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2021年3月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 刊發年度業績公告及年報

本公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.pinecaregroup.com](http://www.pinecaregroup.com))。載有上市規則所規定之所有相關資料的本公司截至2021年3月31日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊登。

代表董事會  
松齡護老集團有限公司  
主席兼執行董事  
鄧耀昇

香港，2021年6月24日

於本公告日期，董事會包括九名董事：執行董事鄧耀昇先生、陳業強先生、楊家榮先生及鄭維政先生；非執行董事鄧耀邦博士；及獨立非執行董事阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生。