

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 LTD**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1653)

### **截至二零二三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」) 於截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零二二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  
截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	81,953	72,905
其他收入	5	948	3,743
其他收益及虧損	5	(28)	1,130
貿易應收款項減值虧損撥備淨額		(328)	-
已售存貨成本		(31,091)	(25,298)
員工成本	8	(8,679)	(10,347)
物業、廠房及設備折舊	8	(1,591)	(450)
使用權資產折舊	8	(18,627)	(18,588)
物業相關開支		(1,162)	(1,078)
其他開支	8	(7,640)	(10,565)
融資成本	7	(3,844)	(2,694)
除稅前溢利	8	9,911	8,758
所得稅開支	9	(1,826)	(1,016)
期內溢利及全面收益總額		<u>8,085</u>	<u>7,742</u>
以下人士應佔期內溢利及 全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>8,085</u>	<u>7,742</u>
		<u>8,085</u>	<u>7,742</u>
		港仙	港仙
每股盈利	10		
— 基本		<u>3.37</u>	<u>3.23</u>
— 攤薄		<u>3.36</u>	<u>3.23</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二三年九月三十日

		二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		34,000	34,000
物業、廠房及設備		4,069	2,429
使用權資產		42,283	52,032
遞延稅項資產		662	910
按金及預付款項		9,162	8,874
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)的金融資產	12	7,203	7,095
		<u>97,379</u>	<u>105,340</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		74,510	80,572
貿易應收款項	13	86,529	58,824
按金、預付款項及其他應收款項		35,720	40,077
已抵押銀行存款	14	15,000	15,000
銀行結餘及現金	14	7,118	6,257
		<u>218,877</u>	<u>200,730</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	14,288	6,866
其他應付款項及應計費用		10,227	8,058
已訂約負債		15,222	8,160
租賃負債—即期部分		38,766	36,335
應付一名董事之款項	16	1,098	2,006
應付稅項		2,670	3,337
借貸	17	76,093	80,712
來自一名董事之貸款	18	11,133	10,733
		<u>169,497</u>	<u>156,207</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>49,380</u>	<u>44,523</u>

		二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
總資產減流動負債		<u>146,759</u>	<u>149,863</u>
非流動負債			
借貸	17	841	–
租賃負債—非即期部分		<u>10,473</u>	<u>22,503</u>
		<u>11,314</u>	<u>22,503</u>
資產淨值		<u>135,445</u>	<u>127,360</u>
資本及儲備			
股本	19	24,000	24,000
儲備		<u>111,445</u>	<u>103,360</u>
總權益		<u><u>135,445</u></u>	<u><u>127,360</u></u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 截至二零二三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

該等截至二零二三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二零二三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17號及相關修訂	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二規則範本

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。

#### 4. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	75,764	49,884
衛浴潔具及其他	5,949	22,781
	<u>81,713</u>	<u>72,665</u>
其他來源所得收益：		
投資物業所得租金收入	240	240
	<u>81,953</u>	<u>72,905</u>
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	36,406	51,358
非零售	45,307	21,307
	<u>81,713</u>	<u>72,665</u>

#### 5. 其他收入／其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	322	102
租金寬減收益	–	1,609
政府補貼	–	1,690
租賃按金利息收入	288	197
其他	338	145
	<u>948</u>	<u>3,743</u>
其他收益及虧損		
匯兌(虧損)／收益淨額	(28)	1,130
	<u>(28)</u>	<u>1,130</u>

## 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 二零二三年	截至九月三十日止六個月 二零二二年	截至九月三十日止六個月 二零二三年	截至九月三十日止六個月 二零二二年	截至九月三十日止六個月 二零二三年	截至九月三十日止六個月 二零二二年
	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)
分部收益						
外界客戶收益	<u>81,713</u>	<u>72,665</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>81,953</u>	<u>72,905</u>
分部業績	<b>14,932</b>	13,073	<b>181</b>	166	<b>15,113</b>	13,239
未分配公司開支					<b>(2,670)</b>	(2,911)
融資成本 (租賃負債利息除外)					<u><b>(2,532)</b></u>	<u>(1,570)</u>
除稅前溢利					<b>9,911</b>	8,785
所得稅開支					<u><b>(1,826)</b></u>	<u>(1,016)</u>
期內溢利					<u><b>8,085</b></u>	<u>7,742</u>

## 分部資產及負債

下表呈列本集團的業務分部於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日的分部資產及負債：

	零售		物業投資		綜合	
	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>						
分部資產	259,228	249,642	34,005	34,018	293,233	283,660
遞延稅項資產					662	910
銀行結餘及現金					7,118	6,257
已抵押銀行存款					15,000	15,000
未分配公司資產					243	243
綜合資產總值					<u>316,256</u>	<u>306,070</u>
<b>分部負債</b>	90,109	81,243	176	176	90,285	81,419
應付稅項					2,670	3,337
銀行借貸					75,122	80,712
來自一名董事之貸款					11,133	10,733
應付一名董事之款項					1,098	2,006
未分配公司負債					503	503
綜合負債總額					<u>180,811</u>	<u>178,710</u>

## 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
香港	60,453	52,955
澳門	21,500	19,950
	<u>81,953</u>	<u>72,905</u>



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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	<u>80,352</u>	<u>88,461</u>
<b>7. 融資成本</b>		
	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	1,888	1,170
租購利息	242	-
來自一名董事之貸款利息	400	400
租賃負債利息	<u>1,314</u>	<u>1,124</u>
	<u>3,844</u>	<u>2,694</u>
<b>8. 除稅前溢利</b>		
經扣除下列項目後列賬：		
	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
(a) 僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	8,381	10,003
退休福利計劃供款	<u>298</u>	<u>344</u>
	<u>8,679</u>	<u>10,347</u>
(b) 其他開支		
銀行手續費	634	797
產品交付開支	3,450	5,072
水電及辦公室開支	1,186	1,204
雜項	<u>2,370</u>	<u>3,492</u>
	<u>7,640</u>	<u>10,565</u>
(c) 其他項目		
折舊：		
— 物業、廠房及設備	1,591	450
— 使用權資產	<u>18,627</u>	<u>18,588</u>

## 9. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅：		
本期間	754	360
澳門企業所得稅：		
本期間	824	727
遞延稅項：		
期內扣除／(計入)	248	(71)
	<u>1,826</u>	<u>1,016</u>

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。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	<u>8,085</u>	<u>7,742</u>
	股份數目	
	九月三十日	
	二零二三年	二零二二年
於報告期初及期末已發行普通股	240,000,000	240,000,000
就計算每股基本盈利而言，期內已發行 普通股加權平均數	240,000,000	240,000,000
購股權計劃發行潛在攤薄股份的影響	<u>766,140</u>	<u>-</u>
就計算每股攤薄盈利而言，期內已發行普通股 加權平均數	<u>240,766,140</u>	<u>240,000,000</u>

## 11. 股息

董事會不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付任何股息(二零二二年：無)。

## 12. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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)	2,463	2,423
— 第二份人壽保單(「第二份保單」)	(b)	4,740	4,672
		<u>7,203</u>	<u>7,095</u>

- (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。

### 13. 貿易應收款項

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面總值	88,512	60,479
減：信貸虧損撥備	(1,983)	(1,655)
	<u>86,529</u>	<u>58,824</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(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。

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	44,394	46,981
91至180日	1,567	82
181至365日	38,094	2,124
逾365日	2,474	9,637
	<u>86,529</u>	<u>58,824</u>

### 14. 現金及現金等價物

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行結餘及現金	7,118	6,257
到期日為三個月或以下的已抵押銀行存款	15,000	15,000
銀行透支(附註17)	(6,224)	(7,480)
	<u>15,894</u>	<u>13,777</u>

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(二零二三年三月三十一日：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。

## 15. 貿易應付款項

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	<b>14,288</b>	6,866

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。

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	7,431	2,041
31至60日	4,995	836
61至90日	476	92
91至120日	1,386	271
逾120日	-	3,626
	<b>14,288</b>	6,866

## 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. 借貸

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期			
有抵押及有擔保：			
銀行貸款		42,225	44,217
附帶須按要求償還條款的銀行定期貸款		26,673	29,015
銀行透支		6,224	7,480
		<b>75,122</b>	80,712
租購負債	(a)及(b) (c)	971	-
		<b>76,093</b>	80,712
非即期			
租購負債	(c)	841	-
借貸總額		<b>76,934</b>	80,712

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%(二零二三年三月三十一日：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，於二零二三年九月三十日，實際年利率介乎4.6%至7.5%(二零二三年三月三十一日：2.5%至4.56%)。
- (b) 於二零二三年九月三十日，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(二零二三年三月三十一日：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。
- (c) 租購負債

本集團有一個汽車項目根據租購協議購買。對資產的權利於違反該協議項下條款時方會歸還予出租人。

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
租購負債總額		
— 最低租賃付款		
不超過1年	1,029	—
超過1年但不超過5年	857	—
	<hr/>	<hr/>
	1,886	—
租購的未來融資費用	(74)	—
	<hr/>	<hr/>
	1,812	—
租購的總現值如下：		
不超過1年	971	—
超過1年但不超過5年	841	—
	<hr/>	<hr/>
	1,812	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 18. 來自一名董事之貸款

來自一名董事之貸款屬非貿易性質、無抵押、按年利率8%計息及須於二零二四年三月二十五日償還。

## 19. 股本

	股份數目	金額 港元
法定：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日	<u>500,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日	<u>240,000,000</u>	<u>24,000,000</u>

## 20. 關聯方交易

除中期財務報表中其他部分所披露者外，本集團於截至二零二三年及二零二二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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
數碼科技中心有限公司	租賃付款	<u>2,580</u>	<u>2,580</u>

截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	<u>18</u>	<u>18</u>
	<u>2,244</u>	<u>2,244</u>



## 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)透過其香港零售店以及香港及澳門的非零售渠道銷售瓷磚、衛浴潔具及其他產品；及(ii)本集團賺取租金收入之香港物業投資。本集團的收益由截至二零二二年九月三十日止六個月約72.9百萬港元增加12.5%至截至二零二三年九月三十日止六個月約82.0百萬港元。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為8.1百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月約7.7百萬港元輕微增加約5.2%。

#### (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。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非瓷磚產品，並銷售瓷磚及衛浴潔具予中國分銷商。

隨著本地經濟於回顧期間內處於復甦軌道，持續高息及市場波動繼續影響消費者的開銷，對零售銷售構成不利影響。瓷磚及衛浴潔具產品的零售銷售收益由截至二零二二年九月三十日止六個月約51.4百萬港元減少約29.2%至截至二零二三年九月三十日止六個月約36.4百萬港元。

本集團致力進一步擴大非零售銷售業務，其一直為本集團主要收益來源。隨著經濟活動逐漸復甦，非零售銷售收益由去年同期21.3百萬港元增加約112.7%至45.3百萬港元。有關增加主要由於按項目基準為香港及澳門的商住物業翻新項目銷售瓷磚產品增加所致。

## (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，有關投資物業於截至二零二三年九月三十日止六個月賺取租金收入約0.2百萬港元(二零二二年：約0.2百萬港元)。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約82.0百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月約72.9百萬港元增加約12.5%。

銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得收益約為81.7百萬港元(二零二二年：72.7百萬港元)，其中零售銷售約為36.4百萬港元(二零二二年：51.4百萬港元)，非零售銷售約為45.3百萬港元(二零二二年：21.3百萬港元)。銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得收益佔截至二零二三年九月三十日止六個月本集團總收益約99.6%(二零二二年：99.7%)。

物業投資分部所得收益為租金收入約0.2百萬港元(二零二二年：0.2百萬港元)，佔截至二零二三年九月三十日止六個月本集團總收益約0.2%(二零二二年：0.3%)。

### 毛利及利潤率

截至二零二三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50.6百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月約47.4百萬港元增加約6.8%，主要由於收益增加所致。然而，整體產品利潤率由截至二零二二年九月三十日止六個月約65.2%減少至截至二零二三年九月三十日止六個月約61.9%，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

截至二零二三年九月三十日止六個月的員工成本約為8.7百萬港元(二零二二年：10.3百萬港元)。員工成本減少乃由於員工數目減少所致。

## 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1.2百萬港元(二零二二年：1.1百萬港元)，使用權資產折舊約18.6百萬港元(二零二二年：18.6百萬港元)及租賃負債的相關利息開支約1.3百萬港元(二零二二年：1.1百萬港元)。

## 其他開支

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得其他開支分別約7.7百萬港元及10.6百萬港元。本集團於截至二零二三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0.6百萬港元(二零二二年：0.8百萬港元)、產品交付開支約3.5百萬港元(二零二二年：5.1百萬港元)、水電及辦公室開支約1.2百萬港元(二零二二年：1.2百萬港元)以及雜項約2.4百萬港元(二零二二年：3.5百萬港元)。截至二零二三年九月三十日止六個月的雜項開支減少乃由於(i)存貨水平下降導致產品交付開支減少；及(ii)去年同期產生的捐款開支減少約0.6百萬港元。

## 本公司擁有人應佔溢利

截至二零二三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8.1百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月約7.7百萬港元增加約5.2%。有關增加乃主要由於(i)銷售瓷磚及衛浴潔具所得毛利因收益增加而增加約3.2百萬港元；(ii)員工成本減少約1.6百萬港元；(iii)其他開支減少約2.9百萬港元，惟部分被(iv)其他收入減少約2.8百萬港元，包括分別與去年租金寬減及政府補貼收益有關的約1.6百萬港元及1.7百萬港元；(v)匯兌收益淨額減少約1.1百萬港元；(vi)融資成本增加約1.2百萬港元，主要由於銀行借貸利息高企；(vii)有關租購折舊的物業、廠房及設備折舊增加約1.1百萬港元；及(viii)稅項開支增加約0.8百萬港元所抵銷。

## 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。

於二零二三年九月三十日，本集團的已抵押銀行存款以及現金及銀行結餘合共約為22.1百萬港元(二零二三年三月三十一日：約21.3百萬港元)，包括以港元計值的約21.9百萬港元及以歐元、美元及人民幣計值的約0.2百萬港元。

### 債務

於二零二三年九月三十日，本集團有銀行借貸約75.1百萬港元(二零二三年三月三十一日：80.7百萬港元)，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。

於二零二三年九月三十日，本集團的資產負債比率約為0.55倍(二零二三年三月三十一日：0.63倍)，根據銀行借貸總額除以於二零二三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，認為於二零二三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。

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得匯兌虧損淨額約0.3百萬港元及匯兌收益淨額約1.1百萬港元。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

於二零二三年九月三十日，已發行普通股為240,000,000股。截至二零二三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

於二零二三年九月十四日，本公司之直接全資附屬公司Unique City Limited與何紫怡女士(「賣方」)訂立買賣協議，以收購智辰有限公司(「智辰」)50%權益，代價為15.0百萬港元，將透過按發行價每股0.34港元配發及發行44,117,000股代價股份之方式支付。

於收購事項完成後，智辰將成為本公司的聯營公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月十四日的公告。

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

於二零二三年九月三十日，本集團就物業、廠房及設備的未償還合約資本承擔約為1.0百萬港元(二零二三年三月三十一日：約1.0百萬港元)。

## 資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團已將賬面值約為34.0百萬港元的投資物業及約15.0百萬港元的銀行存款作抵押，以取得本集團銀行借貸。

## 或然負債

於二零二三年九月三十日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

## 員工及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團約有62名僱員。截至二零二三年及二零二二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8.7百萬港元及10.3百萬港元。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。

## 股息

董事不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付任何股息(二零二二年：無)。

## 前景

本集團預期市場波動加上高息率無疑會繼續對零售業構成重大影響。本集團將透過緊貼關注市況密切審視其業務表現，並實施嚴格措施收緊營運開支。

此外，本集團將繼續開拓及物色機會進一步多元化其收益來源，藉以提升本集團的財務表現。於二零二三年九月十四日，本公司之直接全資附屬公司Unique City Limited訂立買賣協議，以收購智辰50%股權，代價為15.0百萬港元，將透過按發行價每股0.34港元配發及發行44,117,000股代價股份之方式支付。於收購事項完成後，智辰將成為本公司的聯營公司。

智辰主要從事住宅、工業及商業樓宇太陽能板安裝的項目管理、提供可再生能源諮詢服務以及增值服務(包括但不限於保養服務及裝修工程)。董事相信，收購事項乃理想商機，可透過取得綠色產業之業務網絡進一步擴展本集團於可再生能源產業之業務，亦可多元化及擴闊本集團之收入來源及客戶基礎。董事認為，銷售太陽能電池板系統與本公司向零售客戶以及非零售項目客戶銷售高端瓷磚產品的核心業務相輔相成。董事亦認為，收購智辰將使本集團能夠結合本集團瓷磚產品及智辰的節能服務解決方案及裝修工程，向客戶提供更全面的服務組合，從而將提升本集團的競爭優勢。

面對充滿挑戰的市場環境，本集團對其長遠發展充滿信心，並憑藉我們在管理業務方面擁有多年經驗的優秀管理團隊，有能力提升股東價值。

## 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，截至二零二三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

截至二零二三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。於截至二零二三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。

## 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二零二三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

截至二零二三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0.30港元授予執行董事可認購合共4,800,000股股份的購股權。截至二零二三年九月三十日止六個月，概無任何購股權獲行使。於二零二三年九月三十日，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，相當於二零二三年九月三十日本公司已發行股本的2%。

## 報告期後事項

於二零二三年九月十四日，本公司之直接全資附屬公司Unique City Limited與何紫怡女士訂立買賣協議，以收購智辰50%權益，代價為15.0百萬港元，將透過按發行價每股0.34港元配發及發行44,117,000股代價股份之方式支付。

## 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。

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，二零二三年十一月二十九日

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及三名獨立非執行董事胡勁恒先生，JP、許鎮德先生，PDSM及林家禮博士，BBS, JP組成。

本公告中英文本如有歧義，概以英文本為準。