

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)

截至二零二一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二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		二零二一年 附註 美金千元 (附註十二)	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	三	111,066	860,763	536,320
銷售成本		(43,469)	(336,883)	(165,611)
毛利		67,597	523,880	370,709
其他收益		-	-	17,976
市場推廣費用		(17,761)	(137,648)	(82,191)
銷售及分銷費用		(3,960)	(30,690)	(6,552)
行政費用		(17,753)	(137,589)	(140,632)
按公平價值計入損益賬之 金融資產之(虧損)/收益淨額		(574)	(4,447)	5,600
投資物業重估淨虧絀		(26,339)	(204,127)	(647,501)
營運溢利/(虧損)		1,210	9,379	(482,591)
其他(虧損)/收入淨額	四	(84)	(650)	18,289
融資成本		(1,743)	(13,508)	(17,489)
除所得稅前虧損	五	(617)	(4,779)	(481,791)
所得稅支出	六	(2,814)	(21,812)	(40,697)
年度虧損		(3,431)	(26,591)	(522,488)

	二零二一年 附註 美金千元 (附註十二)	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
以下各方應佔年度（虧損）／溢利：			
本公司擁有人	(6,378)	(49,430)	(507,600)
非控股權益	2,947	22,839	(14,888)
	(3,431)	(26,591)	(522,488)
	美仙	港仙	港仙
每股虧損	八		
基本	(0.30)	(2.36)	(24.09)
攤薄	(0.30)	(2.36)	(24.09)

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 美金千元 (附註十二)	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年度虧損	(3,431)	(26,591)	(522,488)
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	(1,203)	(9,326)	6,489
- 出售一間附屬公司時釋放之匯兌儲備	757	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	12,673	98,216	-
年度總全面收益	8,796	68,168	(515,999)
以下各方應佔總全面收益：			
本公司擁有人	5,849	45,329	(498,520)
非控股權益	2,947	22,839	(17,479)
	8,796	68,168	(515,999)

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 美金千元 (附註十二)	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業	700,911	5,432,064	5,504,721
- 其他物業、機器及設備	20,113	155,874	218,792
	721,024	5,587,938	5,723,513
使用權資產	2,059	15,959	-
商譽	771	5,976	5,976
預付賬項	1,085	8,409	36,905
遞延稅項資產	4,285	33,206	18,619
	729,224	5,651,488	5,785,013
流動資產			
存貨	7,485	58,007	10,421
應收貿易賬項	九 16,630	128,879	45,636
已付按金、其他應收賬項及預付賬項	9,455	73,280	50,575
可退回稅項	105	813	855
按公平價值計入損益賬之金融資產	20,768	160,955	85,156
現金及銀行結餘	188,992	1,464,689	1,475,511
	243,435	1,886,623	1,668,154
流動負債			
銀行貸款	75,045	581,600	527,200
應付貿易賬項	十 3,688	28,585	10,855
已收按金、其他應付賬項及應計費用	27,389	212,262	131,344
撥備	4,811	37,287	23,391
租賃負債	432	3,346	-
應繳稅項	1,296	10,044	9,144
	112,661	873,124	701,934
流動資產淨值	130,774	1,013,499	966,220
資產總值減流動負債	859,998	6,664,987	6,751,233

	二零二一年 美金千元 (附註十二)	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款	25,829	200,175	214,875
租賃負債	1,783	13,816	-
遞延稅項負債	5,240	40,611	35,466
	32,852	254,602	250,341
資產淨值	827,146	6,410,385	6,500,892
權益			
股本	2,697	20,900	20,928
儲備	761,331	5,900,320	6,013,747
本公司擁有人應佔權益	764,028	5,921,220	6,034,675
非控股權益	63,118	489,165	466,217
權益總額	827,146	6,410,385	6,500,892

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二零二零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，並自二零二一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。

- 香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂，*利率基準改革第二階段*
- 香港財務報告準則第 16 號之修訂，*新冠肺炎疫情相關租金寬免*

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂，*利率基準改革第二階段*

該等修訂提供有關下列方面的針對情況豁免：(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債合約現金流基準的變動作為修訂進行會計處理；及(ii)由於銀行同業拆息改革（「銀行同業拆息改革」），當利率基準被替代基準利率取代時，則終止對沖會計處理。由於本集團並無與基準利率掛鈎且受銀行同業拆息改革影響的合約，該等修訂並無對本集團綜合財務報表造成任何影響。

香港財務報告準則第 16 號之修訂，*新冠肺炎疫情相關租金寬免*

該修訂本提供一項可行權宜方法，准許承租人無需評估特定直接因新冠肺炎疫情產生的合資格租金優惠（「新冠肺炎疫情相關租金寬免」）是否為租賃修訂，相反，承租人須按猶如該等租金寬免並非租賃修訂將其入賬處理。由於本集團並無應用權宜方法，該等修訂對本集團綜合財務報表並無任何影響。

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、餐廳營運及投資控股。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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶合約之收入：		
- 玩具銷售	625,108	289,240
- 餐廳收入	5,627	12,919
- 物業管理收入	20,034	20,863
	650,769	323,022
其他來源之收入：		
- 投資物業租金收入	207,408	208,294
- 股息收入	2,203	2,107
- 利息收入	383	2,897
	209,994	213,298
收入總額	860,763	536,320

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；同時營運餐廳。

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)	(2,261)	41,818	32,565
折舊	(10,324)	-	(4,480)	(14,804)
分部營運（虧損）／溢利	(17,316)	(2,261)	37,338	17,761
其他收入／（虧損）淨額	2,374	(296)	(2,728)	(650)
融資成本	(10,879)	(23)	(2,568)	(13,470)
	(8,505)	(319)	(5,296)	(14,120)
除所得稅前分部（虧損）／ 溢利（附註）	(25,821)	(2,580)	32,042	3,641
不能分部之企業開支				(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)

截至二零二零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	12,919	-	289,240	302,159
- 於一段時間內	23,447	-	-	23,447
其他來源的收入總額	215,702	5,004	-	220,706
分部間收入	(9,992)	-	-	(9,992)
來自外來客戶之收入	242,076	5,004	289,240	536,320
未計折舊前分部（虧損）／溢利	(445,260)	10,279	(30,321)	(465,302)
折舊	(12,144)	-	(2,956)	(15,100)
分部營運（虧損）／溢利	(457,404)	10,279	(33,277)	(480,402)
其他收入淨額	2,170	-	12,015	14,185
融資成本	(16,002)	(29)	(1,308)	(17,339)
	(13,832)	(29)	10,707	(3,154)
除所得稅前分部（虧損）／溢利 <i>(附註)</i>	(471,236)	10,250	(22,570)	(483,556)
不能分部之其他收入				4,087
不能分部之企業開支				(2,322)
除所得稅前溢利				(481,791)

附註：

除所得稅前分部（虧損）／溢利已包括下列各項：

利息收入	1	2,897	6,352
股息收入	-	2,107	-
投資物業重估淨虧絀	(647,501)	-	-
按公平價值計入損益賬之 金融資產收益淨額	-	5,600	3,113

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
不能分部之資產				3,482
資產總值				7,538,111
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
不能分部之負債				872
負債總值				1,127,726
資本開支	30,603	-	188	

於二零二零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）	5,777,846	589,664	1,073,538	7,441,048
分部間對銷	-	-	(13,204)	(13,204)
遞延稅項資產				18,619
可退回稅項				855
不能分部之資產				<u>5,849</u>
資產總值				<u>7,453,167</u>
可呈報分部負債	790,244	-	129,748	919,992
分部間對銷	(1,851)	-	(11,353)	(13,204)
遞延稅項負債				35,466
應繳稅項				9,144
不能分部之負債				<u>877</u>
負債總值				<u>952,275</u>
資本開支	21,469	-	755	

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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港（所屬地）	234,802	244,206	5,127,759	5,243,462
美洲				
- 美國	344,854	164,070	187,666	166,041
- 其他地區	44,862	22,348	-	-
歐洲	193,185	87,909	209,087	255,005
香港以外其他亞太地區	41,906	16,799	93,770	101,886
其他	1,154	988	-	--
	625,961	292,114	490,523	522,932
	860,763	536,320	5,618,282	5,766,394

主要客戶

本集團之客戶基礎包括其中三名（二零二零年：兩名）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 185,193,000 元、港幣 168,930,000 元及港幣 141,060,000 元（二零二零年：港幣 171,722,000 元及港幣 100,923,000 元）。

四、其他（虧損）／收入淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
彩星玩具庫務投資之投資（虧損）／收益及收入淨額	(7,567)	9,465
政府補助	5,910	6,132
出售附屬公司之收益（附註十一(iii)）	1,399	-
銀行貸款的匯兌虧損淨額	-	(1,969)
其他（附註）	(392)	4,661
	(650)	18,289

附註：

二零二零年之其他包括法律費用撥備撥回的金額港幣390萬元。

五、 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已售存貨成本	299,088	129,394
存貨減值／（減值撥回）	330	(139)
產品研發及工具費用	18,896	20,275
特許權使用費支出	84,688	54,498
賺取租金收入之投資物業所產生之直接營運支出	4,617	3,518
並無賺取租金收入之投資物業所產生之直接營運支出	1,493	1,387
客戶退貨、合作宣傳、撤單費用及運費撥備	28,960	11,428
未提用之客戶退貨、合作宣傳、撤單費用及運費撥備撥回	(4,130)	(14,634)
折舊		
- 其他物業、機器及設備	11,223	13,384
- 使用權資產	3,613	1,732
董事及僱員薪酬	81,655	87,281
客戶折扣撥備	4,572	2,408
客戶折扣撥備撥回	(6,640)	(116)
處置其他物業、機器及設備之虧損	-	5
核數師酬金	2,000	1,800

六、 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%（二零二零年：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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	27,627	28,439
海外稅項	4,100	2,585
以往年度超額撥備－香港	(30)	(209)
以往年度超額撥備－海外	(78)	(345)
	31,619	30,470
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(9,807)	10,227
所得稅支出	21,812	40,697

七、股息

(a) 本年度股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
第一期中期股息每股 1.5 港仙 (二零二零年：每股 1.5 港仙)	31,350	31,577
第二期中期股息每股 1.5 港仙 (二零二零年：每股 3.0 港仙)	31,350	62,700
特別中期股息每股 1.5 港仙 (二零二零年：每股 3.0 港仙)	31,350	62,700
	94,050	156,977

於二零二一年八月十三日舉行之會議上，董事會決議以現金支付第一期中期股息每股 1.5 港仙，已於二零二一年九月十六日支付。

於二零二二年三月四日舉行之會議上，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，並將於二零二二年四月八日向於二零二二年三月二十二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二零二一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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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 3.0 港仙 (二零二零年：每股 1.5 港仙)	62,700	31,747
第二期特別中期股息每股 3.0 港仙 (二零二零年：每股 1.5 港仙)	62,700	31,748
	125,400	63,495

八、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 49,430,000 元（二零二零年：虧損港幣 507,600,000 元）及年內已發行普通股加權平均數 2,090,085,000 股（二零二零年：2,107,502,000 股）計算。

截至二零二一年及二零二零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。

截至二零二一年及二零二零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。

九、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。至於物業投資及管理業務及餐廳營運，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
零至六十天	85,735	31,790
六十一天至九十天	35,541	8,815
九十一天至一百八十天	3,918	1,229
一百八十天以上	3,685	3,802
	128,879	45,636

十、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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
零至三十天	27,056	7,917
三十一天至六十天	5	1,727
六十天以上	1,524	1,211
	28,585	10,855

十一、出售附屬公司

(a) 出售 Pophleys Limited (「Pophleys」)

於二零二一年三月九日，本集團就出售其於 Pophleys 的全部股權訂立買賣協議。根據上市規則第 14A 章，出售交易構成本公司之關連交易，其詳情披露於本公司日期為二零二一年三月九日的公佈。根據上市規則第 14A 章，該關連交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定。出售交易已於二零二一年四月三十日完成。

(b) 出售 Sakurai FNB Limited (「Sakurai FNB」)

於二零二一年五月二十四日，本集團就出售其於 Sakurai FNB 的 70% 股權訂立買賣協議。出售交易已於二零二一年五月三十一日完成。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售附屬公司的詳情列示如下：

	Pophleys 港幣千元	Sakurai FNB 港幣千元	合計 港幣千元
(i) 代價：			
已收現金	59,488	520	60,008
應收賬項	-	240	240
	59,488	760	60,248

(ii) 已出售資產及負債：

投資物業	48,717	-	48,717
其他物業、機器及設備	4,028	20	4,048
遞延稅項資產	-	635	635
存貨	-	130	130
應收貿易賬項	-	3	3
按金及預付賬項	12	357	369
現金及銀行結餘	-	68	68
應付貿易賬項	-	(17)	(17)
其他應付賬項及應計費用	(70)	(778)	(848)
	52,687	418	53,105

(iii) 出售附屬公司之收益：

代價	59,488	760	60,248
加：非控股權益	-	125	125
減：已出售資產淨值	(52,687)	(418)	(53,105)
減：出售時釋放之匯兌儲備	(5,869)	-	(5,869)
	932	467	1,399

出售附屬公司之收益於綜合收益表確認及計入其他（虧損）/收入淨額（附註四）。

(iv) 出售附屬公司之現金流入淨額：

已收現金及現金等值物	59,488	520	60,008
減：已出售現金及現金等值物	-	(68)	(68)
	59,488	452	59,940

十二、美元等值

有關數字祇作參考用途，並以二零二一年十二月三十一日港幣 7.75 元兌美金 1 元之匯率為根據。

管理層討論及分析

集團概覽

彩星集團截至二零二一年十二月三十一日止年度全球營業額為港幣 8 億 6,080 萬元（二零二零年：港幣 5 億 3,630 萬元），較去年增加 60.5%。未計入投資物業重估虧絀，本集團營運溢利為港幣 2 億 1,350 萬元（二零二零年：港幣 1 億 6,490 萬元）。

本集團錄得投資物業重估淨虧絀為港幣 2 億 410 萬元（二零二零年：港幣 6 億 4,750 萬元）。計入投資物業重估虧絀後，股東應佔淨虧損為港幣 4,940 萬元（二零二零年：港幣 5 億 760 萬元）。每股基本虧損為 2.36 港仙（二零二零年：24.09 港仙）。於二零二一年十二月三十一日每股資產淨值為港幣 3.07 元（二零二零年：港幣 3.11 元）。

物業投資及相關業務

物業投資及相關業務於二零二一年之總營業額為港幣 2 億 3,310 萬元（二零二零年：港幣 2 億 4,210 萬元），反映較去年減少 3.7%。物業投資及物業管理業務的營業額減少 0.7%至港幣 2 億 2,740 萬元（二零二零年：港幣 2 億 2,920 萬元）；及由於二零二一年五月出售業務上的股權，餐飲業務收入減少 56.4%至港幣 560 萬元（二零二零年：港幣 1,290 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 54 億元（二零二零年：港幣 55 億元）。重估淨虧絀港幣 2 億 410 萬元已計入集團之綜合收益表內（二零二零年：港幣 6 億 4,750 萬元）。分部營運虧損（包括重估淨虧絀）為港幣 1,730 萬元（二零二零年：港幣 4 億 5,740 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之公平價值之 7.7%（二零二零年：8.4%）。

於本年度，本集團出售其全資附屬公司 Pophleys Limited 的全部股權，該公司的主要資產包括於英國的一處物業及傢俱。出售詳情已於本公司日期為二零二一年三月九日的公佈及本年度業績公佈附註十一(a)內披露。

本集團來自投資物業的總租金收入為港幣 2 億 740 萬元，較去年同期減少 0.4%（二零二零年：港幣 2 億 830 萬元）。於二零二一年十二月三十一日，整體出租率為 62%（二零二零年：68%）。

(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，於二零二一年，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。

(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。該物業的主要外部及公用設施的翻新工程已於二零二一年大致完成，長遠而言，預期半山樓的價值將會提升。鑑於半山豪宅物業需求持續而供應有限，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 2,000 萬元，較上年減少 4.3%（二零二零年：港幣 2,090 萬元）。

(c) 餐飲業務

二零二一年五月，本集團向其合營夥伴出售其於兩間日本餐廳的全部股權，出售詳情已於本年度業績公佈附註十一(b)內披露。合營夥伴將繼續於彩星集團大廈經營該兩間餐廳，並已按現行市場租金與本集團訂立新的租賃協議。

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。同時，我們將密切監控與疫情有關的風險及不確定因素，並繼續採取必要及適當措施以保障員工、租戶及訪客的健康與安全。

彩星玩具

彩星玩具集團於截至二零二一年十二月三十一日止之全球營業額為港幣 6 億 2,500 萬元（二零二零年：港幣 2 億 8,900 萬元），較去年增加 116%。營業額增長乃由於：(i) 主要市場之當地政府於新冠肺炎流行初期實施封鎖，致二零二零年上半年消費者對玩具的需求較低；(ii) 主要市場在政府刺激措施下二零二一年消費開支有所增加；(iii) 配合「*Godzilla vs. Kong*」電影上映，相關產品系列表現良好；及(iv)「*Miraculous: Tales of Ladybug & Cat Noir*」玩具系列需求持續強勁。二零二一年，美國仍然是我們最大的市場，約佔 55% 的收入。歐洲整體銷售約佔 31%，美洲其他地區約佔 7%，而 7% 則來自亞太地區。

玩具銷售毛利率為 49%（二零二零年：49%）。儘管產品研發、模具及包裝費用較去年減少，部分減幅被 (i) 毛利率較低的美國以外市場佔整體銷售比例上升，及 (ii) 成品及物流成本上升所抵銷。營運開支較去年增加 38%，但較收入百分比升幅溫和，反映我們持續實施成本控制措施。

彩星玩具集團錄得營運溢利港幣 3,780 萬元（二零二零年：營運虧損港幣 3,250 萬元）。淨溢利為港幣 4,300 萬元（二零二零年：淨虧損港幣 3,010 萬元）。

我們預計新冠肺炎疫情將繼續對本集團二零二二年的經營環境構成嚴峻挑戰，包括全球供應鏈受阻、及物流和生產成本增加。我們正積極與供應商合作，盡可能減少成本上漲及船運延誤之影響。

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資組合之公平市值為港幣 1 億 6,100 萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣 8,520 萬元），佔本集團資產總值之 2.1%（二零二零年十二月三十一日：1.1%）。投資組合包括香港上市證券港幣 7,180 萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣 4,130 萬元）、海外上市證券港幣 8,810 萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣 4,100 萬元）及非上市管理基金港幣 110 萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣 290 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 0.4%。當中所持的十大上市證券合共佔本集團資產總值之 1.7%，包括 The Walt Disney Company (DIS.US)、Apple Inc. (AAPL.US)、Amazon.com, Inc. (AMZN. US)、九龍倉置業地產投資有限公司(1997.HK)、騰訊控股有限公司(700.HK)、新世界發展有限公司(17. HK)、維他奶國際集團有限公司(345.HK)、新鴻基地產發展有限公司(16.HK)、恒基兆業地產有限公司(12.HK)及 NVIDIA Corporation (NVDA.US)。

本集團於二零二一年錄得投資淨虧損港幣 440 萬元（二零二零年：淨收益港幣 560 萬元）。於二零二一年，投資組合帶來之股息及利息收入為港幣 260 萬元（二零二零年：港幣 500 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。於二零二一年十二月三十一日，玩具業務之應收貿易賬項為港幣 124,378,000 元（二零二零年：港幣 41,291,000 元），而玩具業務之存貨為港幣 58,007,000 元（二零二零年：港幣 10,283,000 元）或佔玩具業務營業額 9.3%（二零二零年：3.6%）。

物業投資及相關業務為本年度帶來相對穩定之收入來源。於二零二一年十二月三十一日，整體出租率為 62%（二零二零年：68%）。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的按公平價值計入損益賬之金融資產金額為港幣 160,955,000 元（二零二零年：港幣 85,156,000 元）。

於二零二一年十二月三十一日，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 10.4%，而於二零二零年十二月三十一日則為 10.0%。流動資金比率（即流動資產與流動負債之比率）於二零二一年十二月三十一日為 2.2（二零二零年：2.4）。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 1,464,689,000 元（二零二零年：港幣 1,475,511,000 元），當中港幣 1,272,770,000 元（二零二零年：港幣 1,317,433,000 元）以美元計值，港幣 66,066,000 元（二零二零年：港幣 12,527,000 元）以英鎊計值，港幣 46,372,000 元（二零二零年：港幣 50,065,000 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

本期間內，本公司於香港聯合交易所有限公司以介乎每股港幣 0.91 元至港幣 0.94 元不等之價格購回 2,500,000 股每股面值港幣 0.01 元之股份。

企業管治

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則之原則，並已遵從所有適用守則條文（「守則條文」），惟以下各項除外：

- (a) 守則條文 A.2.1 規定，主席與行政總裁的角色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。

- (b) 葉樹榮先生及俞漢度先生於二零二一年五月二十一日之股東週年大會上分別辭任及退任後，於二零二一年五月二十一日至二零二一年五月二十七日期間，(1)審核委員會成員組成未能符合上市規則第 3.21 條所規定之大部份成員須為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）；(2)薪酬委員會主席一職空缺及其成員組成未能符合上市規則第 3.25 條所規定之大部份成員須為獨立非執行董事；及(3)提名委員會成員未能符合守則條文 A.5.1 所規定之大部份成員須為獨立非執行董事。誠如本公司於二零二一年五月二十八日所宣佈，上述空缺已按照有關上市規則及守則條文填補。

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，包括審閱截至二零二一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二零二二年四月八日向於二零二二年三月二十二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

本公司將由二零二二年三月二十一日至二零二二年三月二十二日（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，於二零二二年三月十八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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

董事會代表
陳光輝
主席

香港，二零二二年三月四日

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）、鄧永鏞先生（獨立非執行董事）及詹德隆先生（副主席兼非執行董事）

* 僅供識別