

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2023年3月31日止年度之年度業績公告

財務摘要：

- 與2022財政年度的267.7百萬港元相比，2023財政年度收益維持穩定，為265.3百萬港元。
- 2023財政年度虧損27.8百萬港元乃主要由於財務成本22.7百萬港元及計入損益的金融資產的非經常性公允值虧損15.2百萬港元，部分由香港特區政府「保就業」計劃項目下發放非經常性補助7.9百萬港元所抵銷。
- 與2022財政年度的53.7百萬港元相比，2023財政年度核心EBITDA減少至47.8百萬港元乃主要由於松心薈營運初期產生的虧損。撇除松心薈的影響，核心EBITDA維持穩定。

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、「保就業」計劃的政府補助、按公允值計入損益的金融資產公允值變動、中國業務資產減值、應收一間合營企業款項減值、非經常性法律及專業費用、購股權開支及出售一間附屬公司後解除匯兌儲備前的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(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「松齡護老集團」)截至2023年3月31日止年度(「2023財政年度」)之綜合業績，連同截至2022年3月31日止年度(「2022財政年度」)之比較數字。

主席報告

概覽

2023財政年度對包括我們在內的許多行業而言仍然是極具挑戰的一年。本人欣然呈報，業務營運持續穩健及靈活變通，於2023財政年度維持高韌性。

財政方面，2023財政年度對本集團而言仍為困難的一年。集團營運及投資表現均受到新型冠狀病毒病疫情的不利影響，導致資產減值。年度虧損錄得27.8百萬港元。

儘管困難重重，且新型冠狀病毒病疫情帶來的挑戰，我們繼續致力於提供優質護理服務，並將院友的福祉置於首位。憑藉堅持，本人欣然報告，我們的核心業務依然保持強穩，8間甲一級^(附註)護理安老院(「護理安老院」)於2023財政年度的平均入住率為88.9%，而2022財政年度則為92.7%。同時，尚耆·賢居(由位於元朗形點的松齡雅苑及石硤尾松齡樂軒組成)的入住率亦於2023財政年度錄得12.4個百分點的雙位數增長，平均入住率達71.9%。

撇除非經常性調整及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第16號租賃的影響，我們於2023財政年度的核心EBITDA為47.8百萬港元，而2022財政年度為53.7百萬港元，有關減少主要由於新旗艦尚耆·賢居松心薈在其營運初期產生經營虧損。

業務展望

鑄就未來

今年是本集團重塑變革的一年，我們與有榮焉引入參明有限公司及其附屬公司(「華懋集團」)作為新控股股東以及在物業發展、資產管理及酒店業界擁有豐富經驗、專業知識及廣泛網絡的多個新董事會成員。我們將運用集團的資源及專業知識，以優化松齡護老集團的價值。

本人期待與董事會及管理團隊攜手合作，在我們「以人為本」的共同理念下發展及開拓健康及養老業務。除推廣優質安老服務外，我們亦致力在業務據點內提供長者友善及綠色設施，並為長者提供社區服務，為香港的福祉作出貢獻。

專注質量 建立聲譽

我們在尚耆·賢居取得重大進展。護理安老院舍的第二個高端業務據點松齡樂軒已擴展及鞏固其優質聲譽，尤其是在認知障礙症護理、認知訓練、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服務的需求殷切，正正令長者提供更專門的護老服務的尚耆·賢居的我們更有效地把握此機遇。

松心薈一港島尚耆·賢居新旗艦

擴展方面，松心薈位於銅鑼灣禮頓道1號，總樓面面積約為35,400平方呎。繼先前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，松心薈已成為本集團於高端市場分部的第三個業務據點。松心薈定位為尚耆·賢居新旗艦，配備符合院舍券計劃準則^(附註)的廣泛服務、涵蓋輕高端，以及高端安老護理服務。醫療及專業護理支援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。

松心薈坐落港島黃金地段，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，及為院友提供最優質及全面的照護的聲譽帶來正面影響。松心薈已於2022年12月開始營運。

附註：

「長者院舍照顧服務券」或「院舍券」計劃(「計劃」)採用「錢跟人走」的原則，為有需要院舍照顧服務的長者提供一個額外選擇。長者可按需要自由選擇及轉換計劃下的院舍。計劃容許院舍券持有人支付相當於當時院舍券面值的最多150%的額外付款，以便購買升級或增值服務。參與計劃的安老院，必須提供符合社會福利署規定的空間、人手及過往服務紀錄的指定要求。

「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。

居家安老及社區護理

展望未來，我們將探索近年在中國內地、北美及歐洲日趨普及的持續照護退休社區概念(「持續照護退休社區」)。相較於傳統的養老服務理念，持續照護退休社區為一個可持續發展的長者活力社區，提供不同類型的服務，除護理安老院、護養院、日間護理中心外，亦設有樂齡公寓，安排各項社交、娛樂和護理照顧等貼心服務，讓退休人士享有健康和理想的安老生活。

我們亦將基於已建立的據點及華懋集團的現有物業，將卓越服務拓展至居家長者護理服務、社區護理發展計劃及實踐上述持續照護退休社區概念。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。

我們深明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。

鳴謝

本人謹代表董事會感謝股東、客戶、銀行家及業務夥伴一直以來的信任及支持。本人亦特別謹此對本集團全體員工在全天候關懷院友及為本集團作出貢獻方面的熱誠、專業及勤勉，致以最深切的感謝。

他們的承擔及不斷的奉獻，實為我們能取得現在的成功，以及在長者護理行業建立卓越聲譽的基石。

憑藉我們制定的擴張計劃及優秀的團隊，我們由衷對未來的機遇及建樹充滿信心。

主席兼非執行董事
蔡宏興

2023年6月21日

業績

綜合損益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收益	4	265,269	267,749
其他收入及收益淨額	4	4,726	945
攤銷		(806)	(806)
折舊		(63,711)	(57,247)
員工成本		(115,919)	(117,803)
跨專業團隊費用及相關開支		(12,567)	(15,304)
物業租金及相關開支		(9,436)	(9,489)
食品及飲品成本		(11,128)	(10,232)
公用事業開支		(9,642)	(7,555)
供應及消耗品		(8,222)	(7,618)
維修及保養		(2,772)	(2,486)
衛生及清潔開支		(1,527)	(1,461)
其他經營開支		(15,372)	(16,833)
物業、廠房及設備減值	14	-	(5,814)
應收一間合營企業款項減值		(5,404)	(9,910)
按公允值計入損益的金融資產 公允值變動		(15,227)	-
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備		(268)	-
財務成本		(22,689)	(10,477)
分佔一間合營企業虧損		-	(13,327)
除稅前虧損	5	(24,695)	(17,668)
所得稅開支	6	(3,086)	(6,321)
年度虧損		(27,781)	(23,989)
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(27,781)	(20,633)
非控股權益		-	(3,356)
		(27,781)	(23,989)
母公司擁有人應佔每股虧損	8		
基本及攤薄(港仙)		(3.1)	(2.3)

綜合全面收益表

截至2023年3月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
年度虧損	(27,781)	(23,989)
其他全面收入／(虧損)		
將不會於其後期間重新分類至 損益的其他全面虧損：		
非控股權益應佔換算海外業務 產生的匯兌差額及其他	<u>-</u>	<u>(17)</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	-	(18)
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備至損益	<u>268</u>	<u>-</u>
年度其他全面收入／(虧損)	<u>268</u>	<u>(35)</u>
年度全面虧損總額	<u>(27,513)</u>	<u>(24,024)</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(27,513)	(20,651)
非控股權益	<u>-</u>	<u>(3,373)</u>
	<u>(27,513)</u>	<u>(24,024)</u>

綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	997,786	931,190
無形資產		1,481	2,287
於一間合營企業的投資		–	–
預付款項、按金及其他應收款項		17,226	14,444
商譽	11	33,833	33,833
於保險合約的投資		3,488	3,371
按公允值計入損益的金融資產		9,710	24,937
遞延稅項資產		5,812	4,621
應收一間合營企業款項		–	4,376
非流動資產總額		<u>1,069,336</u>	<u>1,019,059</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	10,057	7,762
可收回稅項		952	1,051
預付款項、按金及其他應收款項		4,520	3,101
現金及現金等價物		23,399	29,083
流動資產總額		<u>38,928</u>	<u>40,997</u>
持作銷售的資產	14	–	28,854
總資產		<u>1,108,264</u>	<u>1,088,910</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	3,088	1,272
其他應付款項及應計費用		22,933	29,066
一間同系附屬公司貸款		20,000	–
計息銀行借款		134,402	125,102
租賃負債		39,300	33,837
應付稅項		4,003	7,024
流動負債總額		<u>223,726</u>	<u>196,301</u>
流動負債淨額		<u>(184,798)</u>	<u>(155,304)</u>
總資產減流動負債		<u>884,538</u>	<u>892,609</u>

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動負債			
計息銀行借款		455,177	458,505
租賃負債		251,935	199,168
其他應付款項及應計費用		5,430	5,982
遞延稅項負債		11,408	12,420
		<u>723,950</u>	<u>676,075</u>
非流動負債總額			
與持作銷售的資產 直接相關的負債	14	<u>-</u>	<u>33,049</u>
負債總額		<u>947,676</u>	<u>905,425</u>
資產淨額		<u>160,588</u>	<u>183,485</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益	13		
已發行股本		9,029	9,029
儲備		151,559	173,851
		<u>160,588</u>	<u>182,880</u>
非控股權益		<u>-</u>	<u>605</u>
權益總額		<u>160,588</u>	<u>183,485</u>

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 編製基準

於2023年3月31日，本集團的流動負債超出其流動資產184.8萬港元。計入流動負債的金額主要包括租賃負債39.3百萬港元、一間同系附屬公司貸款20百萬港元及計息銀行借款134.4百萬港元，包括循環銀行貸款融資16.9百萬港元及銀行貸款56.0百萬港元(該款項並非根據合約條款由2023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2023年3月31日，未提取融資為52.9百萬港元。

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，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團的流動資金及表現及資本開支計劃，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由財務報表日期不少於十二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. 成功以類似條款續期循環銀行貸款融資16.9百萬港元，以及56.0百萬港元的貸款須根據合約還款時間表支付，儘管該等融資附帶按要求償還條款；
3. 本集團可供取用的新銀行融資及未動用信貸融資可於有需要時提取；
4. 本集團自2023年3月31日起十二個月內遵守銀行貸款契約的能力；及
5. 本集團主要股東的最終控股公司參明有限公司確認其有意為本集團的持續經營提供財務支持，以使本集團可應付一切到期的負債及責任，並使本集團能夠至少自2023年3月31日起十二個月內繼續其業務運營。

根據現金流量預測及計及考量現金流量預測內的現金流量假設的合理可能變動，董事認為本集團有足夠的營運資金滿足其由2023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 會計政策之變動及披露

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) 經修訂會計指引第5號 年度改進項目(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金減免 共同控制合併之合併會計法 香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進
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

採納該等準則修訂並無對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

(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2023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：

香港會計準則第1號(修訂本) ⁽¹⁾	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本) ⁽²⁾	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第17號 ⁽¹⁾	保險合約
香港詮釋第5號(經修訂) ⁽²⁾	財務報表的呈列—借款人對定期貸款的分類
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) ⁽¹⁾	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本) ⁽¹⁾	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本) ⁽¹⁾	產生自單一交易的資產及負債相關遞延稅項
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) ⁽¹⁾	投資者及其聯營公司或合營企業之間的銷售或資產貢獻

⁽¹⁾ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁽²⁾ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待定

本集團已開始評估該等新準則、準則的修訂及詮釋的影響，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，即提供安老院舍及長者護理服務(包括銷售相關貨品以提供此類服務)。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2023年及2022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

截至2023年3月31日止年度，111,501,000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(2022年：110,509,000港元)，佔本集團收益逾10%。

4. 收益、其他收入及收益淨額

本集團收益分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
客戶合約收益		
提供長者護理服務	233,657	237,276
銷售樂齡相關貨品	31,612	30,473
	<u>265,269</u>	<u>267,749</u>
其他收入		
銀行利息收入	33	-
租金收入	666	628
新型冠狀病毒病相關租金寬減	3,910	-
	<u>4,609</u>	<u>628</u>
收益		
保險合約的退保現金價值變動	117	110
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	-	(63)
其他	-	270
	<u>117</u>	<u>317</u>
	<u>4,726</u>	<u>945</u>

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2023年 千港元	2022年 千港元
已售貨品及消耗品成本	19,350	17,850
攤銷	806	806
自有資產折舊	17,324	16,473
使用權資產—土地的折舊	18,644	18,644
使用權資產—樓宇的折舊	42,177	34,960
	<u>78,145</u>	<u>70,077</u>
減：已資本化金額	(14,434)	(12,830)
	<u>63,711</u>	<u>57,247</u>
核數師薪酬		
— 審核服務	1,395	1,434
— 非審核服務	380	381
員工成本：		
— 工資及薪金	126,821	121,771
— 退休金計劃供款	3,821	4,341
— 長期服務付款撥備	(552)	538
— 購股權開支	1,521	968
— 董事薪酬	3,126	2,374
	<u>134,737</u>	<u>129,992</u>
經扣除：		
— 「保就業」計劃的政府補助	(7,948)	—
— 其他政府補助*	(10,870)	(12,189)
	<u>115,919</u>	<u>117,803</u>
應收一間合營企業款項減值	5,404	9,910
分類為持作銷售的資產減值	—	5,814
按公允值計入損益的金融資產公允值變動*	15,227	63
保險合約的退保現金價值變動	(117)	(110)
取消確認租賃收益	(4)	—
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)	976	2,111
	<u><u>976</u></u>	<u><u>2,111</u></u>

* 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。

* 截至2023年3月31日止年度的金額15,227,000港元已在綜合損益表中單獨披露，而截至2022年3月31日止年度的金額63,000港元已計入綜合損益表中的其他收入及收益淨額。

6. 所得稅開支

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% (2022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利得稅兩級制的實體。根據利得稅兩級制，該附屬公司首2,000,000港元(2022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。

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期－香港		
年內開支	4,709	5,594
過往年度撥備不足／(超額撥備)	580	(54)
遞延	(2,203)	781
	<u>3,086</u>	<u>6,321</u>
年內稅項開支總額	<u>3,086</u>	<u>6,321</u>

7. 股息

董事會並不建議派發截至2023年3月31日止年度的股息(2022年：無)。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

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27,781,000港元(2022年：20,633,000港元)及年內已發行普通股加權平均數902,880,000股(2022年：902,880,000股)計算。

由於本集團於2023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2023年及2022年3月31日止年度並無對所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

9. 物業、廠房及設備

截至2023年3月31日止年度，本集團添置物業、廠房及設備145,013,000港元(2022年：261,626,000港元)，其中確認使用權資產96,314,000港元(2022年：204,663,000港元)。於2023年3月31日，總賬面值598,959,000港元(2022年：617,313,000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

	2023年 千港元	2022年 千港元
貿易應收款項	<u>10,057</u>	<u>7,762</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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一個月內	4,247	2,958
一至兩個月	3,352	3,155
兩至三個月	2,450	1,001
超過三個月	8	648
	<u>10,057</u>	<u>7,762</u>

11. 商譽

	2023年 千港元	2022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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一個月內	<u>3,088</u>	<u>1,272</u>

貿易應付款項不計利息，且付款期一般為30日。

13. 股本

	2023年 千港元	2022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. 出售附屬公司

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，其於中國浙江省設立全資附屬公司(「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元及本集團向雅達中國提供資金4.8百萬港元。因此，雅達中國截至2022年3月31日止年度的相關資產及負債分類為持作銷售資產／負債。出售事項於2022年4月完成。

於截至2023年3月31日止年度，本集團出售雅達中國的虧損詳情如下：

	千港元
已出售負債淨額：	
資產	
物業、廠房及設備	28,529
現金及現金等價物	<u>325</u>
總資產	<u>28,854</u>
負債	
其他應付款項及應計費用	(3,179)
租賃負債	<u>(29,870)</u>
負債總額	(33,049)
非控股權益	(605)
出售事項後解除匯兌儲備	(268)
資金撥備	<u>4,800</u>
減：出售事項所得款項	<u>—</u>
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	<u>(268)</u>

15. 報告期末後事件

於2023年4月12日，百興集團有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為租戶)與第三方就繼續租賃本集團經營的兩間安老院舍訂立租賃協議，應付基本租金總額約87.5百萬港元。租賃協議與續訂現有租約有關，而現有租約已於2023年2月屆滿。董事認為，續訂租賃協議被視為調整事項。因此，本集團於2023年3月31日的綜合財務狀況表中確認使用權資產77.6百萬港元為租賃修訂。

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尚耆•賢居高端護理安老院，即位於新界元朗的松齡雅苑及九龍石硤尾的松齡樂軒。於2022年12月，位於港島銅鑼灣的新旗艦尚耆•賢居護理安老院松心薈亦已開始試業。

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。

儘管第五波新型冠狀病毒病爆發對老年人口及護理安老院舍入住率帶來短期影響，隨著香港人口老化，健康意識及對長者護理服務的需求不斷提升，本集團相信高質素長者護理服務的需求正在增加。

於2023財政年度，本集團收益總額維持穩定於265.3百萬港元，2022財政年度則為267.7百萬港元，主要由於松齡雅苑的收益以及入住率有令人滿意的增長，抵銷了本集團其他護理安老院的收益減少。

於2023財政年度，我們八間甲一級護理安老院的平均入住率下降至88.9%，2022財政年度則為92.7%，主要由於新型冠狀病毒病的不利影響，導致2023財政年度收益減少6.9百萬港元至211.8百萬港元。

尚耆•賢居由位於元朗形點的松齡雅苑；石硤尾的松齡樂軒；及於銅鑼灣新開業的松心薈組成。松齡樂軒及松齡雅苑平均入住率由2022財政年度59.5%增加12.4個百分點至2023財政年度71.9%，連同松心薈的開業，收益因此由2022財政年度45.5百萬港元增加至53.4百萬港元。

就本集團投資合營企業銅瓊養生有限公司(「銅瓊養生」，本集團持有其51%股權)而言，於2023財政年度已確認減值虧損。

名為「蔚盈軒」的大廈(「物業」)的業主與本集團(透過銅瓊養生)於2022年7月29日簽立終止契據，以記錄彼等終止有關租賃物業的租賃協議的協議。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月29日及2022年8月10日的公告。

於2023財政年度，已就應收一間合營企業款項確認減值5.4百萬港元。

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

儘管新型冠狀病毒病疫情帶來挑戰，本集團於2023財政年度的收益維持穩定，但我們的核心EBITDA(長者護理服務業務的表現指標)減少至47.8百萬港元(2022財政年度：53.7百萬港元)。有關減少主要由於松心薈在營運初期錄得經營虧損。撇除松心薈的影響，與2022財政年度相比，核心EBITDA維持穩定。

與2022財政年度虧損24.0百萬港元相比，2023財政年度虧損增加至27.8百萬港元乃主要由於2023財政年度財務成本增加12.2百萬港元至22.7百萬港元及於2023財政年度已確認按公允值計入損益的金融資產的非經常性公允值虧損15.2百萬港元，部分由本集團獲取香港特區政府「保就業」計劃項目下發放非經常性補助7.9百萬港元及於2023財政年度並無分佔合營企業虧損(2022財政年度：13.3百萬港元)所抵銷。

本年度核心EBITDA及EBITDA對虧損的對賬如下，有關減幅主要由於松心薈產生的虧損所致。

	2023 財政年度 千港元	2022 財政年度 千港元
年度虧損	(27,781)	(23,989)
財務成本	22,689	10,477
所得稅開支	3,086	6,321
折舊	63,711	57,247
攤銷	806	806
EBITDA	62,511	50,862
分佔一間合營企業利息及折舊及採納 香港財務報告準則第16號的影響	-	10,716
其他收入及收益	(4,726)	(945)
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	(29,180)	(25,988)
經下列各項調整：		
「保就業」計劃的非經常性政府補助	(7,948)	-
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	15,227	-
應收一間合營企業款項減值	5,404	9,910
強制性無條件現金要約的非經常性 法律及專業費用	1,060	-
分類為持作銷售的資產減值	-	5,814
購股權開支	5,221	3,322
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	268	-
核心EBITDA	47,837	53,691
核心EBITDA對收益比率	18.0%	20.1%

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2022財政年度的57.2百萬港元增加約11.3%至2023財政年度的63.7百萬港元，主要由於松心薈的使用權資產折舊所致。

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。儘管新型冠狀病毒病疫情造成了負面的影響，尤其是對醫療保健行業，但本集團仍致力於提高我們的服務質素。我們在扣除用於聘用專業人員照顧患有腦退化症及需要療養的長者院友的政府補助10.9百萬港元及「保就業」計劃項下7.9百萬港元(2022財政年度：有關腦退化症及療養的補助為12.2百萬港元及「保就業」計劃項下為零)前的員工成本總額增加約3.7%至2023財政年度134.7百萬港元，主要由於2023財政年度保健行業人手緊絀導致整體薪酬增加所致。

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2022財政年度15.3百萬港元減少約17.9%至2023財政年度12.6百萬港元，主要由於減少通過僱傭中介聘用人手。本集團直接聘用更多護理員，提供了更穩定及優質的勞動力。

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。於2023財政年度，物業租金及相關開支維持穩定為9.4百萬港元，2022財政年度則為9.5百萬港元。

其他經營開支

2023財政年度，我們的其他經營開支主要包括(i)法律及專業費用；(ii)保險開支；(iii)廣告及營銷開支；(iv)企業開支；及(v)各項經營開支。其他經營開支減少約8.7%，主要由於2023財政年度廣告及營銷開支減少所致。

應收一間合營企業款項減值

於2022年7月29日，已簽立終止契據，以記錄終止合營企業租賃協議的協定。本集團預期應收一間合營企業款項因其終止運營而將不獲償還，並已就2023財政年度作出減值5.4百萬港元。

按公允值計入損益的金融資產公允值變動

就非上市股權證券而言，根據相關公司的最新發展，本集團認為於可見未來收回投資的機會甚微，因此年內錄得公允值虧損15.5百萬港元。

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2022財政年度10.5百萬港元大幅增加至2023財政年度22.7百萬港元，乃由於本年度實際利率上升所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支一般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2022財政年度的6.3百萬港元減少至2023財政年度的3.1百萬港元，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

由於上文所述，2023財政年度本公司權益擁有人應佔年度虧損約為27.8百萬港元，2022財政年度則為虧損20.6百萬港元。

流動資金、財務及資本資源

資產淨值

我們於2023年3月31日及2022年3月31日的資產淨值分別為160.6百萬港元及183.5百萬港元。

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2023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852.3百萬港元(即估值總額1,451.3百萬港元的溢價)計入本集團的土地及樓宇於2023年3月31日的賬面值599.0百萬港元後，於2023年3月31日本集團的經調整綜合資產淨值將為1,012.9百萬港元。

	2023 財政年度 千港元	2022 財政年度 千港元
說明性經調整綜合資產淨值		
資產淨值	160,588	183,485
本集團土地及樓宇的說明性重估盈餘(附註)	<u>852,341</u>	<u>917,961</u>
經調整綜合資產淨值	<u><u>1,012,929</u></u>	<u><u>1,101,446</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，列示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

除本公告附註2.1所披露者外，於2023年3月31日，我們的現金及銀行結餘為23.4百萬港元(於2022年3月31日：29.1百萬港元)，主要以港元計值；而我們的流動負債淨額為184.8百萬港元(於2022年3月31日：流動負債淨額155.3百萬港元)。於2023年3月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債)維持約0.2倍(於2022年3月31日：0.2倍)。

到期情況

於2023年3月31日，我們的計息銀行借款為589.6百萬港元，假設上述定期貸款將根據還款時間表償還，78.4百萬港元、49.1百萬港元、388.5百萬港元及73.6百萬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2023年3月31日及2022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。

一間同系附屬公司貸款20.0百萬港元將於一年內或按要求償還。

資產負債比率

資產負債比率乃按淨債務(指計息銀行借款及一間同系附屬公司貸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2023年3月31日，我們的資產負債比率為52.9%，而於2022年3月31日，資產負債比率為50.9%。有關上升主要由於2023財政年度有關松心薈項目的債務融資增加。

資本結構

於2023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

2023財政年度資本開支總額為39.3百萬港元(2022財政年度：40.2百萬港元)，用作松心薈及護理安老院的裝修工程。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公告附註14所披露者外，於2023財政年度，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2023財政年度，本集團並無持有任何重大投資。

承擔

於2023年3月31日，本集團沒有任何承擔。

	2023 財政年度 千港元	2022 財政年度 千港元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	—	6,011

資產抵押

於2023年3月31日，賬面總值為599.0百萬港元(2022年3月31日：617.3百萬港元)的土地及樓宇及在建工程，以及賬面值為3.5百萬港元(於2022年3月31日：3.4百萬港元)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2023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2023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2023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2023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(2022財政年度：3.7百萬港元)。

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。

本集團的其他金融資產的信貸風險主要包括現金及銀行結餘及應收一間合營企業款項，其最高風險相等於該等工具的賬面值。本集團金融資產相關信貸風險並無高度集中。

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2023年3月31日，本集團有合共488名全職及兼職僱員(於2022年3月31日：504名僱員)。我們於2023財政年度的員工成本(不包括政府補助)為134.7百萬港元(2022財政年度：130.0百萬港元)。

本集團致力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，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。

報告期末後事件

由2023年3月31日至本公告日期，除本公告附註15所披露者外，概無影響本集團的重大事項。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於2023年8月22日(星期二)下午二時三十分舉行(「**2023年股東週年大會**」)。本公司將於適當時候按照香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)的規定刊發召開2023年股東週年大會的通告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2023財政年度末期股息(2022財政年度：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席2023年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年8月17日(星期四)至2023年8月22日(星期二)(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2023年股東週年大會並於會上投票，股份持有人應於2023年8月16日(星期三)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，於2023財政年度，本公司已遵守上市規則附錄14第二部分企業管治守則所載之守則條文，惟守則條文F.2.2條規定董事會主席(「主席」)應出席發行人股東週年大會除外。

本公司當時的主席鄧耀昇先生因其他事務而未能出席本公司於2022年8月23日舉行的股東週年大會。然而，主席已安排行政總裁及其他董事出席會議並與股東溝通。

本公司核數師有關本初步公告之工作範圍

本公司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於2023財政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於2023財政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，包括審閱本集團於2023財政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2023財政年度內概無購買、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)及本公司網站(www.pinecaregroup.com)。載有上市規則所規定之所有相關資料的本公司2023財政年度之年報，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
主席兼非執行董事
蔡宏興

香港，2023年6月21日

於本公告日期，董事會包括十名董事：非執行董事蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士；執行董事陳業強先生；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。