

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2022年3月31日止年度之年度業績公告

### 財務摘要：

- 收益上升9.0%至267.7百萬港元
- 儘管收益增加，2022財政年度錄得虧損24.0百萬港元，2021財政年度則為溢利3.2百萬港元，主要由於與2021財政年度相比，2022財政年度並無獲香港特區政府「保就業」計劃項下發放的非經常性補助16.3百萬港元；中國浙江烏鎮安老院業務相關資產減值5.8百萬港元；應收一間合營企業款項減值及其他撥備11.8百萬港元；及本公司授出購股權相關非現金購股權開支3.3百萬港元。
- 核心EBITDA與2021財政年度53.8百萬港元相比維持穩定於53.7百萬港元

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的折舊及利息、其他收入及收益／(虧損)淨額、「保就業」計劃的非經常性政府補助、中國業務資產減值、應收一間合營企業款項減值及其他撥備、及購股權開支前的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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年3月31日止年度(「2022財政年度」)之綜合業績，連同截至2021年3月31日止年度(「2021財政年度」)之比較數字。

## 主席報告

### 概覽

2022財政年度對包括我們的許多行業而言仍然是極具挑戰的一年。本人欣然呈報，業務營運持續穩健具變通，於2022財政年度維持高韌性。

財務方面，2022財政年度仍為困難的一年，年度虧損為24.0百萬港元，乃由於並無獲香港特區政府就「保就業」計劃項目下發放非經常性補助及新型冠狀病毒病疫情的不利影響所致。中國浙江業務（「中國業務」）營運及於合營企業銅瓊養生有限公司的投資表現受到不利影響，導致資產減值及營運虧損。

儘管困難重重，且新型冠狀病毒病疫情帶來前所未有的挑戰，但我們深信危中有機，會繼續專注於業務中心目標。憑藉精益求精的堅持，本人欣然報告，我們的核心業務依然保持強穩，平均入住率為92.7%，而2021年財政年度則為94.0%。同時，位於元朗形點的松齡雅苑及石硤尾松齡樂軒兩間高端安老院舍的入住率於2022財政年度亦分別錄得17.6%及19.2%的雙位數增長。

撇除非經常性調整及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繼續錄得堅實表現，為53.7百萬港元，與2021財政年度53.8百萬港元可比，維持穩定。

### 專注質量 建立聲譽

我們在高端業務取得重大進展。高端安老院舍松齡雅苑已擴展高端業務及鞏固優質聲譽，尤其是在復康及專業護理服務方面。

我們相信，鑑於香港對優質長者護理的需求殷切，正為長者提供更專門護老服務的松齡樂軒使我們更準備就緒地把握此機遇。儘管在營運初期，松齡樂軒的表現頗受新型冠狀病毒疫情影響，但在實行業務計劃及實現優質長者護理概念的進程上卻取得重大進展，我們亦對其發展感到十分樂觀，深信松齡樂軒的入住率將會進一步增長。

## 松心薈一港島尚耆·賢居新旗艦

在高端業務的擴展方面，我們於2021年5月與獨立第三方訂立一個物業的租約，物業位於銅鑼灣禮頓道1號，總樓面面積約為35,400平方呎。該物業位處黃金地段，間隔實用及窗戶採光度充足。在種種優勢下，我們相信該物業將會是本集團新安老院松心薈的理想據點。

繼推出新界元朗形點松齡雅苑及九龍石硤尾南昌街松齡樂軒，我們展望松心薈將成為本集團於高端市場分部的第三個據點。我們計劃將松心薈定位為尚耆·賢居新旗艦，其服務範圍廣泛，涵蓋甲一級(附註)、輕高端，以及高端安老護理服務。醫療及專業護理支援將由跨專業合作團隊提供，包括護士、護理人員、社工、職業治療師及物理治療師。

松心薈座落港島黃金地段，距離香港五間頂尖的私家醫院及公立醫院僅需要10分鐘車程，除聘用專業護理人員外，還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，更妥善照料院友的福祉。

建立松心薈標誌我們投入優質老年護理服務的承擔，我們相信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。預期松心薈將於2022年第四季度投入服務。

附註：

「改善買位計劃」：香港特區政府社會福利署(「社會福利署」)自1998年起根據該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。

## 策略性重整平衡及動力

我們的業務願景及長期承諾為提升護老質素，以及促進整體行業發展。我們積極實踐創新舉措及致力將創新構想融入業務之中。我們尋求達致業務獨特性及靈活性的策略方針。

我們擁有強大的核心團隊及盡職的後勤人員。我們致力透過重新調配及進一步增強在香港的資源運用以提升業務增長。我們的優質服務組合加上致力融合資訊科技及產品於所營運及／或管理的安老院以促進智慧醫療及社區長者護理，從而為客戶提供獨特價值以滿足其需求及偏好。以客戶為本的業務文化對建立客戶的忠誠度是極為重要，有利於挽留客戶並進而擴張市場份額。

此外，我們改進輕資產業務模式，為現有及潛在市場提供更多選擇。實行形式可為(其中包括)訂立管理合約以提供長者護理營運諮詢及管理服務。我們相信輕資產業務模式可帶來新收入來源、加強創新及盡量降低營運成本從而協助本集團獲取高資本回報。

蔚盈軒為應用輕資產業務模式的居家安老及半獨立生活分部的首個里程碑，入住率於2022財政年度錄得最高增幅(服務式住宅最近入住率高於80%及安老院舍最近入住率高於90%)。正如我們定期進行的客戶調查及溝通所示，項目取得高水平的客戶滿意度。我們深信高水平的客戶滿意度正正反映了客戶的忠誠度，這與我們的長期盈利能力息息相關。居家安老為現代化長者護理的方針，為長者提供最大程度個人化及獨立性，較公共空間更具私隱。我們的專業護理及跨專業護理團隊旨在為長者建立安全舒適的社區環境，悉心照料長者的健康與福祉。我們將物色潛在可擴展的地點及房地產項目，以複製蔚盈軒的成功及業務模式，應用於居家安老及半獨立生活市場。

再者，我們策略性更新中國業務重點，退出表現未如理想的中國浙江業務。而在大灣區發展藍圖中勾畫的規劃亦漸見成果，我們相信以退為進的策略有助抓緊及善用中國廣東—香港—澳門大灣區(「大灣區」)的增長機遇。

由於近年長者護理從回應轉為主動，我們相信上述多元化方針、多管齊下的框架及支持長者友善計劃的企業策略重點將持續帶來新觀點，使我們的品牌及業務在本地及大灣區瞬息萬變的市場上仍然站穩陣腳。這些都將使我們獲取競爭優勢，保持長遠業務增長。

## **居家安老及社區護理**

展望未來，我們將基於已建立的據點，將頂尖服務拓展至居家長者護理服務及社區發展計劃，在我們關顧護理的路途上，照顧長者在人生不同階段的各種需求。

我們明白市場持續希望有所選擇。我們在業務策劃及服務上，將維持靈活性，為護老市場提供更廣泛的選擇，提升護老服務的質素，以迎合現有市場及新興市場。

**鄧耀昇**

主席

## 業績

### 綜合損益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	4	267,749	245,706
其他收入及收益／(虧損)淨額	4	945	477
攤銷		(806)	(3,092)
折舊		(57,247)	(56,841)
員工成本		(117,803)	(88,328)
會診費用及相關開支		(15,304)	(10,189)
物業租金及相關開支		(9,489)	(6,906)
食品及飲品成本		(10,232)	(9,561)
公用事業開支		(7,555)	(6,893)
供應及消耗品		(7,618)	(7,565)
維修及保養		(2,486)	(3,151)
衛生及清潔開支		(1,461)	(1,270)
其他經營開支		(16,833)	(11,324)
物業、廠房及設備減值	14	(5,814)	–
應收一間合營企業款項減值		(9,910)	–
財務成本		(10,477)	(14,543)
分佔一間合營企業虧損		(13,327)	(15,838)
除稅前(虧損)／溢利	5	(17,668)	10,682
所得稅開支	6	(6,321)	(7,468)
年度(虧損)／溢利		<u>(23,989)</u>	<u>3,214</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(20,633)	5,860
非控股權益		(3,356)	(2,646)
		<u>(23,989)</u>	<u>3,214</u>
母公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利	8		
基本及攤薄(港仙)		<u>(2.3)</u>	<u>0.6</u>

## 綜合全面收益表

截至2022年3月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
年度(虧損)/溢利	(23,989)	3,214
其他全面(虧損)/收入		
將不會於其後期間重新分類至損益的 其他全面(虧損)/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>(17)</u>	<u>226</u>
將於其後期間重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收入： 換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(18)</u>	<u>236</u>
年度其他全面(虧損)/收入	<u>(35)</u>	<u>462</u>
年度全面(虧損)/收入總額	<u><u>(24,024)</u></u>	<u><u>3,676</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(20,651)	6,096
非控股權益	<u>(3,373)</u>	<u>(2,420)</u>
	<u><u>(24,024)</u></u>	<u><u>3,676</u></u>

# 綜合財務狀況表

2022年3月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	931,190	772,663
無形資產		2,287	3,093
於一間合營企業的投資		–	5,565
預付款項、按金及其他應收款項		14,444	6,899
商譽	11	33,833	33,833
於保險合約的投資		3,371	3,261
按公允值計入損益的金融資產		24,937	–
遞延稅項資產		4,621	6,222
應收一間合營企業款項		4,376	–
非流動資產總額		<u>1,019,059</u>	<u>831,536</u>
<b>流動資產</b>			
應收一間合營企業款項		–	21,976
貿易應收款項	10	7,762	6,708
可收回稅項		1,051	1,226
預付款項、按金及其他應收款項		3,101	15,901
現金及現金等價物		29,083	49,687
流動資產總額		<u>40,997</u>	<u>95,498</u>
持作銷售的資產	14	<u>28,854</u>	<u>–</u>
總資產		<u>1,088,910</u>	<u>927,034</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	1,272	2,426
其他應付款項及應計費用		29,066	15,592
計息銀行借款		125,102	84,648
租賃負債		33,837	25,837
應付稅項		7,024	7,130
流動負債總額		<u>196,301</u>	<u>135,633</u>
流動負債淨額		<u>(155,304)</u>	<u>(40,135)</u>
總資產減流動負債		<u>892,609</u>	<u>791,401</u>



	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款		<b>458,505</b>	518,287
租賃負債		<b>199,168</b>	50,243
其他應付款項及應計費用		<b>5,982</b>	5,444
遞延稅項負債		<b>12,420</b>	13,240
非流動負債總額		<b>676,075</b>	587,214
與持作銷售的資產直接相關的負債	14	<b>33,049</b>	–
負債總額		<b>905,425</b>	722,847
資產淨額		<b>183,485</b>	204,187
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	13	<b>9,029</b>	9,029
儲備		<b>173,851</b>	191,180
		<b>182,880</b>	200,209
非控股權益		<b>605</b>	3,978
權益總額		<b>183,485</b>	204,187

## 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。於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事提供長者護理服務。

本公司於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2022年3月31日，本集團的流動負債超出其流動資產155,300,000港元(2021年：40,100,000港元)。計入流動負債的金額主要包括租賃負債33,800,000港元(2021年：25,800,000港元)及計息借款125,100,000港元，包括循環銀行貸款融資39,900,000港元及銀行貸款6,700,000港元(該款項並非根據合約條款由2022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2022年3月31日，未提取融資為10,500,000港元。

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。董事已審閱管理層編製涵蓋至2023年3月31日12個月期間的本集團現金流量預測。董事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. 原根據合約條款於2022年6月到期的銀行貸款37,400,000港元於2022年5月再融資至2025年5月；
3. 繼續以類似條款續期循環銀行貸款融資39,900,000港元，以及6,700,000港元的銀行貸款無須根據合約還款時間表支付，儘管該等融資(「循環/其他貸款」)附帶按要求償還條款；及
4. 本集團於年末後在2022年4月6日取得新銀行貸款6,000,000港元(「新貸款」)及本集團未動用信貸融資(可於必要時取用)。

根據現金流量預測及計及截至2023年3月31日止期間的現金流量預測內的現金流量假設的合理可能下行變動、成功繼續可取用循環/其他貸款融資以及可供本集團取用的新及再融資貸款及未提取信貸融資，董事認為本集團有足夠的營運資金滿足其由2022年3月31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及按公允值計入損益的金融資產除外。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

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金減免
香港會計準則第39號、	利率基準改革—第2階段
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)	

### (b) 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2022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：

年度改進項目(經修訂)	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及香港會計準則第37號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂本 <sup>(1)</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>(1)</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>(2)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(2)</sup>
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對載有按 要求償還條文的定期貸款的分類 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	產生自單一交易的資產及負債相關遞延稅項 <sup>(2)</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>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>(2)</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>(3)</sup> 生效日期待定

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，即提供長者護理服務。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2022年及2021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

110,509,000港元的收益乃自香港政府的改善買位計劃(「改善買位計劃」)產生(2021年：109,747,000港元，其中107,915,000港元自改善買位計劃產生及1,832,000港元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／(虧損)淨額

本集團收益分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>客戶合約收益</b>		
提供長者護理服務	237,276	218,734
銷售安老院相關貨品	30,473	26,972
	<u>267,749</u>	<u>245,706</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	-	1
租金收入	628	358
	<u>628</u>	<u>359</u>
<b>收益／(虧損)</b>		
保險合約的退保價值變動	110	118
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	(63)	-
其他	270	-
	<u>317</u>	<u>118</u>
	<u>945</u>	<u>477</u>

## 5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項後達致：

	2022年 千港元	2021年 千港元
已售貨品及消耗品成本	17,850	17,126
攤銷	806	3,092
自有資產折舊	16,473	15,285
使用權資產—土地的折舊	18,644	18,644
使用權資產—樓宇的折舊	34,960	22,912
	<u>70,077</u>	<u>56,841</u>
減：已資本化金額	(12,830)	—
	<u>57,247</u>	<u>56,841</u>
核數師薪酬		
— 審核服務	1,434	1,150
— 非審核服務	381	334
	<u>1,815</u>	<u>1,484</u>
員工成本：		
工資及薪金	121,771	110,871
退休金計劃供款	4,341	4,147
長期服務付款撥備	538	399
購股權開支	968	—
董事薪酬	2,374	1,083
	<u>129,992</u>	<u>116,500</u>
經扣除：		
「保就業」計劃的政府補助	—	(16,322)
其他政府補助 <sup>#</sup>	(12,189)	(11,850)
	<u>117,803</u>	<u>88,328</u>
應收一間合營企業款項減值	9,910	—
分類為持作銷售的資產減值	5,814	—
保險合約的退保現金價值變動	(110)	(118)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	63	—
與不計入租賃負債的可變租賃付款有關的開支 (視乎營業額而定)	2,111	843
	<u>17,788</u>	<u>843</u>

<sup>#</sup> 已就本集團安老院舍長者福利收取多項政府補助。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% (2021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利得稅兩級制的實體。該附屬公司首2,000,000港元(2021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。

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期－香港		
年內開支	5,594	8,384
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(54)	77
遞延	781	(993)
	<u>6,321</u>	<u>7,468</u>
年內稅項開支總額	<u>6,321</u>	<u>7,468</u>

## 7. 股息

本公司董事會並不建議派發截至2022年3月31日止年度的股息(2021年：無)。

## 8. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本虧損金額乃按本公司普通權益持有人應佔年度虧損20,633,000港元(2021年：溢利5,860,000港元)及年內已發行普通股加權平均數902,880,000股(2021年：902,880,000股)計算。

由於本集團於2022年因本公司購股權屬反攤薄而並無潛在攤薄普通股，故截至2022年及2021年3月31日止年度並無對所呈列的每股基本虧損/盈利金額作出調整。

## 9. 物業、廠房及設備

截至2022年3月31日止年度，本集團添置物業、廠房及設備261,626,000港元(2021年：7,279,000港元)，其中確認使用權資產204,663,000港元(2021年：409,000港元)。於2022年3月31日，總賬面值617,313,000港元(2021年：633,969,000港元)的本集團土地及樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保。

## 10. 貿易應收款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
貿易應收款項	<u>7,762</u>	<u>6,708</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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一個月內	2,958	3,062
一至兩個月	3,155	2,770
兩至三個月	1,001	266
超過三個月	648	610
	<u>7,762</u>	<u>6,708</u>

## 11. 商譽

	2022年 千港元	2021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>

## 12. 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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一個月內	<u>1,272</u>	<u>2,426</u>

貿易應付款項不計利息，且付款期一般為30日。

### 13. 股本

	2022年 千港元	2021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>

### 14 持作銷售的資產／與持作銷售的資產直接相關的負債

本集團擁有松齡雅達護老服務有限公司(「松齡雅達香港」)51%權益，其於中國浙江省擁有全資附屬公司(「雅達中國」)，其營運松齡雅達(烏鎮)醫養中心以提供安老院服務。

於2022年3月，本集團與雅達國際集團(香港)有限公司(「雅達香港」)訂立買賣協議，按現金代價100港元購買松齡雅達香港49%，受限於若干先決條件，包括(i)松齡雅達香港向雅達香港或其相關實體出售雅達中國100%權益以換取人民幣1元及(ii)本集團向雅達中國提供資金4,800,000港元。

於2022年3月31日，雅達中國相關資產及負債分類為持作銷售資產／負債，產生自根據重新分類撤銷雅達中國資產至公允值減出售成本的虧損約5,800,000港元於2022財政年度確認。出售事項於2022年4月完成。

	2022年 千港元	2021年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	34,343	—
現金及現金等價物	<u>325</u>	<u>—</u>
	34,668	—
減：物業、廠房及設備減值	<u>(5,814)</u>	<u>—</u>
分類為持作銷售的資產	<u>28,854</u>	<u>—</u>
負債		
其他應付款項及應計費用	3,179	—
租賃負債	<u>29,870</u>	<u>—</u>
分類為持作銷售的負債	<u>33,049</u>	<u>—</u>

### 15 報告期末後事件

除於2022年4月完成出售浙江松齡雅達養老服務有限公司外(附註14)，並無重大報告期末後事件。



## 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開設的高端安老院，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)提供長者護理服務，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)銷售樂齡相關貨品。

收益總額由2021財政年度的245.7百萬港元增加約9.0%至2022財政年度的267.7百萬港元。該增加主要由於松齡雅苑及松齡樂軒入住率上升。

松齡雅苑於2022財政年度的平均入住率上升至84.9%，而2021財政年度則為67.3%，帶動收益由2021財政年度20.3百萬港元上升至27.5百萬港元。

至於松齡樂軒，收益由2021財政年度9.0百萬港元增加至2022財政年度18.0百萬港元，乃由於平均入住率改善。2022財政年度的平均入住率約為43.4%，而2021財政年度則為24.2%。一旦新型冠狀病毒疫情穩定，預期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，其營運的蔚盈軒受到新型冠狀病毒疫情的臨時影響，導致扣除利息、稅項及折舊前分佔虧損及其他撥備(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)於2022財政年度為4.5百萬港元。

蔚盈軒乃我們實現輕資產業務模式的明證。蔚盈軒的管理團隊繼續探索機會，借助蔚盈軒的品牌力量和專業知識，為外界機構(包括香港和大灣區的業主及潛在投資者)提供管理及／或諮詢服務。

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

本集團於2022財政年度的收益為267.7百萬港元，較2021財政年度的245.7百萬港元增加9.0%。儘管新冠疫情持續帶來挑戰，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92.7%，而高端安老院舍的入住率亦呈現正增長。

核心EBITDA(我們長者護理服務業務的表現指標)保持穩定於53.7百萬港元(2021財政年度：53.8百萬港元)。

於2022財政年度，儘管高端安老院舍收益穩步增長，本集團錄得虧損24.0百萬港元，2021財政年度則為溢利3.2百萬港元，主要由於不再錄得香港特區政府「保就業」計劃的非經常性補助16.3百萬港元；浙江烏鎮中國安老院業務相關資產減值5.8百萬港元；應收一間合營企業款項減值及其他撥備11.8百萬港元；及本公司授出購股權相關非現金購股權開支3.3百萬港元。

本年度核心EBITDA及EBITDA對溢利的對賬如下：

	2022財政年度 千港元	2021財政年度 千港元
年度(虧損)/溢利	(23,989)	3,214
財務成本	10,477	14,543
所得稅開支	6,321	7,468
折舊	57,247	56,841
攤銷	806	3,092
<b>EBITDA</b>	<b>50,862</b>	85,158
分佔一間合營企業利息及折舊	21,018	21,215
其他收入及收益/(虧損)淨額	(945)	(477)
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	(25,988)	(23,558)
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)

	2022 財政年度 千港元	2021 財政年度 千港元
經下列各項調整：		
「保就業」計劃的非經常性政府補助	-	(16,322)
應收一間合營企業款項減值及其他撥備	<b>11,848</b>	-
分類為持作銷售的資產減值	<b>5,814</b>	-
購股權開支	<b>3,322</b>	-
	<hr/>	<hr/>
<b>核心 EBITDA</b>	<b>53,691</b>	53,776
<b>核心 EBITDA 對收益比率</b>	<b>20.1%</b>	21.9%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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。折舊維持穩定只由2021財政年度56.8百萬港元輕微增加約0.7%至2022財政年度57.2百萬港元。

### 員工成本、跨專業團隊費用及相關開支

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。我們在扣除政府補助12.2百萬港元(2021財政年度：28.2百萬港元，其中11.9百萬港元為腦退化症和療養及16.3百萬港元為「保就業」計劃的補助)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2021財政年度的116.5百萬港元增加約11.6%至2022財政年度的130.0百萬港元，乃主要由於收益增加所致。

跨專業團隊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2021財政年度10.2百萬港元大幅增加約50.2%至2022財政年度15.3百萬港元，主要由於通過僱傭中介增加聘用專科醫生及專業人手以強化我們的護理及復康團隊。

### 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物業的樓宇管理費。物業租金及相關開支從2021財政年度的6.9百萬港元增加約37.4%至2022財政年度的9.5百萬港元。該增加乃主要由於松齡雅苑收益增加導致營業額租金增加所致。

### 其他經營開支

2022財政年度，我們的其他經營開支主要包括(i)廣告及營銷開支；(ii)保險開支；(iii)法律及專業費用；(iv)企業開支；及(v)各項經營開支，總額為16.8百萬港元(2021財政年度：11.3百萬港元)。

有關開支增加約48.7%乃主要由於(i)計入法律及專業費用的購股權開支1.0百萬港元；(ii) 2022財政年度審核及各項非經常性交易產生的法律及專業費用上升1.7百萬港元；及(iii)收益增加導致其他經營開支及市場推廣開支分別增加1.6百萬港元及0.4百萬港元。

### 分佔一間合營企業虧損

分佔一間合營企業虧損13.3百萬港元(2021財政年度：15.8百萬港元)為(i)分佔扣除利息、稅項及折舊前的營運虧損及其他撥備4.5百萬港元(2021財政年度：6.8百萬港元)；及(ii)分佔利息及折舊21.0百萬港元(2021財政年度：21.2百萬港元)，但被採納香港財務報告準則第16號對銅瓊養生有限公司(本集團持有51%權益)的物業租金及相關開支影響的12.2百萬港元(2021財政年度：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及租賃付款的利息部分。財務成本從2021財政年度的14.5百萬港元減少約28.0%至2022財政年度的10.5百萬港元，乃主要由於本年度利率下降所致。

## 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2021財政年度的7.5百萬港元減少約15.3%至2022財政年度的6.3百萬港元，主要由於應課稅溢利減少所致。

## 本公司權益擁有人應佔年度虧損／溢利

由於上文所述，2022財政年度本公司權益擁有人應佔年度虧損約為20.6百萬港元，2021財政年度則為溢利5.9百萬港元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 資產淨值

我們於2022年3月31日及2021年3月31日的淨資產分別為183.5百萬港元及204.2百萬港元。

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2022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918.0百萬港元(即估值總額1,540.6百萬港元的溢價)計入本集團的土地及樓宇於2022年3月31日的賬面值622.6百萬港元後，於2022年3月31日本集團的經調整綜合資產淨值將為1,101.4百萬港元。

	2022財政年度	2021財政年度
	千港元	千港元
說明性經調整綜合資產淨值		
資產淨值	183,485	204,187
本集團土地及樓宇的說明性重估盈餘 (附註)	<u>917,961</u>	<u>823,361</u>
經調整綜合資產淨值	<u><u>1,101,446</u></u>	<u><u>1,027,548</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。為更清晰地說明於財務狀況表日期資產淨值的最新市值，上述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2022年3月31日，我們的現金及銀行結餘為29.1百萬港元(於2021年3月31日：49.7百萬港元)，主要以港元計值；而我們的流動負債淨額為155.3百萬港元(於2021年3月31日：流動負債淨額40.1百萬港元)。於2022年3月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.21倍(於2021年3月31日：0.70倍)。

流動比率減少主要由於(i)定期貸款37.4百萬港元於2022年5月再融資，因而分類為流動負債，(ii)松心薈租賃協議相關租賃負債流動部分增加；(iii)產生自裝修松心薈的資本開支，其計入物業、廠房及設備；(iv)購買按公允值計入損益的金融資產；及(v)應收一間合營企業款項分類為非流動資產。

## 到期情況

於2022年3月31日，我們的計息銀行借款為583.6百萬港元(於2021年3月31日：602.9百萬港元)，假設上述定期貸款將根據還款時間表償還，118.4百萬港元、36.0百萬港元、337.5百萬港元及91.7百萬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2021年3月31日：分別為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)。於2022年3月31日及2021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2022年3月31日，我們的資產負債比率為50.9%，而於2021年3月31日，資產負債比率為59.7%。該減少主要由於年內訂立的租約確認使用權資產致令資產總值增加。

## 資本結構

於2022財政年度，本公司的資本結構並無任何變動。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40.2百萬港元，用作銅鑼灣禮頓道1號新安老院松心蒼及安老院舍的裝修工程。於2021財政年度，本集團產生資本開支共計5.3百萬港元，主要由於安老院舍的裝修工程。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2022年3月31日止年度，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 所持重大投資

於2022年3月31日，本集團並無持有任何重大投資。

## 承擔

於2022年3月31日，本集團有以下承擔：

	2022財政年度 千港元	2021財政年度 千港元
已訂約但未撥備：		
非上市投資	-	9,688
物業、廠房及設備	<u>6,011</u>	<u>-</u>
	<u>6,011</u>	<u>9,688</u>

## 資產抵押

於2022年3月31日，賬面總值為617.3百萬港元(2021年3月31日：634.0百萬港元)的土地及樓宇及在建工程，以及賬面值為3.4百萬港元(於2021年3月31日：3.3百萬港元)的保險合約投資已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保。除上述者外，本集團於2022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

除「主席報告」一節所披露業務項目外，於2022年3月31日，本集團並無任何重大投資或資本資產的具體未來計劃。本集團將以內部所得資金及可供動用銀行融資撥付上述業務項目。

## 或然負債

於2022年3月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 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2022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75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3.7百萬港元(2021財政年度：3.8百萬港元)。

### 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。

## 僱員及薪酬政策

於2022年3月31日，本集團有合共504名全職及兼職僱員(於2021年3月31日：466名僱員)。我們於2022財政年度的員工成本(不包括政府補助)為130.0百萬港元(2021財政年度：116.5百萬港元)。

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鈎，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，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。

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2022年8月26日(星期五)上午十時正舉行(「**2022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2022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2022財政年度末期股息(2021財政年度：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年8月23日(星期二)至2022年8月26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2022年股東週年大會並於會上投票，股份持有人應於2022年8月22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2022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(自2022年1月1日修訂企業管治守則起，有關規定已刪除)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2022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2022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2022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2022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2022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，2022年6月21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。