

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## PLAYMATES HOLDINGS LIMITED

### 彩星集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 635)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公佈

#### 業績

本公司之董事欣然宣佈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		二零二二年 附註 美金千元 (附註十二)	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	三	92,260	719,629	860,763
銷售成本		(36,099)	(281,574)	(336,883)
毛利		56,161	438,055	523,880
其他收益	四	3,747	29,227	-
市場推廣及許可費用		(12,489)	(97,412)	(137,648)
銷售及分銷費用		(4,947)	(38,585)	(30,690)
行政費用		(16,491)	(128,642)	(137,589)
投資物業重估淨虧絀		(42,339)	(330,246)	(204,127)
營運(虧損)/溢利		(16,358)	(127,603)	13,826
其他虧損淨額	五	(4,146)	(32,334)	(5,097)
融資成本		(2,171)	(16,931)	(13,508)
除所得稅前虧損	六	(22,675)	(176,868)	(4,779)
所得稅支出	七	(3,991)	(31,132)	(21,812)
年度虧損		(26,666)	(208,000)	(26,591)

	二零二二年 附註 美金千元 (附註十二)	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
以下各方應佔年度（虧損） / 溢利：			
本公司擁有人	(27,279)	(212,779)	(49,430)
非控股權益	613	4,779	22,839
	<b>(26,666)</b>	<b>(208,000)</b>	<b>(26,591)</b>
	美仙	港仙	港仙
每股虧損	九		
基本	(1.31)	(10.24)	(2.36)
攤薄	(1.31)	(10.24)	(2.36)

### 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 美金千元 (附註十二)	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年度虧損	(26,666)	(208,000)	(26,591)
其他全面收益（包括重新分類調整）：			
其後可重新分類至損益之項目：			
- 換算海外附屬公司所產生之匯兌差額	(3,213)	(25,061)	(9,326)
- 出售一間附屬公司時釋放之匯兌儲備	-	-	5,869
其後不會重新分類至損益的項目：			
- 土地及樓宇的重估盈餘	-	-	98,216
年度總全面收益	<b>(29,879)</b>	<b>(233,061)</b>	68,168
以下各方應佔總全面收益：			
本公司擁有人	(30,835)	(240,514)	45,329
非控股權益	956	7,453	22,839
	<b>(29,879)</b>	<b>(233,061)</b>	68,168

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 美金千元 (附註十二)	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
固定資產				
- 投資物業		653,429	5,096,744	5,432,064
- 其他物業、機器及設備		18,611	145,171	155,874
		672,040	5,241,915	5,587,938
使用權資產		1,593	12,426	15,959
商譽		766	5,976	5,976
預付賬項		146	1,135	8,409
遞延稅項資產		4,367	34,063	33,206
		678,912	5,295,515	5,651,488
<b>流動資產</b>				
存貨		3,038	23,700	58,007
應收貿易賬項	十	8,393	65,467	128,879
已付按金、其他應收賬項及預付賬項		6,156	48,020	73,280
可退回稅項		584	4,554	813
按公平價值計入損益賬之金融資產		16,946	132,178	160,955
現金及銀行結餘		138,888	1,083,324	1,464,689
		174,005	1,357,243	1,886,623
<b>流動負債</b>				
銀行貸款		19,385	151,200	581,600
應付貿易賬項	十一	1,599	12,471	28,585
已收按金、其他應付賬項及應計費用		18,004	140,437	212,262
撥備		4,862	37,924	37,287
租賃負債		470	3,668	3,346
應繳稅項		1,392	10,856	10,044
		45,712	356,556	873,124
<b>流動資產淨值</b>		<b>128,293</b>	<b>1,000,687</b>	<b>1,013,499</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>807,205</b>	<b>6,296,202</b>	<b>6,664,987</b>

	二零二二年 美金千元 (附註十二)	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	23,587	183,975	200,175
租賃負債	1,312	10,237	13,816
遞延稅項負債	5,396	42,091	40,611
	<b>30,295</b>	<b>236,303</b>	254,602
<b>資產淨值</b>	<b>776,910</b>	<b>6,059,899</b>	6,410,385
<b>權益</b>			
股本	2,658	20,735	20,900
儲備	712,068	5,554,125	5,900,320
本公司擁有人應佔權益	714,726	5,574,860	5,921,220
非控股權益	62,184	485,039	489,165
<b>權益總額</b>	<b>776,910</b>	<b>6,059,899</b>	6,410,385

附註:

#### 一、編製基準

該等財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（該詞泛指香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋），香港公認會計原則以及香港公司條例披露規定而編製。該等財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

該等財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及按公平價值計入損益賬之金融資產乃按公平價值列賬。

編製綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策相符；惟採納新訂或經修訂香港財務報告準則除外，該等準則與本集團之財務報表有關，並自二零二二年一月一日開始之年度期間生效。該等會計政策變動之詳情載於附註二。

## 二、會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈下列香港財務報告準則之修訂，均於本集團之本會計期間首次生效。

- 香港會計準則第 16 號之修訂，物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
- 香港會計準則第 37 號之修訂，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履行合約的成本
- 香港財務報告準則之修訂：香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進
- 香港財務報告準則第 3 號之修訂，業務合併：提述概念框架
- 經修訂會計指引第 5 號，共同控制合併之合併會計法

該等發展對當前或過往期間本集團之業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間仍未生效的任何新準則、修訂或詮釋。

## 三、收入及分部資料

本集團主要從事玩具及家庭娛樂活動產品之設計、研發、市場推廣及分銷、物業投資、物業管理及投資控股。本集團之營業額即該等業務之收入。

年內已確認之本集團主要業務之收入如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
客戶合約之收入：		
- 玩具銷售	504,248	625,108
- 餐廳收入	-	5,627
- 物業管理收入	21,157	20,034
	<hr/>	<hr/>
	525,405	650,769
其他來源之收入：		
- 投資物業租金收入	189,607	207,408
- 股息收入	2,663	2,203
- 利息收入	1,954	383
	<hr/>	<hr/>
	194,224	209,994
收入總額	<hr/>	<hr/>
	719,629	860,763

## **分部業績、資產及負債**

本集團根據向高級行政管理人員呈報以供彼等就分配資源至本集團業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。根據本集團高級行政管理人員用以制定策略性決定之內部報告，本集團呈列以下三個可呈報分部。

**物業投資及相關業務：**此分部從事商業、工業及住宅物業之投資及租賃業務，以賺取租金收入，藉物業長遠升值而獲益，及提供物業管理服務以收取物業管理費。

**投資業務：**此分部投資於金融工具（包括上市股份及管理基金）以賺取利息收入及股息收入，以及藉金融工具升值而獲益。

**玩具業務：**此分部從事玩具及家庭娛樂活動產品之設計、研發、市場推廣及分銷。

本集團高級行政管理人員監督各可呈報分部應佔業績、資產及負債，以評估分部表現及於分部間分配資源。

分部間收入指本集團就其自置物業向集團內公司收取之租金及物業管理費。分部間交易均按公平原則進行。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

	物業投資 及相關業務 港幣千元	投資業務 港幣千元	玩具業務 港幣千元	總額 港幣千元
按收入確認時間劃分的				
客戶合約收入總額				
- 於某一時點	-	-	504,248	504,248
- 於一段時間內	21,933	-	-	21,933
其他來源的收入總額	194,831	4,617	-	199,448
分部間收入	(6,000)	-	-	(6,000)
來自外來客戶之收入	210,764	4,617	504,248	719,629
未計折舊前分部（虧損）/ 溢利	(148,123)	4,568	38,761	(104,794)
折舊	(8,727)	-	(4,370)	(13,097)
分部營運（虧損）/ 溢利	(156,850)	4,568	34,391	(117,891)
其他收入/（虧損）淨額	1,024	(16,120)	(17,257)	(32,353)
融資成本	(14,593)	(25)	(2,229)	(16,847)
	(13,569)	(16,145)	(19,486)	(49,200)
除所得稅前分部（虧損）/ 溢利 <i>(附註)</i>	(170,419)	(11,577)	14,905	(167,091)
不能分配之企業開支				(9,777)
除所得稅前虧損				(176,868)

*附註：*

除所得稅前分部（虧損）/ 溢利已包括下列各項：

利息收入	513	1,954	11,223
股息收入	-	2,663	588
投資物業重估淨虧絀	(330,246)	-	-
按公平價值計入損益賬之 金融資產虧損淨額	-	(16,120)	(29,812)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

	物業投資 及相關業務 港幣千元	投資業務 港幣千元	玩具業務 港幣千元	總額 港幣千元
按收入確認時間劃分的客戶合約				
收入總額				
- 於某一時點	5,627	-	625,108	630,735
- 於一段時間內	21,528	-	-	21,528
其他來源的收入總額	214,771	2,586	-	217,357
分部間收入	(8,857)	-	-	(8,857)
來自外來客戶之收入	233,069	2,586	625,108	860,763
未計折舊前分部（虧損） / 溢利	(6,992)	2,186	41,818	37,012
折舊	(10,324)	-	(4,480)	(14,804)
分部營運（虧損） / 溢利	(17,316)	2,186	37,338	22,208
其他收入 / （虧損）淨額	2,374	(4,743)	(2,728)	(5,097)
融資成本	(10,879)	(23)	(2,568)	(13,470)
	(8,505)	(4,766)	(5,296)	(18,567)
除所得稅前分部（虧損） / 溢利（附註）	(25,821)	(2,580)	32,042	3,641
不能分配之企業開支				(8,420)
除所得稅前虧損				(4,779)

附註：

除所得稅前分部（虧損） / 溢利已包括下列各項：

利息收入	-	383	835
股息收入	-	2,203	394
投資物業重估淨虧絀	(204,127)	-	-
按公平價值計入損益賬之 金融資產虧損淨額	-	(4,447)	(8,796)



於二零二二年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業投資 及相關業務 港幣千元	投資業務 港幣千元	玩具業務 港幣千元	總額 港幣千元
可呈報分部資產（包括 現金及銀行結餘）	<b>5,271,397</b>	<b>207,370</b>	<b>1,144,259</b>	<b>6,623,026</b>
分部間對銷	<b>(41)</b>	-	<b>(16,037)</b>	<b>(16,078)</b>
遞延稅項資產				<b>34,063</b>
可退回稅項				<b>4,554</b>
不能分配之資產				<b>7,193</b>
資產總值				<b>6,652,758</b>
可呈報分部負債	<b>375,353</b>	-	<b>179,722</b>	<b>555,075</b>
分部間對銷	<b>(1,505)</b>	-	<b>(14,573)</b>	<b>(16,078)</b>
遞延稅項負債				<b>42,091</b>
應繳稅項				<b>10,856</b>
不能分配之負債				<b>915</b>
負債總值				<b>592,859</b>
資本開支	<b>16,029</b>	-	<b>290</b>	

於二零二一年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業投資 及相關業務 港幣千元	投資業務 港幣千元	玩具業務 港幣千元	總額 港幣千元
可呈報分部資產（包括 現金及銀行結餘）	5,639,955	640,146	1,226,896	7,506,997
分部間對銷	-	-	(6,387)	(6,387)
遞延稅項資產				33,206
可退回稅項				813
不能分配之資產				<u>3,482</u>
資產總值				<u>7,538,111</u>
可呈報分部負債	829,096	-	253,490	1,082,586
分部間對銷	(1,523)	-	(4,864)	(6,387)
遞延稅項負債				40,611
應繳稅項				10,044
不能分配之負債				<u>872</u>
負債總值				<u>1,127,726</u>
資本開支	30,603	-	188	

### 地區分部資料

下表載列有關(i)本集團來自外來客戶之收入及(ii)本集團之固定資產、預付賬項、使用權資產及商譽（「指定非流動資產」）所在地區之資料。收入所在地區按客戶所在國家劃分。指定非流動資產所在地區按資產實際所在地點（就固定資產及使用權資產而言），以及經營地點（就預付賬項及商譽而言）劃分。

	來自外來客戶之收入		指定非流動資產	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港（所屬地）	<b>213,289</b>	234,802	<b>4,802,816</b>	5,127,759
美洲				
- 美國	<b>303,150</b>	344,854	<b>189,368</b>	187,666
- 其他地區	<b>46,765</b>	44,862	-	-
歐洲	<b>128,709</b>	193,185	<b>184,209</b>	209,087
香港以外其他亞太地區	<b>25,046</b>	41,906	<b>85,059</b>	93,770
其他	<b>2,670</b>	1,154	-	-
	<b>506,340</b>	625,961	<b>458,636</b>	490,523
	<b>719,629</b>	860,763	<b>5,261,452</b>	5,618,282

#### 主要客戶

本集團之客戶基礎包括其中四名（二零二一年：三名）客戶之交易額各佔本集團總收入10%以上。向該等客戶進行銷售所得之收入分別為約港幣 154,891,000 元、港幣 96,769,000 元、港幣 90,358,000 元及港幣 87,766,000 元（二零二一年：港幣 185,193,000 元、港幣 168,930,000 元及港幣 141,060,000 元）。

#### 四、其他收入

其他收入包括在分銷協議屆滿時沒收玩具分銷商之未扣減採購承諾擔保按金（二零二一年：港幣零元）。

#### 五、其他虧損淨額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
按公平價值計入損益賑之金融資產 之（虧損）/ 收益淨額（附注）：		
- 未變現	<b>(44,847)</b>	(13,263)
- 已變現	<b>(1,085)</b>	20
彩星玩具庫務：		
- 利息收入	<b>11,223</b>	835
- 股息收入	<b>588</b>	394
政府補助	<b>1,104</b>	5,910
出售附屬公司之收益	-	1,399
其他	<b>683</b>	(392)
	<b>(32,334)</b>	(5,097)

#### 附注：

按公平價值計入損益賑之金融資產之（虧損）/ 收益淨額包括彩星玩具庫務投資之未變現虧損淨額港幣 29,812,000 元（二零二一年：港幣 8,796,000 元）。

## 六、除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除 / (計入) 下列各項:

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已售存貨成本	243,563	299,088
存貨減值	2,942	330
產品研發及工具費用	18,348	18,896
特許權使用費支出	68,276	84,688
賺取租金收入之投資物業所產生之直接營運支出	5,215	4,617
並無賺取租金收入之投資物業所產生之直接營運支出	1,497	1,493
客戶退貨、合作宣傳、撤單費用及運費撥備	30,655	28,960
未提用之客戶退貨、合作宣傳、撤單費用及運費撥備撥回	(3,880)	(4,130)
折舊		
- 其他物業、機器及設備	9,670	11,223
- 使用權資產	3,637	3,613
董事及僱員薪酬	72,018	81,655
客戶折扣撥備	14,251	4,572
客戶折扣撥備撥回	(9,647)	(6,640)
出售其他物業、廠房及設備收益	(73)	-
核數師酬金	2,000	2,000

## 七、所得稅支出

香港利得稅乃根據本年度所估計之應課稅溢利按稅率 16.5% (二零二一年: 16.5%) 計算。海外附屬公司之海外稅項乃按照適用稅務法例計算。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	23,073	27,627
海外稅項	5,983	4,100
以往年度超額撥備 – 香港	(30)	(30)
以往年度撥備不足 / (超額撥備) – 海外	86	(78)
	29,112	31,619
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	2,020	(9,807)
所得稅支出	31,132	21,812

## 八、股息

### (a) 本年度股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
第一期中期股息每股 1.5 港仙 (二零二一年：每股 1.5 港仙)	31,200	31,350
第二期中期股息每股 1.5 港仙 (二零二一年：每股 1.5 港仙)	31,096	31,350
特別中期股息每股 1.5 港仙 (二零二一年：每股 1.5 港仙)	31,096	31,350
	<b>93,392</b>	<b>94,050</b>

於二零二二年八月十九日舉行之會議上，董事會決議以現金支付第一期中期股息每股 1.5 港仙，已於二零二二年九月二十三日支付。

於二零二三年三月十日舉行之會議上，董事會宣派第二期中期股息每股 1.5 港仙及特別中期股息每股 1.5 港仙，並將於二零二三年四月十七日向於二零二三年三月二十八日名列本公司股東名冊之股東派付。該等於報告期末之後宣派之第二期中期股息及特別中期股息並未在截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表內確認為負債。

### (b) 於年內派付之上一個財政年度股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於年內派付之上一個財政年度股息：		
第二期中期股息每股 1.5 港仙 (二零二一年：每股 3.0 港仙)	31,200	62,700
特別中期股息每股 1.5 港仙 (二零二一年：每股 3.0 港仙)	31,200	62,700
	<b>62,400</b>	<b>125,400</b>

## 九、每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損港幣 212,779,000 元（二零二一年：港幣 49,430,000 元）及年內已發行普通股加權平均數 2,078,438,000 股（二零二一年：2,090,085,000 股）計算。

截至二零二二及二零二一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，由於並無潛在普通股。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之上市附屬公司彩星玩具有限公司所發行的購股特權之攤薄影響並不重大。

## 十、應收貿易賬項

本集團通常以即期或遠期信用狀，或按六十天至九十天信貸期之賒賬方式與玩具業務之客戶進行交易（二零二一年：六十天至九十天）。至於物業投資及管理業務，則不會向租客及客戶給予信貸期。應收貿易賬項於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
零至六十天	41,102	85,735
六十一天至九十天	20,335	35,541
九十一天至一百八十天	3,339	3,918
一百八十天以上	691	3,685
	<u>65,467</u>	<u>128,879</u>

## 十一、應付貿易賬項

應付貿易賬項於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
零至三十天	11,556	27,056
三十一天至六十天	48	5
六十天以上	867	1,524
	<u>12,471</u>	<u>28,585</u>

## 十二、美元等值

有關數字祇作參考用途，並以二零二二年十二月三十一日港幣 7.8 元兌美金 1 元之匯率為根據。

## 管理層討論及分析

### 集團概覽

彩星集團截至二零二二年十二月三十一日止年度全球營業額為港幣 7 億 1,960 萬元（二零二一年：港幣 8 億 6,080 萬元），較去年減少 16.4%。未計入投資物業重估虧絀，本集團營運溢利為港幣 1 億 8,650 萬元（二零二一年：港幣 2 億 1,350 萬元）。

本集團錄得投資物業重估淨虧絀為港幣 3 億 3,020 萬元（二零二一年：港幣 2 億 410 萬元）。計入投資物業重估虧絀後，股東應佔淨虧損為港幣 2 億 1,280 萬元（二零二一年：港幣 4,940 萬元）。每股基本虧損為 10.24 港仙（二零二一年：2.36 港仙）。於二零二二年十二月三十一日每股資產淨值為港幣 2.92 元（二零二一年：港幣 3.07 元）。

### 物業投資及相關業務

物業投資及相關業務於二零二二年之總營業額為港幣 2 億 1,080 萬元（二零二一年：港幣 2 億 3,310 萬元），較去年減少 9.6%。物業投資及物業管理業務的營業額減少 7.3%至港幣 2 億 1,080 萬元（二零二一年：港幣 2 億 2,740 萬元）；及由於二零二一年五月出售業務上的股權，餐飲業務並無產生收入（二零二一年：港幣 560 萬元）。經獨立專業測量師重估，集團投資物業之公平價值為港幣 51 億元（二零二一年：港幣 54 億元）。重估淨虧絀港幣 3 億 3,020 萬元已計入集團之綜合收益表內（二零二一年：港幣 2 億 410 萬元）。分部營運虧損（包括重估淨虧絀）為港幣 1 億 5,690 萬元（二零二一年：港幣 1,730 萬元）。

#### (a) 物業投資

本集團之主要投資物業包括(i)一幢商業大廈，即位於廣東道 100 號之彩星集團大廈；(ii)位於麥當勞道 21-23A 號半山樓之多個住宅單位；及(iii)位於屯門天后路 1 號之彩星工業大廈。本集團之物業組合亦包括位於英國、美國及日本之海外投資物業，合共佔本集團整體投資物業組合公平價值之 7.8%（二零二一年：7.7%）。

本集團來自投資物業的總租金收入為港幣 1 億 8,960 萬元，較去年同期減少 8.6%（二零二一年：港幣 2 億 740 萬元）。於二零二二年十二月三十一日，整體出租率為 63%（二零二一年：62%）。

#### (i) 商業

本集團的商業物業投資包括位於香港九龍尖沙咀廣東道的彩星集團大廈。長遠而言，我們預期廣東道仍作為香港高級購物區之一，然而，於二零二二年，該區的零售及商業活動因新冠肺炎疫情、相關出入境限制及社交距離措施而受到打擊。展望未來，隨著該等措施的取消以及香港與中國內地的邊境於二零二三年初重開，預計零售及商業活動將受惠於旅遊業的恢復，並將改善附近地區對辦公室及餐飲設施的需求。

於二零二二年十月，我們按大幅低於二零二二年度租金水平的市場租金，續期彩星集團大廈商用平台的重要租約。預期本集團二零二三年總租金收入會因是次重要租約續期而減少。有關是次重要租約續期的進一步詳情載於日期為二零二二年十月二十八日的公佈。

## (ii) 住宅

本集團的主要住宅物業投資包括香港半山麥當勞道半山樓內的單位。半山樓單位的內部裝修及翻新工程於二零二二年陸續開展並將於二零二三年繼續進行。長遠而言，預期半山樓的價值將會提升。我們樂觀認為半山樓單位之投資將因翻新工程而受惠。

## (iii) 工業

本集團的工業物業投資包括位於香港新界屯門的彩星工業大廈。基於政府恢復活化及優化現有工廈之政策，於二零一九年六月，本集團已向香港城市規劃委員會提交規劃申請，以批准改裝整幢彩星工業大廈作商業用途。於二零二零年一月三日，該申請獲有條件通過。本集團於進行改裝大廈及決定項目規模前，將繼續監察經濟環境。

## (b) 物業管理

本集團委任第一太平戴維斯物業管理有限公司（「第一太平戴維斯」）管理彩星集團大廈及彩星工業大廈。第一太平戴維斯提供完善之物業管理服務，包括處理維修及保養、大廈保安、公共地方之一般清潔、物業交收以及監察復修及翻新工程。

物業管理業務分部收入為港幣 2,120 萬元，較上年增加 5.6%（二零二一年：港幣 2,000 萬元）。

本集團將繼續對物業投資及相關業務長遠前景保持樂觀，並將適當地平衡投資物業組合，以達至資本增值及經常性收入增長的策略性目標。

## 彩星玩具

彩星玩具集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之全球營業額為港幣 5 億 400 萬元（二零二一年：港幣 6 億 2,500 萬元），較去年減少 19%，主要因「*Godzilla vs. Kong*」於二零二一年的銷售能受惠於該年的電影帶動，本年銷售則下降；惟「*Miraculous: Tales of Ladybug & Cat Noir*」玩具系列的擴展抵銷了部分跌幅。美國仍然是我們二零二二年最大的市場，佔 60% 的收入。歐洲整體佔 25%，美洲其他地區佔 9%，而 5% 則來自亞太地區。



玩具銷售毛利率為 47%（二零二一年：49%）。二零二二年毛利率下降乃由於為應對動盪及充滿挑戰的消費環境而提高產品折扣及存貨減值以降低庫存水平。營運開支較去年減少 13%，但佔收入的百分比略有增加，反映銷售及分銷開支增加，而營銷開支下降及行政開支保持平穩。

彩星玩具集團於該期間錄得營運溢利港幣 3,450 萬元（二零二一年：港幣 3,780 萬元。本年度期間的其他淨虧損包括證券投資之按市值計算未變現虧損港幣 2,980 萬元，佔年末整體現金、銀行結餘及金融資產之 6%。該等證券投資中之企業均為其業內資產穩健之翹楚，我們相信該等企業於經歷經濟週期後，定能為股東帶來豐碩的長期回報。淨溢利為港幣 970 萬元（二零二一年：港幣 4,300 萬元）。

近期的經營環境仍然充滿挑戰，縱觀全球許多家庭正面對著持續高通脹而減少非必需品（包括玩具）的開支，加上二零二一年供應鏈挑戰導致行內庫存過剩，或將維持至今年上半年。然而，我們對未來一年抱持著樂觀態度，隨著「*Teenage Mutant Ninja Turtles: Mutant Mayhem*」動畫電影在二零二三年夏季全球上映，我們將重新推出「**忍者龜**」玩具系列。我們預計二零二三年的業績將受惠於創新產品的推出及我們獲授權合作夥伴娛樂活動的強大支持而得到提升。

## 品牌概覽

### 「**忍者龜**」

全球不分老少的「**忍者龜**」支持者均密切期待我們隨著即將上映的 Paramount Pictures 動畫電影—「*Teenage Mutant Ninja Turtles - Mutant Mayhem*」而推出的全新玩具系列。這部由 Paramount Animation 發行並由 Seth Rogen 的 Point Grey Productions 製作的電影將於二零二三年八月四日在全球各地公映。

今年秋季，我們「**忍者龜**」玩具系列將配合 Paramount 的多個影院營銷及推廣活動平台，在美國及全球超過 65 個國家推出。

### 「*Miraculous: Tales of Ladybug & Cat Noir*」

備受歡迎的「*Miraculous: Tales of Ladybug & Cat Noir*」電視劇集繼續在全球超過 120 多個國家熱播，並在迪士尼頻道、Disney+及 Netflix 等多個數碼平台上推播，第五季已於二零二二年秋季在迪士尼平台推出，並在二零二三年接續播映。即將推出的音樂動畫片「*Miraculous Ladybug & Cat Noir: The Movie*」計劃於二零二三年在全球上映。

## 組合投資

本集團從事之組合投資範圍包括上市股份及管理基金。本集團之投資政策已設定審慎指引及監控範圍，從而管理高流通度之投資組合，並透過資本增值與股息及利息收入提供合理風險回報。

於二零二二年十二月三十一日，本集團投資組合之公平市值為港幣 1 億 3,220 萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣 1 億 6,100 萬元），佔本集團資產總值之 2.0%（二零二一年十二月三十一日：2.1%）。投資組合包括香港上市證券港幣 6,590 萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣 7,180 萬元）、海外上市證券港幣 6,630 萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣 8,810 萬元）及非上市管理基金港幣 0 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 110 萬元）。本集團所持個別證券之市值概無超過本集團資產總值之 0.3%。當中所持的十大上市證券合共佔本集團資產總值之 1.5%，包括 The Walt Disney Company (DIS.US)、九龍倉置業地產投資有限公司 (1997.HK)、Apple Inc. (AAPL.US)、騰訊控股有限公司 (700.HK)、Amazon.com, Inc. (AMZN.US)、維他奶國際集團有限公司 (345.HK)、新世界發展有限公司 (17.HK)、新鴻基地產發展有限公司 (16.HK)、Alphabet Inc. (GOOG.US) 及 Microsoft Corporation (MSFT.US)。

本集團於二零二二年錄得投資淨虧損港幣 4,590 萬元（二零二一年：淨虧損港幣 1,320 萬元）。於二零二二年，投資組合帶來之股息及利息收入為港幣 1,700 萬元（二零二一年：港幣 380 萬元）。

本集團將在監察及調整投資組合時繼續保持謹慎，並注視全球主要經濟及證券市場的發展。

## 財務分析

玩具業務基本上受行業季節性影響。因此，在每年下半年之銷售旺季中，應收貿易賬項之比例會大幅上升。按照業內慣例，大部分應收貿易賬項會在第四季後期至下年度第一季內收取，以致在銷售旺季中會對營運資金有額外需求。於二零二二年十二月三十一日，玩具業務之應收貿易賬項為港幣 60,962,000 元（二零二一年：港幣 124,378,000 元），而玩具業務之存貨為港幣 23,700,000 元（二零二一年：港幣 58,007,000 元）或佔玩具業務營業額 4.7%（二零二一年：9.3%）。於二零二二年十二月三十一日的較低存貨反映本集團減少存貨水平以應對波動及具有挑戰的消費者環境之策略。

物業投資及相關業務為本年度帶來相對穩定之收入來源。於二零二二年十二月三十一日，整體出租率為 63%（二零二一年：62%）。於年底時之應收賬項不多。

按公平價值計入損益賬之金融資產包括上市股份及管理基金。於二零二二年十二月三十一日，本集團的按公平價值計入損益賬之金融資產金額為港幣 132,178,000 元（二零二一年：港幣 160,955,000 元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（即銀行借貸總額與有形資產總值之百分比）為 5.0%，而於二零二一年十二月三十一日則為 10.4%。流動資金比率（即流動資產與流動負債之比率）於二零二二年十二月三十一日為 3.8（二零二一年：2.2）。

本集團維持經常性業務及未來增長及發展所需之現金於充裕水平。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 1,083,324,000 元（二零二一年：港幣 1,464,689,000 元），當中港幣 914,039,000 元（二零二一年：港幣 1,272,770,000 元）以美元計值，港幣 55,977,000 元（二零二一年：港幣 66,066,000 元）以英鎊計值，港幣 44,061,000 元（二零二一年：港幣 46,372,000 元）以歐元計值，餘下結餘則主要以港幣計值。

## 購回、出售或贖回股份

本年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司以介乎每股港幣 0.53 元至港幣 0.81 元不等之價格購回 16,660,000 股每股面值港幣 0.01 元之股份。

## 企業管治

董事會認為，本公司良好的企業管治對維護股東利益及提高本集團表現至關重要。董事會致力於維護及確保企業管治的高標準。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治守則（「守則」）第二部之原則，並遵守守則的所有適用守則條文（「守則條文」），惟以下各項除外：

守則條文 C.2.1 規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司並無指定行政總裁。董事會監督本集團的管理、業務、策略及財務表現。本集團的日常業務由執行董事共同處理。執行董事於高級管理人員協助下獲授權負責本集團業務運作及營運和業務決策。董事會認為該架構乃適當，可確保有效管理及監控本集團業務及營運。上文概述的架構將定期檢討以確保企業管治維持穩健。

守則條文 C.1.6 規定，一般而言，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。於二零二二年四月二十七日股東週年大會（「股東週年大會」）結束時退任本公司非執行董事的詹德隆先生，彼因其他事務而未能出席股東週年大會。

審核委員會已與管理層檢討本集團所採用之會計準則及慣例，並討論有關風險管理、內部監控、內部審核職能的效力及財務申報等事宜，包括審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度之賬目。

## 股息

董事會宣派第二期中期股息每股 1.5 港仙及特別中期股息每股 1.5 港仙。上述第二期中期股息及特別中期股息將於二零二三年四月十七日向於二零二三年三月二十八日名列本公司股東名冊之股東派付。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二三年三月二十七日至二零二三年三月二十八日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理本公司之股份過戶登記手續。為確保各股東具有獲派上述股息之資格，請將過戶文件連同有關股票，於二零二三年三月二十四日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17/F。

代表董事會  
**陳光輝**  
主席

香港，二零二三年三月十日

截至本公佈日期，本公司董事會包括以下董事：

陳光輝先生（主席）、陳凱倫小姐（執行董事）、陳光強先生（執行董事）、李嘉士先生（非執行董事）、羅啟耀先生（獨立非執行董事）、柯清輝博士（獨立非執行董事）及鄧永鏞先生（獨立非執行董事）

\* 僅供識別