

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，概不就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)

截至二零一八年九月三十日止九個月 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」)於截至二零一八年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零一七年相應期間的比較數字如下。本中期業績公告已由董事會轄下的審核委員會(「審核委員會」)審閱。除另有指明外，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
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益	3	97,000	96,680
其他收入	4	120	119
其他收益及虧損	4	2,125	(2,981)
已售存貨成本		(29,663)	(32,124)
員工成本		(10,795)	(10,583)
折舊		(1,361)	(1,478)
物業租金及相關開支		(26,032)	(25,129)
其他開支		(15,359)	(14,701)
融資成本	5	(2,247)	(2,223)
除稅前溢利	6	13,788	7,580
稅項	7	(3,247)	(2,316)
期內溢利及全面收益總額		<u>10,541</u>	<u>5,264</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		10,415	5,238
非控股權益		126	26
		<u>10,541</u>	<u>5,264</u>
每股盈利			
— 基本(港仙)	8	<u>0.69</u>	<u>0.35</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	3,652	3,780
遞延稅項資產		937	788
按金及預付款項	11	11,317	16,771
按公平值計入損益的財務資產	12	6,017	—
		<u>21,923</u>	<u>21,339</u>
流動資產			
存貨		68,507	73,398
貿易應收款項	13	41,709	32,820
按金、預付款項及其他應收款項	11	11,888	8,586
應收一名董事之款項	14	699	35,880
應收關聯公司之款項	14	55,510	130,938
銀行結餘及現金		6,957	6,308
		<u>185,270</u>	<u>287,930</u>
流動負債			
貿易應付款項	15	29,994	35,277
其他應付款項及應計費用		13,340	19,603
已訂約負債		6,637	—
應付一間關聯公司之款項	14	6,462	6,463
應付稅項		2,655	934
銀行借款	16	136,406	136,834
		<u>195,494</u>	<u>199,111</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(10,224)</u>	<u>88,819</u>
資產淨值		<u>11,699</u>	<u>110,158</u>
資本及儲備			
股本	17	—	—
儲備		11,377	109,962
本公司擁有人應佔股權		11,377	109,962
非控股權益		322	196
權益總額		<u>11,699</u>	<u>110,158</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔				非控股	
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	權益 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日						
（經審核）	—	17	109,945	109,962	196	110,158
期內溢利及全面收益總額	—	—	10,415	10,415	126	10,541
已付股息(附註9)	—	—	(109,000)	(109,000)	—	(109,000)
於二零一八年九月三十日						
（未經審核）	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>11,360</u>	<u>11,377</u>	<u>322</u>	<u>11,699</u>
於二零一七年四月一日						
（經審核）	—	17	92,868	92,885	167	93,052
期內溢利及全面收益總額	—	—	5,238	5,238	26	5,264
於二零一七年九月三十日						
（未經審核）	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>98,106</u>	<u>98,123</u>	<u>193</u>	<u>98,316</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所得現金淨額	2,966	7,951
投資活動所得(所用)現金淨額	359	(13,277)
融資活動(所用)所得現金淨額	<u>(2,676)</u>	<u>155</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	649	(5,171)
期初現金及現金等價物	<u>6,308</u>	<u>19,692</u>
期終現金及現金等價物代表：		
銀行結餘及現金	<u><u>6,957</u></u>	<u><u>14,521</u></u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

1. 一般資料

MOS House Group Limited (「本公司」)於二零一五年九月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三項法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並於二零一六年二月三日根據公司條例第16部在香港登記為非香港公司。本公司前稱豪宅家居集團控股有限公司，並於二零一八年一月二十五日改名為MOS House Group Limited。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位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心50樓。本公司股份已自二零一八年十月十九日(「上市日期」)起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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。

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「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」)附錄十六之適用披露規定而編製。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於截至二零一八年九月三十日本集團有流動負債淨額10,224,000港元，董事已審慎考慮本集團未來的流動資金。

董事認為，考慮到其股份於二零一八年十月十九日在聯交所上市後，本集團將有足夠營運資金為其業務營運提供資金及於可見將來到期時履行其財務責任。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元為本公司的功能貨幣，除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近千位數。

2. 主要會計政策

簡明綜合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。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本而產生的會計政策變動外，截至二零一八年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法，與招股章程附錄一會計師報告所載編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及修訂本，其於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間強制生效，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併 應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

新訂香港財務報告準則及修訂本已根據各準則及修訂的相關過渡條文應用，因而導致會計政策、已呈報金額及／或披露變動。

已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

於本公告日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本的詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。本集團並無提早採納此等新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 16 號	租賃 ¹
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 23 號	有關所得稅處理的不確定因素 ¹
香港財務報告準則第 9 號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 ²
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第 28 號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定期子或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第 16 號租賃

香港財務報告準則第 16 號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第 16 號生效時，將取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第 16 號根據所識別的資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異從承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認資產使用權及相應負債的模式替代。

資產使用權初始按成本計量，隨後以成本(若干例外情況除外)扣減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債而作出調整。租賃負債初始按租賃款項(非當日支付)的現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團現時將經營租賃款項呈列作經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃款項將被分配至本金及利息部分，並將被呈列為融資現金流。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求較廣泛的披露。

於二零一八年九月三十日，如附註18所披露，本集團作為承租人有約37.1百萬港元的不可撤銷經營租賃承擔。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號時符合低值或短期租賃的資格外，本集團將會就所有該等租賃確認資產使用權及相應的負債。然而，董事預期，與本集團現時的會計政策相比，採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團的業績及資產淨值造成重大影響。此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露發生變動。

除上述者外，董事預期應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對未來財務報表並無重大影響。

3. 收益及分類資料

收益指本集團向外界客戶銷售貨品而已收及應收的金額的公平值(扣除折扣)。收益主要指來自於香港銷售瓷磚及衛浴潔具以及提供相關送遞服務的收益。

於該兩個期間，本集團的經營業務僅來自於香港銷售貨品。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，本集團的收益全部均來自香港。按照資產的實際地點，於二零一八年九月三十日，本集團的物業、廠房及設備以及按金及預付款項合共為14,969,000港元(二零一八年三月三十一日：14,654,000港元)，全部均位於香港。

以下為本集團來自主要產品所呈列的收益分析：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
石英瓷磚	88,890	87,899
陶質瓷磚	3,045	3,585
馬賽克瓷磚	3,328	2,111
衛浴潔具及其他	1,737	3,085
	<u>97,000</u>	<u>96,680</u>

4. 其他收入／其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入		
補貼收入	—	27
其他	<u>120</u>	<u>92</u>
	<u>120</u>	<u>119</u>
其他收益及虧損		
匯兌收益(虧損)淨額	2,142	(2,972)
撇銷物業、廠房及設備的虧損	<u>(17)</u>	<u>(9)</u>
	<u>2,125</u>	<u>(2,981)</u>

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	<u>2,247</u>	<u>2,223</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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
董事酬金	1,963	1,841
其他員工成本：		
薪金及其他福利	8,476	8,400
退休福利計劃供款	356	342
總員工成本	10,795	10,583
出租物業之經營租賃租金	24,199	23,864
上市開支(計入其他開支)	6,229	5,294

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅：		
本期間	3,396	2,470
遞延稅項：		
本期間內計入	(149)	(154)
	3,247	2,316

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。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

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。

截至二零一八年九月三十日止六個月，香港利得稅乃就本公司其中一間附屬公司的估計應課稅溢利首2,000,000港元按8.25%稅率計算，並就2,000,000港元以上的估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。不符合利得稅兩級制的公司的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率繳稅。

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	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)
盈利：	千港元	千港元
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔本期間溢利	<u>10,415</u>	<u>5,238</u>
股份數目：	千股	千股
就計算每股基本盈利的普通股數目	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

就計算每股基本盈利的普通股數目乃根據附註24所述資本化發行已於二零一六年四月一日生效的假設而釐定。

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

於二零一八年九月十日，本公司向當時之本公司股東宣派股息109,000,000港元。考慮到本公告的目的，有關資料並無意義，故並無呈列上述股息的派息率及股數。

董事不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派付任何股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

10. 物業、廠房及設備的變動

於截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約1,250,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約381,000港元)。

11. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
租金及公用設施按金(附註a)	11,168	11,256
人壽保險保單付款(附註b)	—	5,897
預付款項及其他(附註c)	8,859	7,748
其他應收款項及按金	3,178	456
總計	<u>23,205</u>	<u>25,357</u>
結餘分析為：		
非流動	11,317	16,771
流動	<u>11,888</u>	<u>8,586</u>
	<u>23,205</u>	<u>25,357</u>

附註：

- (a) 於二零一八年九月三十日，已付暉迪有限公司(「暉迪」)租賃按金900,000港元(二零一八年三月三十一日：900,000港元)、已付數碼科技中心有限公司(「數碼科技中心」)租賃按金1,440,000港元(二零一八年三月三十一日：1,440,000港元)，以及已付Happy Gear Limited(「Happy Gear」)租賃按金505,000港元(二零一八年三月三十一日：505,000港元)。

該等公司為本集團的關聯公司。曹思豪先生擁有暉迪之50%股權，且彼為數碼科技中心及Happy Gear的董事及控股股東。

- (b) 有關金額指與保險公司訂立人壽保險保單以保障一名董事，於二零一八年三月三十一日，有關保單乃香港會計準則第39號按攤銷成本計量。於首次應用香港財務報告準則第9號時，該金額於二零一八年四月一日重新分類為按公平值計入損益的財務資產。詳情請參閱附註12。

- (c) 預付款項及其他中的6,392,000港元(二零一八年三月三十一日：5,477,000港元)指預付及遞延上市開支。

12. 按公平值計入損益的財務資產

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
人壽保險保單款項	<u>6,017</u>	<u>—</u>

於過往年度，本集團與保險公司訂立人壽保險保單，保障一名董事(「第一份保單」)。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(相當於約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(相當於約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保證年利率4.2%計算的款項，以及於保單有效期餘下期間每年支付一筆可變回報(最低保證利率為3%)。

本集團亦與另一間保險公司訂立人壽保險保單，保障本公司的同一董事（「**第二份保單**」）。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（相當於約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（相當於約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保證年利率4.25%計算的款項，以及於保單有效期餘下期間每年支付一筆可變回報（最低保證利率為2.5%）。

於保單開立日，本集團支付的前期款項包括一筆固定保單保費開支及一筆按金。每月保單開支及保險費用將於保險期內按照人壽保險保單所載的條款計算。

於首次應用香港財務報告準則第9號時，人壽保險保單的付款乃分類為按公平值計入損益的財務資產，原因為現金流的合約權利並不代表合約現金流，有關現金流僅為未償付本金的本金額及利息付款。有關按公平值計量的人壽保險保單款項詳情披露於附註23。

誠如董事所聲明，本公司將不會就首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。

13. 貿易應收款項

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120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。

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	5,275	10,235
31至60日	3,024	4,324
61至90日	3,442	6,431
91至120日	9,866	6,678
逾120日	20,102	5,152
	<u>41,709</u>	<u>32,820</u>

接收任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質素，並界定其信貸限額。信貸歷史理想且值得信賴的客戶可享信貸銷售。授予客戶的信貸限額則會定期覆核。

自二零一八年四月一日起，董事應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，本集團的債務人乃根據共享信貸風險特徵，並參考債務人的過往拖欠還款記錄及當前的逾期風險，以及截至二零一八年四月一日及二零一八年九月三十日的所有可取得遠期預測資料進行分組。

據董事評估，截至二零一八年四月一日及二零一八年九月三十日的貿易應收款項預期信貸虧損並不重大，且本期間並無計提虧損撥備。

14. 應收一名董事款項／應收／應付關聯公司款項

有關款項屬非貿易性質、為無抵押、免息及按要求償還。執行董事曹思豪先生（「曹先生」）亦為該等關聯公司的董事兼控股股東。

於二零一八年九月十日，應收一名董事及關聯公司之若干款項已根據曹先生的指示以本公司宣派的股息結付。於報告期末後，應收一名董事及關聯公司款項的餘額已獲結清。

15. 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。

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	7,440	16,335
31至60日	2,098	1,246
61至90日	4,869	3,566
91至120日	5,327	3,815
121至180日	6,719	6,170
逾180日	3,541	4,145
	<u>29,994</u>	<u>35,277</u>

16. 銀行借貸

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押及已擔保：		
銀行透支	16,232	8,638
銀行貸款	118,453	126,221
信託收據貸款	1,721	1,975
	<u>136,406</u>	<u>136,834</u>
根據計劃償款期的應償還賬面值：		
— 按要求或於一年內	33,853	32,306
包含按要求償還條款的銀行借貸賬面值 (列示於流動負債下)：		
— 於一年內	102,553	104,528
	<u>136,406</u>	<u>136,834</u>

銀行借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.0%至4.0%之浮動年利率或某個低於銀行所報優惠利率／標準票據利率的差額利率計息。

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，銀行借貸由數碼科技中心、Denmark Investments Limited(「Denmark Investments」)、富匯豐有限公司(「富匯豐」)、Happy Gear及富匯盛有限公司(「富匯盛」)所持的物業、本集團於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日的人壽保險保單、來自Denmark Investments、富匯盛、富匯豐及數碼科技中心的公司擔保及來自曹先生的個人擔保作抵押。

該等公司為本集團的關聯公司。曹先生為該等關聯公司的董事及控股股東。

於二零一八年九月三十日，本集團正與銀行磋商有關於本公司股份在聯交所上市後，解除以若干關聯公司擁有的物業、關聯公司的公司擔保及曹先生的個人擔保所作抵押。

17. 股本

	股份數目	金額 千港元
本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 (「股份」)		
法定：		
於二零一七年四月一日及 二零一八年三月三十一日(附註i)	38,000,000	380
法定股本增加(附註ii)	<u>4,962,000,000</u>	<u>49,620</u>
於二零一八年九月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>
	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足股款：		
於二零一七年四月一日、 二零一八年三月三十一日(經審核)及 二零一八年九月三十日(未經審核)(附註i)	<u>1</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 本公司於二零一五年九月二十五日於開曼群島註冊成立為獲豁免公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份。於註冊成立日期，本公司根據其組織章程大綱及細則向認購人配發及發行一股股份，有關股份其後轉讓予RB Power Limited，該公司為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由控股股東全資擁有。
- (ii) 根據本公司當時之唯一股東於二零一八年九月二十日通過的書面決議案，本公司透過增設4,962,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，將本公司法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。

18. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團已就不可撤銷經營租賃項下辦公室、倉庫及店舖物業承擔未來最低租賃款項總額，到期日如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	24,915	31,011
第二年至第五年(包括首尾兩年)	12,215	3,128
	<u>37,130</u>	<u>34,139</u>

租賃乃經磋商及月租固定，為期一至三年。

若干業主與本集團訂立的若干租賃協議包括重續選擇權，即本集團可酌情自現有租賃結束起將協議進一步續期一至三年，而目前並無協定固定租金。因此，該項目並無計入上述承擔。

19. 資本承擔

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就物業、廠房及設備已訂約但未於簡明綜合 財務報表內計提撥備的資本承擔	<u>400</u>	<u>400</u>

20. 關聯方交易

除本簡明綜合中期財務報表中其他部分所披露者外，本集團於截至二零一七年及二零一八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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
數碼科技中心	租金開支	3,180	3,180
Denmark Investments	租金開支	1,680	1,680
Happy Gear	租金開支	1,260	1,260
富匯豐	租金開支	2,460	2,460
暉迪	租金開支	900	900
		<u>9,480</u>	<u>9,480</u>

於報告期末，本集團根據與上述關聯公司的不可撤銷經營租賃就未來最低付款的經營租賃承擔的到期情況如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>5,500</u>	<u>8,800</u>

該等經營租賃承擔已包括於附註18所示金額內。

於截至二零一七年及二零一八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21。

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。

21. 財務擔保及或然負債

於截至二零一七年及二零一八年九月三十日止六個月，本集團就若干關聯公司獲授的一般銀行融資向銀行提供公司擔保。

於二零一二年二月二十九日，本公司向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。銀行融資亦由數碼科技中心所持的香港樓房作質押。於授出日期，財務擔保的公平值乃根據與本公司並無關連的獨立合資格專業估值師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。截至二零一八年九月三十日，數碼科技中心已動用銀行融資約17,443,000港元(二零一八年三月三十一日：18,361,000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，本公司向銀行提供有關向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。銀行融資亦由Happy Gear所持的香港樓房作質押。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。截至二零一八年九月三十日，Happy Gear已動用銀行融資約35,416,000港元(二零一八年三月三十一日：36,438,000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，本公司向銀行提供有關向富滙盛授出銀行融資26,000,000港元的公司擔保，到期期限為12年。銀行融資亦由富滙盛所持的香港樓房作質押。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。截至二零一八年九月三十日，富滙盛已動用銀行融資約17,576,000港元(二零一八年三月三十一日：18,584,000港元)。於該兩個期間，富滙盛並無拖欠還款。

於二零一六年五月十一日，本公司向銀行提供有關向富匯豐授出銀行融資46,000,000港元的公司擔保，到期期限為3年。銀行融資亦由富匯豐所持的香港樓房作質押。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。截至二零一八年九月三十日，富匯豐已動用銀行融資約40,562,000港元(二零一八年三月三十一日：41,786,000港元)。於該兩個期間，富匯豐並無拖欠還款。

於二零一六年八月十二日，本公司向銀行提供有關向Denmark Investments授出銀行融資38,000,000港元的公司擔保，到期期限為30年。銀行融資亦由Denmark Investments所持的香港樓房作質押。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。截至二零一八年九月三十日，Denmark Investments已動用銀行融資約36,262,000港元(二零一八年三月三十一日：36,719,000港元)。於該兩個期間，Denmark Investments並無拖欠還款。

於二零一六年八月十二日，本公司向銀行提供有關向富匯豐授出銀行融資23,200,000港元的公司擔保，到期期限為30年。銀行融資亦由富匯豐所持的香港樓房作質押。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。截至二零一八年九月三十日，富匯豐已動用銀行融資約22,139,000港元(二零一八年三月三十一日：22,418,000港元)。於該兩個期間，富匯豐並無拖欠還款。

於二零一六年十月十七日，本公司向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持的香港樓房作質押。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。截至二零一八年九月三十日，數碼科技中心已動用銀行融資約9,264,000港元(二零一八年三月三十一日：9,501,000港元)。於該兩個期間，數碼科技中心並無拖欠還款。

截至二零一八年九月三十日，本集團正與銀行磋商有關本公司股份於聯交所上市後解除本集團所提供擔保。

22. 主要非現金交易

於二零一八年九月十日，本公司宣派股息109,000,000港元予當時之本公司股東。該等股息已根據執行董事曹先生的指示透過應收一名董事及關聯公司款項的方式結付。

23. 金融工具的公平值計量

本集團按經常性基準以公平值計量的財務資產的公平值

本集團的部分財務資產於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等財務資產公平值的資料(尤其是所用估值技術及輸入數據)及公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度劃分的公平值層級水平(第一至三級)：

- 第一級公平值計量為於活躍市場上相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級公平值計量為來自資產或負債之直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(不包括第一級所包括之報價)；及
- 第三級公平值計量為來自並非基於可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術。

財務資產	於以下日期的公平值		公平值層級	估值技術及
	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日		主要輸入數據
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)		
按公平值計入損益的財務資產－ 人壽保險保單款項	6,017	不適用	第二級	金融機構 所報價格

本期內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

本集團管理層認為，簡明綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。

24. 結算日後事項

本公司股份自二零一八年十月十九日起在聯交所上市。於同日，本公司1,499,999,999股每股面值0.01港元的新股份透過將本公司股份溢價賬之進賬金額14,999,999.99港元撥充資本予以發行。此外，本公司每股面值0.01港元的500,000,000股新股份按發售價每股0.19港元發行。

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。於二零一八年九月三十日，本集團經營18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。

財務回顧

收益

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約97.0百萬港元，較截至二零一七年九月三十日止六個月約96.7百萬港元微升約0.3%。

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)，分別佔截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月本集團總收益約98.2%及96.8%；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，分別佔截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月本集團總收益約75.9%及75.2%，而餘額則主要指來自向項目顧客及中國分銷商銷售的收益。

毛利及產品利潤率

截至二零一八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67.3百萬港元，較截至二零一七年九月三十日止六個月約64.6百萬港元增加約4.3%，主要由於產品利潤率由截至二零一七年九月三十日止六個月約66.8%整體提高至截至二零一八年九月三十日止六個月約69.4%。產品利潤率提高主要是由於截至二零一八年九月三十日止六個月向中國分銷商出售的若干瓷磚產品的相關存貨成本大部分已於過往年度撇銷，導致就相關銷售錄得較低的已售存貨成本。

員工成本

截至二零一八年九月三十日止六個月的員工成本約為10.8百萬港元，相對於截至二零一七年九月三十日止六個月約10.6百萬港元維持穩定。

物業租金及相關開支

本集團的物業租金及相關開支主要包括零售店舖及倉庫的租金。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約為26.0百萬港元，相對於截至二零一七年九月三十日止六個月約25.1百萬港元維持穩定。

其他開支

本集團的其他開支主要包括上市開支、運輸及交付開支、銀行手續費及水電費。不計及截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月的上市開支分別約6.2百萬港元及5.3百萬港元，本集團其他開支維持相對穩定，分別約為9.1百萬港元及9.4百萬港元。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零一八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10.4百萬港元，較截至二零一七年九月三十日止六個月約5.2百萬港元增加約5.2百萬元或98.8%。有關增加主要是由於以下各項的綜合淨影響：(i) 整體產品利潤率提高致令毛利增加約2.8百萬港元；(ii) 由截至二零一七年九月三十日止六個月錄得的匯兌虧損淨額約為3.0百萬港元，轉虧為盈至截至二零一八年九月三十日止六個月錄得的匯兌收益淨額約2.1百萬港元；(iii) 上市開支增加約0.9百萬港元；及(iv) 稅務開支增加約0.9百萬港元。

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。

於二零一八年九月三十日，本集團的現金及現金等價物約為7.0百萬港元(二零一八年三月三十一日：約6.3百萬港元)，包括以港元計值的約6.5百萬港元及以歐元、美元及人民幣計值的約0.5百萬港元。

債務及銀行融資

於二零一八年九月三十日，本集團有銀行借貸約136.4百萬港元，包括以港元計值的約132.5百萬港元及以歐元計值的約3.9百萬港元，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年優惠利率／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。

於二零一八年九月三十日，本集團的資產負債比率約為12.0倍，乃根據計息債項除以於二零一八年九月三十日本公司擁有人應佔權益總額再乘以100%計算。於二零一八年九月三十日的高資產負債比率乃主要由於宣派股息以部分償還應付董事及關聯公司款項所致。董事經考慮本集團的業務營運性質及規模、本公司股份上市後自股份發售收取的所得款項淨額，以及本集團於上市時的資本架構，認為資產負債比率於上市時大幅減少至少於2.0倍乃屬合理。

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，本集團面對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毛利並影響其經營業績。

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。

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月，本集團分別錄得匯兌收益淨額約2.1百萬港元及匯兌虧損淨額約3.0百萬港元。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

截至二零一八年九月三十日，已發行1股普通股。於截至二零一八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

截至二零一八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，於二零一八年九月三十日概無重大投資或資本資產計劃。

承擔

於二零一八年九月三十日，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(二零一八年三月三十一日：約0.4百萬港元)。

資產抵押

於二零一八年九月三十日，本集團已抵押其人壽保險保單約6.0百萬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

於二零一八年九月三十日，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178.7百萬港元(二零一八年三月三十一日：約183.8百萬港元)。於二零一八年九月三十日，本集團正與銀行磋商，以於本公司股份在聯交所上市後解除本集團所提供擔保。

員工及薪酬政策

截至二零一八年九月三十日，本集團約有75名僱員。截至二零一八年及二零一七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10.8百萬港元及10.6百萬港元。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」)根據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。

董事會薪酬委員會參考其職責、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。截至二零一八年九月三十日止六個月及直至本公告日期，並無根據該計劃向有關參與者授出購股權。

股息

董事不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派付任何股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

前景

本公司於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。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。

有關本集團所面對其他風險及不明朗因素，請參閱招股章程中「風險因素」一節。

儘管如此，憑藉高級管理層在管理本集團香港業務的多年經驗及本集團的業務策略，管理層對本集團未來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。

股份發售所得款項用途

本公司股份於二零一八年十月十九日在聯交所主板上市，本公司收到的所得款項總額約為95.0百萬港元。扣除包銷佣金及所有相關開支後，所得款項淨額擬用作招股章程中「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節所述建議用途。於本公告日期，董事並不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。截至本公告日期，任何未予即時動用的所得款項淨額已存入香港持牌銀行。

董事／控股股東於合約的權益

除中期財務資料附註20所披露者外，截至二零一八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

截至二零一八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最高商業道德及企業管治常規。於上市日期至本報告日期內，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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司於上市時已採納標準守則作為董事買賣證券的行為守則。經本公司作出特別查詢，所有董事確認彼等自上市日期起直至本公告日期止整段期間內皆已遵從標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司股份自二零一八年十月十九日起於聯交所上市。截至二零一八年九月三十日止六個月及直至本公告日期內，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，本公司於本公司股份於聯交所上市時有條件採納一項購股權計劃（「該計劃」）。該計劃於上市日期生效。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。

報告期後事項

本公司股份於二零一八年十月十九日在聯交所主板上市，而本公司每股面值0.01港元的500百萬股新股根據股份發售按每股0.19港元的發售價發行。

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。

本集團截至二零一八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，二零一八年十一月二十八日

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、一名非執行董事梁偉泉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。

本報告中英文本如有歧義，概以英文本為準。