

# MOS HOUSE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1653

中期報告 2022



# 目錄

公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合中期財務報表附註	7
管理層討論及分析	17
企業管治及其他資料	22



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

曹思豪先生(主席兼行政總裁)  
徐道飛女士

### 獨立非執行董事

吳宏圖先生  
胡勁恒先生  
許鎮德先生

## 審核委員會

胡勁恒先生(主席)  
吳宏圖先生  
許鎮德先生

## 薪酬委員會

吳宏圖先生(主席)  
胡勁恒先生  
徐道飛女士

## 提名委員會

曹思豪先生(主席)  
吳宏圖先生  
許鎮德先生

## 企業管治委員會

胡勁恒先生(主席)  
吳宏圖先生  
許鎮德先生

## 公司秘書

陳璋先生, 執業會計師

## 授權代表

曹思豪先生  
徐道飛女士

## 本公司的香港法律顧問

黃香沈律師事務所

## 核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

上海商業銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港總部及主要營業地點

香港  
灣仔  
駱克道333號  
亞洲聯合財務中心50樓

## 開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

## 股份代號

1653

## 公司網站

[www.rbmsgroup.com](http://www.rbmsgroup.com)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

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」)於截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零二一年相應期間的比較數字。除另有所指外，本報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。

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4	<b>72,905</b>	76,211
其他收入	5	<b>3,743</b>	5,235
其他收益淨額	5	<b>1,130</b>	85
已售存貨成本		<b>(25,298)</b>	(22,974)
員工成本		<b>(10,347)</b>	(11,457)
物業、廠房及設備折舊		<b>(450)</b>	(610)
使用權資產折舊		<b>(18,588)</b>	(20,253)
物業相關開支		<b>(1,078)</b>	(2,629)
其他開支		<b>(10,565)</b>	(9,413)
融資成本	7	<b>(2,694)</b>	(1,805)
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>8,758</b>	12,390
所得稅開支	9	<b>(1,016)</b>	(2,464)
期內溢利及全面收益總額		<b>7,742</b>	9,926
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>7,742</b>	9,926
		<b>7,742</b>	9,926
		港仙	港仙
每股盈利	10		
— 基本		<b>3.23</b>	4.14
— 攤薄		<b>3.23</b>	4.14

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>34,000</b>	34,000
物業、廠房及設備		<b>2,521</b>	2,140
使用權資產		<b>36,197</b>	40,371
遞延稅項資產		<b>1,269</b>	1,198
按金及預付款項		<b>4,115</b>	6,615
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	12	<b>6,967</b>	6,880
		<b>85,069</b>	91,204
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>93,699</b>	87,870
貿易應收款項	13	<b>61,408</b>	41,610
按金、預付款項及其他應收款項		<b>27,264</b>	41,806
已抵押銀行存款	14	<b>15,000</b>	15,000
銀行結餘及現金	14	<b>3,745</b>	2,030
		<b>201,116</b>	188,316
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	<b>17,082</b>	19,176
其他應付款項及應計費用		<b>10,488</b>	6,985
已訂約負債		<b>14,464</b>	10,665
租賃負債 — 即期部分		<b>26,329</b>	34,823
應付一名董事之款項	16	<b>13,036</b>	4,332
應付稅項		<b>4,360</b>	3,273
銀行借貸	17	<b>46,168</b>	55,087
		<b>131,927</b>	134,341
<b>流動資產淨值</b>		<b>69,189</b>	53,975
<b>總資產減流動負債</b>		<b>154,258</b>	145,179
<b>非流動負債</b>			
租賃負債 — 非即期部分		<b>10,537</b>	9,600
來自一名董事之貸款	18	<b>11,133</b>	10,733
		<b>21,670</b>	20,333
<b>資產淨值</b>		<b>132,588</b>	124,846
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	<b>24,000</b>	24,000
儲備		<b>108,588</b>	100,846
<b>總權益</b>		<b>132,588</b>	124,846

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔				
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二二年四月一日	<b>24,000</b>	<b>74,337</b>	<b>17</b>	<b>26,492</b>	<b>124,846</b>
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	<b>7,742</b>	<b>7,742</b>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<b>24,000</b>	<b>74,337</b>	<b>17</b>	<b>34,234</b>	<b>132,588</b>
於二零二一年四月一日	24,000	74,337	17	14,622	112,976
期內溢利及全面虧損總額	-	-	-	9,926	9,926
於二零二一年九月三十日(未經審核)	24,000	74,337	17	24,548	122,902

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>27,026</b>	19,599
投資活動所用現金淨額	<b>(831)</b>	(31,210)
融資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(28,211)</b>	2,683
現金及現金等價物減少淨額	<b>(2,016)</b>	(8,928)
期初現金及現金等價物	<b>13,766</b>	25,484
期末現金及現金等價物	<b>11,750</b>	16,556

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 1. 一般資料

本公司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，其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。

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號亞洲聯合財務中心50樓。

本公司為一間投資控股公司。於報告期間，本集團從事(i)外國製瓷磚的零售及供應業務，專營高端歐洲進口石英、陶質及馬賽克瓷磚；及(ii)物業投資。

## 2. 編製基準

該等截至二零二二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」及聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）之適用披露規定而編製。

中期財務報表以港元（「**港元**」）呈列，除另有指明外，當中所有金額已約整至最接近千位。

## 3. 主要會計政策

除採用以下與本集團相關並於本期間生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）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二零二二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3號的修訂

香港會計準則第16號的修訂

香港會計準則第37號的修訂

香港財務報告準則的修訂

概念框架之提述

物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項

虧損性合約 — 履行合約之成本

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

採納該等經修訂準則對本集團的中期財務報表並無產生任何重大影響。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 4. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約收益		
產品種類：		
— 瓷磚	49,884	60,116
— 衛浴潔具及其他	22,781	15,855
	72,665	75,971
其他來源所得收益		
投資物業所得租金收入	240	240
	72,905	76,211
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約收益 的銷售渠道：		
零售	51,358	63,526
非零售	21,307	12,445
	72,665	75,971

## 5. 其他收入／其他收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
其他收入		
銀行利息收入	102	47
出售使用權資產收益	—	919
租金寬減收益	1,609	3,860
政府補貼	1,690	—
租賃按金利息收入	197	347
其他	145	62
	3,743	5,235
其他收益淨額		
匯兌收益淨額	1,130	85

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 6. 分部資料

就資源分配及表現評估而言，主要營運決策人(即本集團行政總裁)單獨審閱本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。本集團的經營分部乃按其業務性質分開組織及管理，其目前分為如下兩個經營業務：

- (a) 零售 — 透過零售或非零售渠道銷售瓷磚及衛浴潔具產品；及
- (b) 物業投資。

分部表現乃按可呈報分部的除所得稅前損益進行評估，而並無分配融資成本(租賃負債利息除外)及其他未分配公司開支，且編製有關資料的基準與綜合財務報表一致。所有資產均分配至可呈報分部，惟遞延稅項資產、可收回稅項、銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款)以及其他未分配公司資產除外。所有負債均分配至可呈報分部，惟應付稅項、銀行借貸及其他未分配公司負債除外。

### 業務分部

	零售		物業投資		綜合	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)		(經重列)		(經重列)
分部收益						
外界客戶收益	72,665	75,971	240	240	72,905	76,211
分部業績	13,073	15,627	166	215	13,239	15,842
未分配公司開支					(2,911)	(2,758)
融資成本(租賃負債利息除外)					(1,570)	(694)
除稅前溢利					8,785	12,390
所得稅開支					(1,016)	(2,464)
期內溢利					7,742	9,926

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 6. 分部資料 (續)

### 分部資產及負債

下表呈列本集團的業務分部於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日的分部資產及負債：

	零售		物業投資		綜合	
	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>						
分部資產	<b>231,873</b>	227,031	<b>34,005</b>	34,018	<b>265,878</b>	261,049
遞延稅項資產					<b>1,269</b>	1,198
銀行結餘及現金					<b>3,745</b>	2,030
已抵押銀行存款					<b>15,000</b>	15,000
未分配公司資產					<b>293</b>	243
綜合資產總值					<b>286,185</b>	279,520
分部負債	<b>78,139</b>	80,572	<b>260</b>	176	<b>78,399</b>	80,748
應付稅項					<b>4,360</b>	3,273
銀行借貸					<b>46,168</b>	55,087
來自一名董事之貸款					<b>11,133</b>	10,733
應付一名董事之款項					<b>13,036</b>	4,332
未分配公司負債					<b>501</b>	501
綜合負債總額					<b>153,597</b>	154,674

### 地區資料

本集團的業務主要位於香港及澳門。下表提供本集團來自外部客戶的收益分析(以交易所處地區市場劃分)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
香港	<b>52,955</b>	67,160
澳門	<b>19,950</b>	9,051
	<b>72,905</b>	76,211

以下為資產所在地的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)賬面值分析：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	<b>72,718</b>	76,511

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	1,170	361
來自一名董事之貸款利息	400	333
租賃負債利息	1,124	1,111
	<b>2,694</b>	1,805

## 8. 除稅前溢利

經扣除下列項目後列賬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>(a) 僱員福利開支(包括董事酬金)</b>		
薪金及其他福利	10,003	11,077
退休福利計劃供款	344	380
	<b>10,347</b>	11,457
<b>(b) 其他開支</b>		
銀行手續費	797	1,059
產品交付開支	5,072	5,220
水電及辦公室開支	1,204	1,048
雜項	3,492	2,086
	<b>10,565</b>	9,413
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊：		
— 物業、廠房及設備	450	610
— 使用權資產	18,588	20,253

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 9. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期間	360	2,659
澳門企業所得稅：		
本期間	727	199
遞延稅項：		
期內計入	(71)	(394)
	<b>1,016</b>	<b>2,464</b>

根據利得稅兩級制，合資格實體於香港產生的首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%的稅率繳稅，而於香港產生超過2,000,000港元的應課稅溢利則按16.5%稅率繳稅。其中一個集團實體的溢利根據利得稅兩級制繳稅。不符合利得稅兩級制的香港其他本集團實體的溢利按16.5%劃一稅率繳稅。

期內，澳門企業所得稅乃就澳門附屬公司的估計應課稅溢利按12%稅率計提撥備。

## 10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃基於本公司擁有人應佔溢利及期內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔期內溢利	7,742	9,926

  

	股份數目	
就計算每股基本及攤薄盈利而言，期內已發行普通股加權平均數	240,000,000	240,000,000

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 11. 股息

董事會不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付任何股息(二零二一年：無)。

## 12. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
人壽保單付款			
— 第一份人壽保單(「第一份保單」)	(a)	2,348	2,346
— 第二份人壽保單(「第二份保單」)	(b)	4,619	4,534
		<b>6,967</b>	6,880

(a) 於二零一二年，本集團已與一間保險公司訂立人壽保單，保障一名董事。根據該保單，本集團為受益人及保單持有人，投保總額為1,000,000美元(「美元」)(相當於7,800,000港元)。本集團已於保單開立時支付單一保費250,000美元(相當於1,950,000港元)。本集團可隨時根據提取日期的保單賬戶價值(「賬戶價值」)提取現金，金額按照已支付的總保費加已賺取的累計保證利息，再減根據保單條款及條件所作出的任何收費釐定。倘於第一至第十五個保單年度期間提取現金，則須從賬戶價值扣除指定金額的退保手續費。該保險公司將就首年向本集團支付按每年4.2%計算的保證利息，以及於保單有效期餘下期間每年支付一筆可變回報(最低保證年利率為3%)。

(b) 於二零一二年，本集團亦與另一間保險公司訂立人壽保單，保障同一名董事。根據該保單，本集團為受益人及保單持有人，投保總額為2,507,610美元(相當於19,559,000港元)。本集團已於保單開立時支付單一保費500,000美元(相當於3,900,000港元)。本集團可隨時根據提取日期的賬戶價值提取現金，金額按照已支付的總保費加已賺取的累計保證利息，再減根據保單條款及條件所作出的任何收費釐定。倘於第一至第十八個保單年度期間提取現金，則須從賬戶價值扣除指定金額的退保手續費。該保險公司將就首年向本集團支付按每年4.25%計算的保證利息，以及於保單有效期餘下期間每年支付一筆可變回報(最低保證年利率為2.5%)。

誠如董事所聲明，本集團將不會就第一份保單於第十五個保單年度及就第二份保單於第十八個保單年度之前終止保單或提取現金，而保單的預計年期自初始確認後維持不變。人壽保單付款結餘以美元(為相關附屬公司功能貨幣以外的貨幣)計值。

人壽保單付款的公平值乃根據報告期末人壽保單的退保現金價值及上述保證利息而釐定。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 13. 貿易應收款項

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面總值	<b>64,518</b>	44,720
減：信貸虧損撥備	<b>(3,110)</b>	(3,110)
	<b>61,408</b>	41,610

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(包括中國分銷商)會獲授介乎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。

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	<b>20,573</b>	29,534
91至180日	<b>205</b>	228
181至365日	<b>29,514</b>	50
逾365日	<b>11,116</b>	11,798
	<b>61,408</b>	41,610

## 14. 現金及現金等價物

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行結餘及現金	<b>3,745</b>	2,030
到期日為三個月或以下的已抵押銀行存款	<b>15,000</b>	15,000
銀行透支(附註17)	<b>(6,995)</b>	(3,264)
	<b>11,750</b>	13,766

銀行現金以每日銀行存款利率為基礎按浮動利率賺取利息。已抵押銀行存款15,000,000港元(二零二二年三月三十一日：15,000,000港元)已質押予銀行，以取得本集團獲授的銀行融資，到期日為三個月或以下，並以現行短期存款利率賺取利息。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 15. 貿易應付款項

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	17,082	19,176

採購貨品的信貸期為90至180日。以下為貿易應付款項根據報告期末的發票日期呈列的賬齡分析。

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	667	8,309
31至60日	1,611	72
61至90日	2,858	1,884
91至120日	2,766	1,941
逾120日	9,180	6,970
	17,082	19,176

## 16. 應付一名董事之款項

應付款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

## 17. 銀行借貸

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押及有擔保：			
銀行貸款		18,718	31,058
附帶須按要求償還條款的銀行定期貸款		20,455	20,765
銀行透支		6,995	3,264
銀行借貸總額	(a) 及 (b)	46,168	55,087

附註：

- (a) 該等銀行借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.5%(二零二二年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1.5%)或某個低於銀行每年所報優惠利率／標準票據利率的差額利率計息，於二零二二年九月三十日，實際年利率介乎1.74%至3.0%(二零二二年三月三十一日：1.74%至3.0%)。
- (b) 於二零二二年九月三十日，本集團的已抵押銀行存款15,000,000港元及投資物業34,000,000港元(二零二二年三月三十一日：已抵押銀行存款15,000,000港元及投資物業34,000,000港元)已作抵押以獲取本集團的銀行融資。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 18. 來自一名董事之貸款

本公司一名董事墊付的貸款屬非貿易性質、無抵押、按年利率8%計息及須於20個月後償還。

## 19. 股本

	股份數目	金額 港元
法定：		
於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日	500,000,000	50,000,000
已發行及繳足股款：		
於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日	240,000,000	24,000,000

## 20. 關聯方交易

除中期財務報表中其他部分所披露者外，本集團於截至二零二二年及二零二一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	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
數碼科技中心有限公司	租賃付款	2,580	2,580

截至二零二二年及二零二一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。

### 主要管理人員的酬金

本集團主要管理人員指董事，其薪酬載列如下。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	2,226	2,226
界定供款退休計劃的供款	18	18
	2,244	2,244

## 21. 比較數字

若干比較數字已於必要時重列，以符合本期間的呈列方式。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

於回顧期間，本集團主要從事兩個業務分部，即(i)透過零售及非零售渠道銷售外國製瓷磚及衛浴潔具；及(ii)於香港進行物業投資，本集團從中賺取租金收入。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約7,290萬港元(二零二一年：7,620萬港元)，較去年同期輕微減少約4.3%。銷售瓷磚及衛浴潔具分部所得收益約為7,270萬港元(二零二一年：7,600萬港元)，而物業投資分部所得租金收入約為20萬港元(二零二一年：20萬港元)。

截至二零二二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770萬港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月約990萬港元減少約22.2%。該減少乃主要由於本集團收益減少所致。

### (i) 銷售瓷磚及衛浴潔具產品

本集團是香港的外國製瓷磚及衛浴潔具的零售商及供應商。於二零二二年九月三十日，本集團於香港經營14間家居維修、改建及翻新材料零售店。除零售銷售外，本集團亦按項目基準，為香港及澳門的大型物業發展項目、商住物業翻新項目及酒店翻新項目供應瓷磚及衛浴潔具產品，並銷售瓷磚及衛浴潔具予中國分銷商。

截至二零二二年九月三十日止六個月，銷售瓷磚及衛浴潔具產品的收益約為7,270萬港元(二零二一年：7,600萬港元)，其中零售銷售及非零售銷售的收益分別約為5,140萬港元(二零二一年：6,350萬港元)及2,130萬港元(二零二一年：1,250萬港元)。

於回顧期間，本集團繼續面對相當大的挑戰。具體而言，零售市場仍然受到COVID-19第五波疫情的影響。因此，本集團截至二零二二年九月三十日止六個月錄得瓷磚及衛浴潔具零售銷售減少約19.1%至約5,140萬港元。儘管如此，截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團的非零售銷售增加約70.4%至約2,130萬港元，主要由於澳門二零二二年七月底結束封城後澳門的衛浴潔具及其他項目銷售增加。

### (ii) 物業投資

本集團的投資物業包括位於香港的一項住宅物業，有關投資物業於二零二一年六月底購買。截至二零二二年九月三十日止六個月，物業投資賺取的租金收入約為20萬港元(截至二零二一年九月三十日止三個月：20萬港元)。由於租戶在COVID-19第五波疫情下要求調減租金，故每月租金收入減少。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收益

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約7,290萬港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月約7,620萬港元減少約4.3%。有關減少乃主要由於COVID-19第五波疫情對香港零售市場的消費者情緒造成不利影響，繼而影響本集團產品的銷售。

銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得收益約為7,270萬港元(二零二一年：7,600萬港元)，其中零售銷售約為5,140萬港元(二零二一年：6,350萬港元)，非零售銷售約為2,130萬港元(二零二一年：1,250萬港元)。銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得收益佔截至二零二二年九月三十日止六個月本集團總收益約99.7%(二零二一年：99.7%)。

物業投資分部所得收益為租金收入約20萬港元(二零二一年：20萬港元)，佔截至二零二二年九月三十日止六個月本集團總收益約0.3%(二零二一年：0.3%)。

### 毛利及利潤率

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團毛利(即銷售瓷磚及衛浴潔具所得收益減已售存貨成本)約為4,740萬港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月約5,300萬港元減少約10.6%，主要由於收益減少增加所致。此外，整體產品利潤率由截至二零二一年九月三十日止六個月約69.8%減少至截至二零二二年九月三十日止六個月約65.2%，此乃由於非零售銷售渠道下項目銷售的比例增加，該銷售基於購買規模而向非零售客戶提供更大折扣。

### 員工成本

截至二零二二年九月三十日止六個月的員工成本約為1,030萬港元(二零二一年：1,150萬港元)。員工成本減少主要由於銷售佣金減少與收益減少一致。

### 物業相關開支／使用權資產折舊

就租賃物業而言，本集團錄得物業相關開支約110萬港元(二零二一年：260萬港元)，使用權資產折舊約1,860萬港元(二零二一年：2,030萬港元)及租賃負債的相關利息開支約110萬港元(二零二一年：110萬港元)。物業相關開支減少乃由於去年同期產生的倉庫短期租賃減少約150萬港元。

### 其他開支

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得其他開支分別約1,060萬港元及940萬港元。本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月的其他開支主要包括銀行手續費約80萬港元(二零二一年：110萬港元)、產品交付開支約510萬港元(二零二一年：520萬港元)、水電及辦公室開支約120萬港元(二零二一年：100萬港元)以及雜項約350萬港元(二零二一年：210萬港元)。截至二零二二年九月三十日止六個月的雜項開支增加乃由於回顧期間產生的捐款開支60萬港元及專業費用50萬港元。

# 管理層討論及分析

## 本公司擁有人應佔溢利

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團的本公司擁有人應佔溢利約為770萬港元，即較截至二零二一年九月三十日止六個月約990萬港元減少約22.2%。有關減少乃主要由於(i)銷售瓷磚及衛浴潔具所得毛利因收益減少而減少約560萬港元；(ii)其他收入減少約150萬港元，包括與去年租賃修改產生的出售使用權資產收益有關的約90萬港元；(iii)銀行及其他借貸利息增加約90萬港元；(iv)其他開支增加約120萬港元，惟部分被(v)租賃相關開支(包括物業相關開支、使用權資產折舊及租賃負債利息)淨減少約320萬港元；(vi)於回顧期間歐元兌港元整體貶值導致匯兌收益淨額增加約100萬港元；(vii)員工成本減少約110萬港元；及(viii)稅項開支減少約140萬港元所抵銷。

## 流動資金、財務資源及資本架構

### 資本架構

本集團會管理其資本，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時透過優化債務及股權結餘，將持份者回報最大化。本集團的整體策略與過往期間保持不變。

於二零二二年九月三十日，本集團的已抵押銀行存款以及現金及現金結餘合共約為1,870萬港元(二零二二年三月三十一日：約1,700萬港元)，包括以港元計值的約1,740萬港元及以歐元、美元及人民幣計值的約130萬港元。

### 債務

於二零二二年九月三十日，本集團有銀行借貸約4,620萬港元，全部借貸均以港元計值，並以向本集團銀行抵押的本集團投資物業及存款作抵押。

於二零二二年九月三十日，本集團的資產負債比率約為0.35倍，根據銀行借貸總額除以於二零二二年九月三十日本公司擁有人應佔權益總額再乘以100%計算。董事會經考慮本集團的業務性質及規模後，認為於二零二二年九月三十日的資產負債比率屬合理。董事會將繼續密切監控本集團的財務及流動資金狀況，並不時為本集團制定適當的融資策略。

### 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。

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，本集團分別錄得匯兌收益淨額約110萬港元及90,000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。

## 管理層討論及分析

### 已發行證券

於二零二二年九月三十日，已發行普通股為240,000,000股。截至二零二二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

於二零二二年九月二十七日，本公司之直接全資附屬公司Unique City Limited（「**Unique City**」）與肖霞科女士（「**賣方**」）及劉凱陽先生（為擔保人之一）訂立買賣協議，以收購前力行國際有限公司（「**前力行**」）之全部股權，代價為1,000萬港元，將透過按發行價每股0.25港元配發及發行40,000,000股代價股份之方式支付。

於二零二二年十一月二十九日，賣方及Unique City同意將截止日期延長至二零二三年一月十六日或賣方與Unique City可能書面協定的較後日期。

於收購事項完成後，前力行將成為本公司的間接全資附屬公司，而前力行的財務業績將於本集團的綜合財務報表合併入賬。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月二十七日的公告。

除上述交易外，於報告期間，概無持有重大投資、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。

### 承擔

於二零二二年九月三十日，本集團就物業、廠房及設備的未償還合約資本承擔約為100萬港元（二零二二年三月三十一日：約100萬港元）。

### 資產抵押

於二零二二年九月三十日，本集團已將賬面值約為3,400萬港元的投資物業及約1,500萬港元的銀行存款作抵押，以取得本集團銀行借貸。

### 或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

### 員工及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團約有61名僱員。截至二零二二年及二零二一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1,030萬港元及1,150萬港元。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所支付薪金的市場水平、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（「**購股權計劃**」）獲授購股權。截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司授予執行董事合共4,800,000份購股權。有關進一步詳情，請參閱「購股權計劃」一段。

# 管理層討論及分析

## 股息

董事不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付任何股息(二零二一年：無)。

## 前景

本集團將繼續致力發展其作為瓷磚及衛浴潔具零售商及供應商的主要業務，專注於擴大產品組合及使產品組合多元化。同時，本集團將加強與現有分銷商合作，物色更多合適的分銷網絡。

為保障本集團的長遠穩定發展，本集團將繼續探索及物色機會以進一步多元化其收入來源。於二零二二年九月二十七日，本公司一間直接全資附屬公司訂立買賣協議，以收購前力行國際有限公司(「前力行」)的全部股權，代價為1,000萬港元，將透過按發行價每股0.25港元配發及發行40,000,000股代價股份的方式支付。收購完成後，前力行將成為本公司的間接全資附屬公司。

前力行主要於香港從事為公營及私營界別(包括學校、政府樓宇及商業樓宇等)以及商舖及私營房屋提供防水工程、裝修工程及保養工程。董事相信，收購事項為透過取得樓宇及結構工程的業務網絡進一步擴展本集團於建築行業的業務的理想商機，亦可多元化及擴闊本集團的收入來源及客戶群，並結合本集團的瓷磚產品及前力行的屋宇設備工程，為客戶提供全面的服務組合，從而提升本集團的競爭優勢。

雖然未來前景可能繼續困難重重，但憑藉我們在管理業務方面的優秀管理團隊，本集團對其長期發展及提升股東價值的能力仍充滿信心。

## 權益披露

### A. 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

截至二零二二年九月三十日，董事及本公司主要行政人員及彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於股份中的好倉

董事姓名	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比
曹思豪先生	信託受益人	150,000,000 <sup>(1)</sup>	62.5%
	受控法團權益	1,480,000 <sup>(2)</sup>	0.62%
徐道飛女士	配偶權益	150,000,000 <sup>(3)</sup>	62.5%
	受控法團權益	1,480,000 <sup>(2)</sup>	0.62%

附註：

- (1) RB Power Limited（「RB Power」）持有150,000,000股股份，RB Power由RB Management Holding Limited（「RB Management」）全資擁有，而RB Management於英屬維爾京群島註冊成立，並為由曹先生（作為授予人）成立的酌情信託（曹先生為受益人之一）之受託人TMF（Cayman）Ltd.使用之控股公司。根據證券及期貨條例，曹先生被視為於RB Power持有之股份中擁有權益。
- (2) 股份由數碼科技中心有限公司（一間由曹先生及徐女士分別擁有50%權益的公司）持有。根據證券及期貨條例，曹先生及徐女士被視為於數碼科技中心有限公司持有的股份中擁有權益。
- (3) 徐女士為曹先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，徐女士被視為於曹先生所擁有權益的相同數目的股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零二二年九月三十日，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### B. 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，個別人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益及淡倉如下：

於股份中的好倉

股東姓名	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比
TMF (Cayman) Ltd.	信託受託人	150,000,000 (附註)	62.5%
RB Management	受控法團權益	150,000,000 (附註)	62.5%
RB Power	實益擁有人	150,000,000 (附註)	62.5%

附註：RB Power(曹先生為其唯一董事)由RB Management全資擁有，而RB Management於英屬維爾京群島註冊成立，並為由曹先生(作為授予以予人)成立的酌情信託(曹先生及曹先生的家人為受益人)之受託人TMF (Cayman) Ltd.使用之控股公司。根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.及RB Management各自被視為於RB Power持有之股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零二二年九月三十日，概無董事知悉任何法團／個別人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益或淡倉。

### 董事／控股股東於合約的權益

除中期財務報表附註20所披露者外，截至二零二二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

截至二零二二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任何有關人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

### 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。於截至二零二二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。



## 企業管治及其他資料

### 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二零二二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

截至二零二二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

本公司採納購股權計劃，向本公司董事、僱員及顧問等提供激勵及獎勵，以答謝彼等為本公司及其附屬公司的成功作出貢獻。

根據該計劃，於二零二二年九月二十九日，本公司按行使價每股0.300港元授予執行董事可認購合共4,800,000股股份的購股權。截至二零二二年九月三十日止六個月，概無任何購股權獲行使。於二零二二年九月三十日，根據該計劃授出的所有尚未行使購股權獲行使後可發行的股份數目最多為4,800,000股股份，相當於二零二二年九月三十日本公司已發行股本的2%。

### 報告期後事項

於二零二二年九月二十七日，本公司之直接全資附屬公司Unique City Limited(「Unique City」)與肖霞科女士(「賣方」)及劉凱陽先生(為擔保人之一)訂立買賣協議，以收購前力行國際有限公司之全部股權，代價為1,000萬港元，將透過按發行價每股0.25港元配發及發行40,000,000股代價股份之方式支付。

於二零二二年十一月二十九日，賣方及Unique City同意將截止日期延長至二零二三年一月十六日或賣方與Unique City可能書面協定的較後日期。

### 審核委員會

於本報告日期，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。

中期財務報表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，二零二二年十一月二十九日