

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **MOS HOUSE GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1653)

### **截至二零一九年九月三十日止六個月 中期業績公告**

MOS House Group Limited (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 呈列本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 於截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零一八年相應期間的比較數字。除另有所指外，本公告所用詞彙與本公司日期為二零一八年九月二十八日的招股章程 (「招股章程」) 所界定者具有相同涵義。

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	3	76,480	97,000
其他收入		475	120
其他收益	4	41	2,125
已售存貨成本		(23,100)	(29,663)
員工成本		(10,714)	(10,795)
物業、廠房及設備折舊		(761)	(1,361)
使用權資產折舊		(24,293)	–
物業租金及相關開支		(1,492)	(26,032)
其他開支		(8,255)	(15,359)
融資成本	5	(5,404)	(2,247)
除稅前溢利	6	2,977	13,788
稅項	7	(683)	(3,247)
期內溢利及全面收益總額		<u>2,294</u>	<u>10,541</u>
以下人士應佔期內溢利(虧損)及全面 收益(開支)總額：			
本公司擁有人		2,349	10,415
非控股權益		(55)	126
		<u>2,294</u>	<u>10,541</u>
每股盈利			
— 基本(港仙)	8	<u>0.12</u>	<u>0.69</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,675	4,495
使用權資產		87,161	–
遞延稅項資產		1,727	1,572
按金及預付款項		17,785	17,156
		<u>111,348</u>	<u>23,223</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		77,510	75,272
貿易應收款項	10	46,126	46,557
按金、預付款項及其他應收款項		4,065	8,815
應收一名董事款項	11	1,353	1,337
應收關聯公司款項		–	800
可收回稅項		1,269	688
已抵押銀行存款		65,453	65,453
銀行結餘及現金		19,566	37,321
		<u>215,342</u>	<u>236,243</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	17,350	19,186
其他應付款項及應計費用		6,523	6,489
租賃負債		44,649	–
已訂約負債		11,258	7,976
應付稅項		41	41
銀行借貸	13	112,659	137,702
		<u>192,480</u>	<u>171,394</u>
流動資產淨值		<u>22,862</u>	<u>64,849</u>
總資產減流動負債		<u>134,210</u>	<u>88,072</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		43,844	–
資產淨值		<u>90,366</u>	<u>88,072</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	20,000	20,000
儲備		70,250	67,901
本公司擁有人應佔權益		<u>90,250</u>	<u>87,901</u>
非控股權益		116	171
總權益		<u>90,366</u>	<u>88,072</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 截至二零一九年九月三十日止六個月

### 1. 一般資料

本公司於二零一五年九月二十五日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司股份自二零一八年十月十九日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及香港灣仔駱克道333號中國網絡中心50樓。

本集團是香港的外國製瓷磚零售商及供應商，專營高端歐洲進口石英、陶質及馬賽克瓷磚。

### 編製基準

該等截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)已根據香港會計師公會頒布的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平值計量(如適用)除外。除另有註明外，中期財務報表以港元(「港元」)呈列。

### 2. 主要會計政策及會計政策變動

除採用於二零一九年四月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之外，編製中期財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用的會計政策一致。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	附帶負補償的預付款項
香港財務報告準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所載有關香港財務報告準則第16號「租賃」的詳盡說明外，新訂及經修訂香港財務報告準則對中期財務報表並無重大影響。

本集團自二零一九年四月一日起採用香港財務報告準則第16號，但未按準則中的特定過渡條文允許重列上一個報告期間的比較數字。因此，香港財務報告準則第16號項下的新規定產生的重新分類及調整於二零一九年四月一日的期初財務狀況表中確認。

## 採納香港財務報告準則第16號「租賃」時確認之調整

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團就過往已根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款的現值計量，並使用於二零一九年四月一日的承租人的增量借款利率貼現。於二零一九年四月一日應用於本集團租賃負債的加權平均承租人的增量借款利率為5.825%。

	於二零一九年 四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日已披露的經營租賃承擔	98,227
加：現有租賃的租賃修訂所產生的租賃負債(附註)	<u>21,833</u>
	<u>120,060</u>
於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號後確認的與經營租賃有關的租賃負債	<u><u>111,454</u></u>
其中包括：	
流動租賃負債	46,180
非流動租賃負債	<u>65,274</u>
	<u><u>111,454</u></u>

附註：本集團通過訂立新租賃合約續租若干店舖，該等新合約於首次應用日期後開始，並於應用香港財務報告準則第16號後入賬列為現有合約的租賃修訂。

在首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」時，本集團使用了以下準則允許的可行權宜措施：

- 對一組擁有合理相若特徵的租賃應用單一貼現率；
- 依賴先前關於租約是否過於繁重的評估；
- 在首次應用日期，不包括計量使用權資產的初始直接成本；及
- 倘合約包含延期或終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃期。

本集團亦已選擇不重新評估於首次應用日期前已存續的合約是否為租賃或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前簽訂的合約，本集團依靠應用香港會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號「釐定安排是否包含租賃」來評估。

作為承租人，本集團的租約主要為辦公室、倉庫及零售店舖租賃。使用權資產乃按相等於租賃負債的金額計量，並且沒有任何繁重的租賃合約需要在首次應用日期對使用權資產進行調整。下表顯示了每個項目確認的調整項。未包含未受更改影響的項目。

簡明綜合財務狀況表(摘錄)	於 二零一九年 三月三十一日 之賬面值 千港元 (經審核)	採用香港 財務報告 準則第16號 「租賃」之影響 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 四月一日 之賬面值 千港元 (未經審核)
非流動資產			
使用權資產	-	111,454	111,454
流動負債			
租賃負債	-	46,180	46,180
非流動負債			
租賃負債	-	65,274	65,274

### 3. 收益及分部資料

#### (A) 收益

收益的分拆資料披露如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
產品類別：		
瓷磚	74,084	95,263
衛浴潔具及其他	2,396	1,737
	<u>76,480</u>	<u>97,000</u>
按交付地點劃分的地區市場：		
香港	<u>76,480</u>	<u>97,000</u>

本集團透過其自有零售店舖及其他渠道與客戶進行瓷磚及衛浴潔具銷售交易。

#### (B) 分部資料

為分配資源及評估表現，主要營運決策人(即本集團的行政總裁)審閱本集團的整體業績及財務狀況。因此，本集團只有一個單一經營分部，且概無呈列該單一分部的進一步分析。

#### 地區資料

概無呈列地區分部資料，原因為根據交付貨品的地點，本集團的收益全部來自香港。

## 有關主要客戶的資料

概無個別客戶於該兩個期間佔本集團總收益超過10%。

### 4. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收益及虧損		
匯兌收益淨額	41	2,142
撇銷物業、廠房及設備的虧損	-	(17)
	<u>41</u>	<u>2,125</u>

### 5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	2,435	2,247
租賃負債利息	2,969	-
	<u>5,404</u>	<u>2,247</u>

### 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
董事酬金	2,496	1,963
其他員工成本：		
薪金及其他福利	7,823	8,476
退休福利計劃供款	394	356
總員工成本	10,713	10,795
信貸虧損撥備	511	-
出租物業之經營租賃租金	-	24,199
上市開支(計入其他開支)	-	6,229

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅：		
本期間	837	3,396
遞延稅項：		
本期間內計入	<u>(154)</u>	<u>(149)</u>
	<u>683</u>	<u>3,247</u>

香港利得稅乃根據該兩個期間的估計應課稅溢利按16.5%計算，惟根據利得稅兩級制，合資格公司首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元溢利的稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制之其他公司的溢利將繼續按16.5%劃一稅率繳稅。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
盈利：		
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔本期間溢利(千港元)	<u>2,349</u>	<u>10,415</u>
股份數目：		
就計算每股基本盈利的普通股數目加權平均數	<u>2,000,000,000</u>	<u>1,500,000,000</u>

由於該兩個期間概無已發行潛在普通股，因此概無呈列每股攤薄盈利。

## 9. 股息

董事不建議就截至二零一九年九月三十日止六個月派付任何股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

## 10. 貿易應收款項

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面總值	50,873	50,793
減：信貸虧損撥備	(4,747)	(4,236)
總計	<u>46,126</u>	<u>46,557</u>

一般而言，本集團並無授予其零售客戶任何信貸期。大宗採購的客戶會獲授30至180日的信貸期。

以下為貿易應收款項根據報告期末的發票日期呈列的賬齡分析。

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	19,308	11,713
31至60日	210	396
61至90日	937	992
91至120日	258	797
逾120日	25,413	32,659
	<u>46,126</u>	<u>46,557</u>

## 11. 應收一名董事款項

有關款項屬非貿易性質、為無抵押、免息及按要求償還。

## 12. 貿易應付款項

採購貨品的信貸期為90至180日。下表為於報告期末按照發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	947	6,480
31至60日	4,679	1,524
61至90日	3,495	5,358
91至120日	1,753	1,340
121至180日	5,161	2,379
逾180日	1,315	2,105
	<u>17,350</u>	<u>19,186</u>

### 13. 銀行借貸

於二零一九年九月三十日，銀行借貸110,209,000港元乃由若干關聯公司擁有的物業、本集團的已抵押銀行存款65,453,000港元、人壽保單付款(於二零一九年九月三十日的賬面值為4,040,000港元)、若干關聯公司的公司擔保以及曹先生的個人擔保作擔保。餘下的無抵押銀行借貸2,450,000港元乃由集團實體作擔保。於批准中期財務報表日期，本公司正在解除由關聯公司擁有物業的質押、關聯公司的公司擔保及曹先生的個人擔保。

### 14. 股本

	股份數目	金額 港元
<b>每股面值0.01港元的普通股</b>		
<b>法定：</b>		
於二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日	38,000,000	380,000
法定股本增加(附註i)	4,962,000,000	49,620,000
	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
<b>已發行及繳足股款：</b>		
於二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日	1	-
資本化發行(附註ii)	1,499,999,999	15,000,000
發行股份(附註iii)	500,000,000	5,000,000
	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>

附註：

- (i) 於二零一八年九月二十日，本公司根據本公司股東通過的決議案，藉增設額外4,962,000,000股股份進一步將本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。
- (ii) 於二零一八年十月十九日，本公司透過將本公司股份溢價賬的進賬額15,000,000港元撥充資本，按比例發行1,499,999,999股本公司股份予有關決議案獲通過日期的本公司當時唯一股東。
- (iii) 本公司股份已於二零一八年十月十九日以股份發售方式於聯交所上市。本公司按發售價每股股份0.19港元發行500,000,000股本公司股份。

本公司所有已發行股份彼此之間於所有方面享有同等地位。

## 15. 關聯方交易

除中期財務報表中其他部分所披露者外，本集團於截至二零一八年及二零一九年九月三十日止六個月有以下關聯方交易：

關聯公司名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
數碼科技中心有限公司 (「數碼科技中心」)	租金開支	3,180	3,180
Denmark Investments Limited	租金開支	1,680	1,680
Happy Gear Limited (「Happy Gear」)	租金開支	1,260	1,260
富匯豐有限公司	租金開支	2,460	2,460
暉迪有限公司	租金開支	—	900
		<u>8,580</u>	<u>9,480</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月，曹先生提供若干擔保以擔保向業主作出的租賃協議付款及履約保證。

於截至二零一八年及二零一九年九月三十日止六個月，本集團就授予若干關聯公司的一般銀行融資向銀行提供公司擔保。有關詳情披露於附註16。

### 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員指董事，而彼等之酬金披露於附註6。

## 16. 財務擔保及或然負債

於二零一二年二月二十九日，本集團向一間銀行提供有關向數碼科技中心授出銀行融資28,500,000港元的公司擔保，到期期限為15年。該銀行融資亦由數碼科技中心所擁有的香港物業作質押。於授出日期，財務擔保的公平值乃根據亞克碩顧問及評估有限公司(「亞克碩」)於該日進行的估值得出。該財務擔保的初始公平值並不重大。於二零一九年九月三十日，數碼科技中心已動用銀行融資約15,573,000港元(二零一九年三月三十一日：16,512,000港元)。於該兩個期間，數碼科技中心並無拖欠還款。

於二零一三年四月十七日，本集團向一間銀行提供有關向Happy Gear授出銀行融資47,500,000港元的公司擔保，到期期限為20年。該銀行融資亦由Happy Gear所擁有的香港物業作質押。於授出日期，財務擔保的公平值乃根據亞克碩於該日進行的估值得出。該財務擔保的初始公平值並不重大。於二零一九年九月三十日，Happy Gear已動用銀行融資約33,361,000港元(二零一九年三月三十一日：34,385,000港元)。於該兩個期間，Happy Gear並無拖欠還款。

於二零一四年四月十六日，本集團向一間銀行提供有關向富匯盛有限公司(「富匯盛」)授出銀行融資26,000,000港元的公司擔保，到期期限為12年。該銀行融資亦由富匯盛所擁有的香港物業作質押。於授出日期，財務擔保的公平值乃根據亞克碩於該日進行的估值得出。該財務擔保的初始公平值並不重大。於二零一九年九月三十日，富匯盛已動用銀行融資約15,558,000港元(二零一九年三月三十一日：16,564,000港元)。於該兩個期間，富匯盛並無拖欠還款。

於二零一六年十月十七日，本集團向一間銀行提供有關向數碼科技中心授出銀行融資10,000,000港元的公司擔保，到期期限為20年。銀行融資亦由數碼科技中心所擁有的香港物業作質押。於授出日期，財務擔保的公平值乃根據亞克碩於該日進行的估值得出。該財務擔保的初始公平值並不重大。於二零一九年九月三十日，數碼科技中心已動用銀行融資約8,853,000港元(二零一九年三月三十一日：9,093,000港元)。於該兩個期間，數碼科技中心並無拖欠還款。

於二零一八年十月四日，本集團向一間銀行提供有關向富滙盛授出銀行融資50,000,000港元的公司擔保，到期期限為兩個月及可予延期(「富滙盛擔保」)。銀行融資亦由富滙盛所擁有的香港物業作質押。根據本公司管理層所進行的評估，該財務擔保的初始公平值並不重大。於二零一九年三月三十一日，富滙盛已動用銀行融資30,000,000港元。於該兩個期間，富滙盛並無拖欠還款。於該期間，富滙盛已悉數結清尚未償還結餘，且該擔保已獲解除。

於二零一九年九月三十日，本集團正積極地與銀行磋商解除本集團所提供尚未解除的擔保。

於上市前並誠如招股章程所披露，根據本集團與關聯公司訂立的相關交叉擔保安排，本集團提供擔保(包括於二零一九年九月三十日前解除並於上文並無披露的擔保，統稱為「擔保」)，以擔保關聯公司的銀行借貸，並由曹先生(執行董事兼本公司控股股東)及關聯公司提供的擔保、關聯公司擁有的若干物業質押作為交換，從而擔保本集團的若干銀行借貸(「關聯公司擔保」)。按照與相關銀行的溝通及本集團於上市前取得的原則上同意書，本公司備悉擔保將獲解除，且關聯公司擔保將獲解除並由本公司於上市後提供的公司擔保取代。因此，董事於招股章程中確認擔保及關聯公司擔保將於上市後解除。

然而，由於上市前出現不可預計的情況，本集團提供的擔保於上市後並無獲解除。儘管本集團管理層於上市後已就解除擔保及關聯公司擔保與銀行進行積極協商，按照與銀行進行的溝通，本公司備悉由於本公司零售業務所處環境變化多端，例如中美貿易戰，銀行收緊放貸政策及規定，故所有相關銀行延遲批准解除擔保及關聯公司擔保。

於本公告日期，誠如上述所披露，四項擔保尚未解除。除等待相關銀行解除餘下擔保的批准過程外，作為替代方案，關聯公司正向其他銀行獲得信貸融資以向餘下銀行清償尚未償還的銀行借貸，以解除本集團提供的擔保，並致力盡快完成解除。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是香港的外國製瓷磚的零售商及供應商，專營高端歐洲進口石英、陶質及馬賽克瓷磚。本集團的業務營運非常依賴香港的外國製瓷磚零售業務，次之為衛浴潔具零售業務。於二零一九年九月三十日，本集團經營19間零售店，全部均有策略地設於香港適合零售家居維修、改建及翻新材料的優越位置。除零售銷售外，本集團亦按項目基準，主要為香港及澳門的大型物業發展項目及商住物業翻新項目供應瓷磚產品，並銷售瓷磚及衛浴潔具予中國分銷商。

於回顧期內，本集團繼續面臨重重挑戰，原因為中美貿易戰及香港社會持續動盪，對公眾的投資及消費意慾產生不利影響，從而導致本集團收益減少。

### 財務回顧

#### 收益

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約76.5百萬港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月約97.0百萬港元下跌約21.2%。有關下跌乃主要由於中美貿易戰及香港社會持續動盪，其對香港經濟及公眾的投資及消費意慾產生不利影響。

本集團的收益主要來自銷售瓷磚產品(包括石英、陶質及馬賽克瓷磚)，分別佔截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月本集團總收益約96.9%及98.2%；餘額則代表銷售衛浴潔具及其他產品。

就銷售渠道而言，本集團的收益主要來自零售業務，分別佔截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月本集團總收益約84.2%及75.9%。

#### 毛利及產品利潤率

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團毛利(即收益減已售存貨成本)約為53.4百萬港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月約67.3百萬港元減少約20.7%，主要由於收益減少所致。儘管如此，產品利潤率於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月整體維持穩定分別為約69.8%及69.4%。

## 員工成本

截至二零一九年九月三十日止六個月的員工成本約為10.7百萬港元，相對於截至二零一八年九月三十日止六個月約10.8百萬港元維持穩定。

## 物業租金及相關開支／使用權資產折舊

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得物業租金及相關開支約1.5百萬港元(二零一八年：26.0百萬港元)。減少乃主要由於採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)所致，根據該準則，本集團不再就租賃物業確認租金開支，反而確認使用權資產折舊及租賃負債的相關利息開支，該等款項於截至二零一九年九月三十日止六個月分別約為24.3百萬港元及3.0百萬港元，合共約為27.3百萬港元，其與租賃開支約24.2百萬港元(計入截至二零一八年九月三十日止六個月的物業租金及相關開支)可資比較。

## 其他開支

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，本集團錄得其他開支分別約8.3百萬港元及15.4百萬港元。本集團的其他開支主要包括運輸及交付開支、銀行手續費及水電費。截至二零一八年九月三十日止六個月的其他開支亦包括上市開支約6.2百萬港元。不計及上市開支，截至二零一九年九月三十日止六個月所錄得的其他開支相對於去年同期維持相對穩定。

## 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本集團溢利約為2.3百萬港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月約10.4百萬港元大幅減少約8.1百萬港元或77.5%。有關減少乃主要由於(i)收益減少導致本集團毛利減少約14.0百萬港元；(ii)匯兌收益淨額減少約2.1百萬港元；(iii)採納香港財務報告準則第16號導致租賃相關開支(包括物業租金及相關開支、使用權資產折舊以及租賃負債利息)增加淨額約2.7百萬港元；其部分被(iv)其他開支減少約7.1百萬港元，當中包括約6.2百萬港元與二零一八年同期產生的上市開支有關；及(v)稅項開支減少約2.6百萬港元抵銷所致。

## 流動資金、財務資源及資本架構

### 資本架構

本集團管理資本時的目標是維護其持續經營能力，以為股東提供回報，並維持最佳資本架構以降低資金成本。

於二零一九年九月三十日，本集團的已抵押銀行存款以及現金及現金等價物合共約為85.0百萬港元(二零一九年三月三十一日：約102.8百萬港元)，包括以港元計值的約84.5百萬港元及以歐元、美元及人民幣計值的約0.5百萬港元。減少乃主要由於期內償還若干銀行借貸所致。

### 債務及銀行融資

於二零一九年九月三十日，本集團有銀行借貸約112.7百萬港元，包括以港元計值的約97.0百萬港元及以歐元計值的約15.7百萬港元，乃按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.0%至4.0%之浮動利率或某個低於銀行所報優惠年利率／標準票據利率的差額利率計息，並以若干關聯公司所擁有的物業質押、本集團所持有人壽保險保單、若干關聯公司所提供公司擔保及一名董事所提供個人擔保作抵押。

於二零一九年九月三十日，本集團的資產負債比率約為1.2倍，乃根據計息債項除以於二零一九年九月三十日本公司擁有人應佔權益總額再乘以100%計算。董事經考慮本集團的業務營運性質及規模以及本集團於上市時的資本架構，認為於二零一九年九月三十日的資產負債比率乃屬合理。

### 外匯風險

本集團產生以歐元計值的購買成本，並以港元收取其收益。因此，本集團面臨貨幣風險及外匯波動(尤其是歐元)，可能增加或減少本集團的利潤率並影響其經營業績。

此外，港元與其他貨幣(主要為歐元、美元及人民幣)之間的匯率波動會影響本集團編製財務報表及業績時將本集團的非港元計值資產及負債換算為港元，並產生匯兌收益或虧損，其將影響其財務狀況及經營業績。

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，本集團分別錄得匯兌收益淨額約21,000港元及2.1百萬港元。在該兩個期間，本集團均未動用任何金融工具作對沖用途。本集團目前並無任何外幣對沖政策。然而，本集團管理層會密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### **已發行證券**

於二零一九年九月三十日，已發行普通股為2,000,000,000股。截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司已發行股本概無變動。

### **持有重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資或資本資產計劃**

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團並無持有重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。除本公告所披露者外，於二零一九年九月三十日概無重大投資或資本資產計劃。

### **承擔**

於二零一九年九月三十日，本集團就物業、廠房及設備的未償還合約資本承擔約為0.4百萬港元(二零一九年三月三十一日：約0.4百萬港元)。

### **資產抵押**

於二零一九年九月三十日，本集團已抵押其銀行存款及人壽保險保單分別約65.5百萬港元及4.0百萬港元作為本集團銀行借貸的抵押品。除上文所披露者外，本集團並無抵押其任何資產。

### **或然負債**

於二零一九年九月三十日，本集團就若干關聯公司獲授銀行融資而向銀行提供的公司擔保有或然負債總額約73.3百萬港元(二零一九年三月三十一日：約106.6百萬港元)。於本公告日期，本集團正積極地與銀行磋商解除本集團所提供的擔保。

## 員工及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團約有78名僱員。截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，本集團的員工成本(包括董事酬金)分別約為10.7百萬港元及10.8百萬港元。本集團的薪酬政策乃以績效、表現及個人能力為基準。

本集團董事及高級管理層(「高級管理層」)參考可資比較公司所支付的薪金、各董事及高級管理層所付出時間及本集團業績表現，以薪金及酌情花紅的形式獲得補償。本集團定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償待遇，其中包括參考可資比較公司支付薪酬的市場水平，董事及高級管理層各自的職責以及本集團業績表現。

董事會薪酬委員會按董事的職責、工作量，為本集團所投入時間及本集團的業績表現，檢討及釐定董事的薪酬及補償待遇。董事亦可根據本公司於二零一八年九月二十日採納的購股權計劃獲授購股權。截至二零一九年九月三十日止六個月，並無根據該計劃向有關參與者授出購股權。

## 股息

董事不建議就截至二零一九年九月三十日止六個月派付任何股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

## 前景

本公司於二零一八年十月在聯交所主板成功上市，標誌著本集團的一個重大里程碑，亦為本集團發展展開新篇章。然而，基於香港經濟存在不明朗因素，董事預期本集團業務將於可見將來面臨多項挑戰。董事認為，本集團業務營運涉及若干風險，當中所面對最重大的風險包括：(i)本集團業務及經營業績易受瓷磚的市價及需求波動所影響；(ii)本集團的成功取決於其回應消費者喜好、觀感或消費模式的轉變的能力；(iii)本集團易受房地產發展行業的需求水平所影響；(iv)香港及中國經濟不景及市況欠佳；(v)與本集團供應商的關係出現中斷；及(vi)本集團承受外匯波動風險。

此外，董事認為香港經濟及零售業現正受到若干國際及本地政治事件(包括中美貿易戰、英國脫歐以及近日社會動盪)的影響，致使本集團業務容易受到相關發展及結果的影響。

儘管如此，管理層對本集團長遠發展及能提升股東價值充滿信心。本集團藉採取下列策略，維持及進一步加強其於香港的外國製瓷磚零售行業的市場翹楚地位：(i)鞏固本集團於香港的領先地位；(ii)擴大產品組合及增加產品種類多樣性；(iii)尋求策略性收購機會；及(iv)擴張中國市場的銷售網絡。

## 業務計劃與實際業務進展的比較

以下為本集團於其招股章程所載的業務目標與直至二零一九年九月三十日實際業務進展的比較：

	招股章程所述業務目標	直至 二零一九年九月三十日 實際業務進展
1. 香港零售網絡的 逐步擴展	本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度、截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二一年三月三十一日止年度分別計劃開設兩間新店舖(分別位於灣仔及旺角)、兩間新店舖(分別位於灣仔及旺角)及三間新店舖(一間位於灣仔及兩間位於旺角)	本集團於二零一九年第一季在灣仔開設一間新店舖。本集團亦於二零一九年十月就另一間位於灣仔的新店舖訂立租賃協議，該店舖目前正在翻新並預期將於二零二零年第一季開業。然而，由於上述的不明朗市場狀況，本公司在拓展零售網絡方面更為謹慎，並將物色機遇以更有利的租賃條款取得店舖，故現時預期餘下五間新店舖將推遲至截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度分別開幕兩間店舖(兩間皆為旺角店舖)及三間店舖(一間灣仔店舖及兩間旺角店舖)。新店舖的位置或會按屆時的市場狀況作出調整。

直至  
二零一九年九月三十日  
實際業務進展

## 招股章程所述業務目標

2. 滿足與被認為其品牌在香港有發展潛力的知名歐洲瓷磚、衛浴潔具及木地板品牌製造商，所訂立的新獨家分銷權下的最低採購承擔

(i) 有關瓷磚產品，本集團將進行市場調查，以對兩款歐洲品牌瓷磚產品的產品趨勢、客戶行為、喜好及品味加深了解。本集團計劃向兩名歐洲生產商取得產品樣板及於零售店舖展示或提交予項目投標商，以取得市場回饋。倘產品受市場歡迎，本集團預期將於二零一八年第四季與有關製造商磋商獨家分銷權協議，以及於二零一九年第一季開展獨家分銷權。

為擴大本集團的產品組合，本集團與三名歐州瓷磚供應商訂立獨家分銷權協議，並自此向該等供應商下達訂單。由於上述的不明朗市場狀況，本集團按新獲得的獨家分銷權購買歐洲瓷磚的步伐較招股章程所載的原訂計劃放緩。展望未來，本集團將繼續向其他歐洲瓷磚供應商取得更多獨家分銷權，旨在於截至二零二二年三月三十一日止財政年度末前按計劃就有關用途動用餘下約10.5百萬港元(計劃金額：16.6百萬港元；已動用金額：6.1百萬港元)的金額。

(ii) 有關衛浴潔具產品，本集團將進行市場調查，以對進口衛浴潔具市場的產品趨勢、客戶行為、喜好及品味加深了解。本集團計劃於二零一八年下半年取得產品樣板以作展示及取得市場回饋。倘產品受市場歡迎，本集團計劃於二零一八年第四季與有關製造商磋商獨家分銷權協議及於二零一九年第二季開展獨家分銷權。

本集團於二零一八年第三季及二零一九年第一季開設兩間新零售店，主要銷售衛浴潔具以及促進本集團就若干新推出衛浴潔具的客戶需求及喜好進行的評估。由於上述的不明朗市場狀況，本集團需要更多時間評估市場需求，故本集團只與一家衛浴潔具供應商訂立獨家分銷權協議。展望未來，本集團將向現有或其他衛浴潔具供應商取得獨家分銷權，旨在於截至二零二二年三月三十一日止財政年度末前按計劃就有關用途動用餘下約7.9百萬港元(計劃金額：9.9百萬港元；已動用金額：2.0百萬港元)的金額。

直至  
二零一九年九月三十日  
實際業務進展

### 招股章程所述業務目標

(iii) 有關木地板產品，本集團將進行市場調查，以對進口木地板市場的產品趨勢、客戶行為、喜好及品味加深了解。本集團計劃於二零一九年取得產品樣板以作出展示，以及取得市場回饋。倘產品受市場歡迎，本集團預期於二零一九年第四季與相關製造商磋商獨家分銷權協議，並於二零二零年第二季開展獨家分銷權。

由於上述的不明朗市場狀況及其對期內本集團業務的負面影響，本集團現時專注於提高瓷磚及衛浴潔具產品的銷量，故未就木地板產品開展市場調查。展望未來，視乎市場復甦的步伐，本集團將向木地板供應商取得獨家分銷權，旨在於截至二零二二年三月三十一日止財政年度末前按計劃就有關用途動用約10.0百萬港元的金額。

### 3. 進行海外製造的衛浴產品及／或瓷磚產品零售商的戰略收購

正在物色及評估潛在目標及對本集團競爭對手的產品組合進行初步市場調查。倘潛在收購可產生協同效應，本集團預期於二零一九年上半年進行收購前盡職審查並展開磋商以及於二零一九年下半年訂立正式協議。

本集團正識別及評估潛在目標。然而，概無識別特定收購目標，且本集團概無與任何一方展開任何磋商或就任何潛在收購訂立任何意向書或協議。由於上述的不明朗市場狀況，本公司將於評估潛在目標時更為謹慎。在該前題下，目前預期將推遲至二零二一年實施收購計劃及動用就有關用途預留的約27.0百萬港元。

於回顧期間，董事認為香港經濟(包括物業市場及零售行業)不明朗及低迷，且受到中美貿易戰及英國脫歐，以及近期社會動蕩的發展等若干外界因素影響。因此，本集團在實施擴展計劃方面更為審慎，導致與所示業務目標相比，實際業務進度有所偏離。展望未來，視乎市場形勢的穩定程度及其他相關本地及外界因素，本集團業務計劃的實施可能合理放緩。

## 上市所得款項用途

本公司股份(「股份」)於二零一八年十月十九日(「上市日期」)在聯交所上市，扣除包銷佣金及所有相關開支後，本公司自配售收到的所得款項淨額約為86.1百萬港元。

於二零一九年九月三十日，股份發售所得款項淨額按如下方式動用：

	招股章程 所述所得款項 計劃用途 <sup>(附註1)</sup> 港元(百萬)	直至 二零一九年 九月三十日 招股章程所述 所得款項計劃 用途 <sup>(附註1)</sup> 港元(百萬)	直至 二零一九年 九月三十日 所得款項 實際用途 港元(百萬)
香港零售網絡的逐步擴展 滿足新獨家分銷權下的 最低採購承擔	22.0	9.4	2.7
戰略收購機會	36.5	17.4 <sup>(附註2)</sup>	8.1
一般營運資金	27.0	—	—
	0.6	—	—
	<u>86.1</u>	<u>26.8</u>	<u>10.8</u>

由於上述原因導致本集團推遲實施業務計劃，餘下所得款項淨額的動用時間修訂如下：

	於 二零一九年 九月三十日 尚未動用的 所得款項 港元(百萬)	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度將 被動用的 所得款項 港元(百萬)	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度將 被動用的 所得款項 港元(百萬)	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度將 被動用的 所得款項 港元(百萬)
香港零售網絡的逐步擴展	19.3	3.6	6.3	9.4
滿足新獨家分銷權下的最低採購承擔	28.4	2.7	9.3	16.4
戰略收購機會	27.0	-	-	27.0
一般營運資金	0.6	-	-	0.6
總計	<u>75.3</u>	<u>6.3</u>	<u>15.6</u>	<u>53.4</u>

附註：

1. 招股章程所示的計劃用途金額根據下文本公司收到的所得款項淨額實際金額按比例及按時間比例(如適用)調整。
2. 直至二零一九年九月三十日的計劃金額乃根據年度最低採購承擔將於一年內平均達成的假設計算。

招股章程所述的業務目標乃基於本集團於發佈招股章程時對未來市況的最佳估計。所得款項的用途乃根據市場實際發展而動用。

於二零一九年九月三十日，上市所得款項淨額中約有10.8百萬港元已被動用。未動用的所得款項淨額存放於香港的持牌銀行。

本公司擬按招股章程所述方式動用所得款項淨額。然而，董事將持續檢討本集團的業務目標，並可能變更或修改本集團因應不斷變化市況的計劃，以實現本集團業務的可持續增長。

## 董事／控股股東於合約的權益

除中期財務資料附註15所披露者外，截至二零一九年九月三十日止六個月期終時或期內任何時間概無存在任何與本集團業務有關由本公司或其任何附屬公司或聯營公司參與訂立，而董事或本公司控股股東直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 競爭權益

截至二零一九年九月三十日止六個月，董事、本公司控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)已各自確認彼等並無於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何公司中持有任何業務或權益及與本集團存在或可能存在于任何其他利益衝突。

## 企業管治

本公司致力確保有高水平的企業管治以維護其股東利益，並付出相當努力達致高水準的商業道德及企業管治常規。於截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)載列的所有守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1及A.6.7條，詳情如下：

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。然而，鑑於董事會目前的組成情況，曹思豪先生對本集團經營所在行業的深厚知識及經驗以及彼對本集團業務的瞭解，本公司認為曹先生同時擔任主席兼本公司行政總裁的職位符合本集團最佳利益。

根據企業管治守則的守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會，並對股東意見有公正的了解。一名獨立非執行董事及一名非執行董事由於參與其他業務而未能出席本公司於二零一九年八月三十日舉行的股東週年大會。本公司將要求所有獨立非執行董事及其他非執行董事出席所有未來股東大會，以遵守企業管治守則的守則條文第A.6.7條。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券的自身守則。經本公司作出特別查詢，所有董事確認彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月內皆已遵從標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 購股權計劃

於二零一八年九月二十日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」）。自採納當日直至本公告日期內，概無授出任何購股權，而於本公告日期，該計劃項下並無尚未行使的購股權。

## 審核委員會

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會審閱（其中包括）本集團的財務資料；與外部核數師的關係及聘任條款；以及本集團的財務呈報系統及內部監控程序。

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核中期財務資料已經審核委員會審閱。

承董事會命  
**MOS House Group Limited**  
主席  
曹思豪

香港，二零一九年十一月二十八日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事曹思豪先生及徐道飛女士、一名非執行董事黃誠思先生及三名獨立非執行董事何榮添先生、吳宏圖先生及羅翠玉女士組成。

本公告中英文本如有歧義，概以英文本為準。