

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)

### **截至二零二零年三月三十一日止年度 末期業績公告**

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」) 於截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至二零一九年三月三十一日止年度的上一財政年度的比較數字如下。除另有界定外，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之招股章程 (「招股章程」) 內所界定者具有相同涵義。

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	5	145,369	166,694
其他收入	6	2,211	988
其他收益及虧損	6	419	2,804
貿易應收款項減值虧損淨額		(1,355)	(2,392)
已售存貨成本		(41,220)	(48,421)
員工成本		(22,502)	(23,594)
折舊		(50,346)	(1,698)
物業租金及相關開支		(2,871)	(52,743)
其他開支		(20,238)	(28,311)
融資成本	7	(10,272)	(4,445)
除稅前(虧損)溢利	8	(805)	8,882
所得稅抵免(開支)	9	73	(3,083)
年內(虧損)溢利及全面(虧損)收益總額		<u>(732)</u>	<u>5,799</u>
以下人士應佔年內(虧損)溢利及 全面(虧損)收益總額：			
本公司擁有人		(655)	5,824
非控股權益		(77)	(25)
		<u>(732)</u>	<u>5,799</u>
每股(虧損)盈利			
基本(港仙)	11	<u>(0.03)</u>	<u>0.34</u>
攤薄(港仙)		<u>(0.03)</u>	<u>0.34</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,392	4,495
使用權資產		84,948	–
遞延稅項資產		3,020	1,572
按金及預付款項		8,216	17,156
按公平值計入損益的金融資產		6,455	–
		<u>106,031</u>	<u>23,223</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		79,014	75,272
貿易應收款項	12	48,188	46,557
按金、預付款項及其他應收款項		10,026	8,815
應收一名董事款項		–	1,337
應收關聯公司款項		–	800
可收回稅項		2,370	688
已抵押銀行存款		65,000	65,453
銀行結餘及現金		5,500	37,321
		<u>210,098</u>	<u>236,243</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	17,827	19,186
其他應付款項及應計費用		7,437	6,489
已訂約負債		7,024	7,976
租賃負債—即期部分		49,224	–
應付一名董事款項		2,858	–
應付稅項		1,340	41
銀行及其他借款		99,327	137,702
		<u>185,037</u>	<u>171,394</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>25,061</u>	<u>64,849</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>131,092</u>	<u>88,072</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債—非即期部分		43,852	–
<b>資產淨值</b>		<u>87,240</u>	<u>88,072</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資本及儲備			
股本	14	20,000	20,000
儲備		<u>67,240</u>	<u>67,901</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>87,240</u>	<u>87,901</u>
非控股權益		<u>-</u>	<u>171</u>
總權益		<u><u>87,240</u></u>	<u><u>88,072</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

MOS House Group Limited (「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，其股份於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號中國網絡中心50樓。

其直接控股公司為 RB Power Limited (「RB Power」) 及其最終控股公司為 RB Management Holding Limited (「信託公司」)，該兩間公司均於英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 註冊成立，並由本公司執行董事曹思豪先生 (「曹先生」) 控制。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要於香港及澳門從事買賣瓷磚業務。

綜合財務報表以港元 (「港元」) 呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 於本年度首次應用以下由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。除香港財務報告準則第16號外，採納其他新訂／經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表構成重大影響。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年度改進項目 — 二零一五年至二零一七年週期

香港會計準則第12號：分類為權益的金融工具付款的所得稅影響

該等修訂本澄清，(a) 股息的所得稅影響，乃根據最初確認產生可分配溢利的過往交易或事件於損益、其他全面收益或權益中確認；及 (b) 該等規定適用於香港財務報告準則第9號定義的股息的所有所得稅影響。

香港會計準則第23號：合資格資本化的借貸成本

該等修訂本澄清，(a) 如一項特定借貸在相關合資格資產可用作擬定用途或可供出售後仍未償還，則其成為一間實體一般借入資金的一部分；及 (b) 專門為獲得除合資格資產外的一項資而借出的資金包含於一般借貸中。

### **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**

該詮釋透過詳細說明如何反映所得稅會計處理中的不確定性的影響來支持香港會計準則第12號所得稅的規定。

### **香港會計準則第19號修訂本：僱員福利**

該等修訂本要求在對計劃作出修改後，使用更新後的假設來確定報告期間的剩餘期間的當前服務成本及淨利息。

### **香港財務報告準則第9號修訂本：具有負補償的提早還款特性**

該等修訂本澄清，倘滿足特定條件，提前償還的具有負補償的金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量，取代按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。

### **香港財務報告準則第16號：租賃**

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第17號：租賃及相關詮釋。其中，承租人會計處理方法發生重大變化，包括以單一模式取代香港會計準則第17號項下的雙重模式，該模式規定承租人須就所有為期超過12個月的租賃所產生的權利及責任確認使用權資產及租賃負債，除非相關資產價值低。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將該兩類租賃入賬。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須加強披露。

根據過渡條文，本集團於二零一九年四月一日(即首次應用日期「首次應用日期」)首次採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並無重述比較資料。相反，本集團確認初步應用香港財務報告準則第16號的累計影響，作為對首次應用日期之保留溢利結餘或其他權益部分之調整(如合適)。

本集團亦選擇使用過渡性可行權宜方法，就合約於首次應用日期是否為或包含租賃不作重新評估；及僅將香港財務報告準則第16號應用於之前應用香港會計準則第17號識別為租賃的合約以及於首次應用日期當日或之後訂立或更改且應用香港財務報告準則第16號識別為租賃的合約。

#### **作為承租人**

於採納香港財務報告準則第16號前，租賃合約根據本集團於首次應用日期之前適用的會計政策分類為經營或融資租賃。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及本集團自首次應用日期起適用的會計政策入賬租賃。

### 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

本集團於首次應用日期，就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產屬低價值的租賃則除外，並按個別租賃基準應用以下可行權宜方法。

- (a) 將單一貼現率應用於具有合理類似特徵的租賃組合。
- (b) 應用香港會計準則第37號按於緊接首次應用日期前確認的虧損租賃撥備調整於首次應用日期的使用權資產，作為於首次應用日期進行減值檢討的替代選擇。
- (c) 並無就租賃期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。
- (d) 於首次應用日期撤除初始直接成本以計量使用權資產。
- (e) 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。

於首次應用日期，除先前或將會使用公平值模型作投資物業會計處理者外，使用權資產乃按個別租賃基準按下列其中一項計量：

- (a) 其賬面值猶如香港財務報告準則第16號已於開始日期應用，但按承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現；或
- (b) 其金額相等於租賃負債，並按於緊接首次應用日期前確認的有關租賃的任何預付或應計租賃款項金額作出調整。

租賃負債按餘下租賃款項的現值計量，並按承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現。於首次應用日期應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為5.85%。

於二零一九年三月三十一日披露應用香港會計準則第17號的經營租賃承擔與於首次應用日期確認的租賃負債的對賬如下：

	千港元
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔	98,227
於首次應用日期使用承租人增量借款利率貼現	91,852
減：過往並非自經營租賃承擔扣除之租金預付款項	(3,660)
於二零一九年四月一日之租賃負債	88,192

於首次應用日期，所有使用權資產乃呈列於綜合財務狀況表中的「使用權資產」項目內。此外，租賃負債於綜合財務狀況表獨立呈列。因此，於首次應用日期作出轉撥以反映呈列之變動：

	附註	於二零一九年 三月三十一日 香港會計準則 第17號下的 賬面值 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號後 重新分類 千港元	於二零一九年 四月一日 香港財務報告 準則第16號下 的賬面值 千港元
<b>資產</b>				
使用權資產		-	92,830	92,830
租金及水電按金	(a)	11,723	(978)	10,745
租金預付款項		3,660	(3,660)	-
<b>負債</b>				
租賃負債		-	(88,192)	(88,192)
		<u>15,383</u>	<u>-</u>	<u>15,383</u>

(a) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退還租賃按金視作適用香港會計準則第17號的租賃下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號的租賃付款定義，該等按金並非相關資產的使用權相關付款，及作出調整，以反映過渡時的貼現影響。因此，978,000港元調整至已付可退還租賃按金及使用權資產。

### 3. 重大會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準(惟按公平值計量的人壽保單付款除外)及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

有關本集團所採納的主要會計政策的詳情，請參閱將予寄發的年報所載的綜合財務報表附註2。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

管理層於編製綜合財務報表時會作出關於未來的估計及假設以及判斷。有關估計、假設及判斷會影響本集團會計政策的應用、資產、負債、收入及開支的呈報金額以及所作出的披露。管理層會持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下認為對未來事件作出的合理預期)對有關估計、假設及判斷作出評估。於適用時，會計估計的修訂會於作出修訂的期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。



## 主要估計不明朗因素來源

### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

本集團管理層根據以下各項計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損：(i)就來自位於中華人民共和國的客戶(「中國分銷商」)的貿易應收款項，重大結餘合共超逾1,000,000港元的貿易應收款項及信貸減值貿易應收款項個別進行評估；及(ii)餘下的貿易應收款項則根據經考慮各項貿易應收款項的逾期狀況按各個擁有類似虧損模式的債務人分組的撥備矩陣進行評估。估計虧損率乃根據債務人預期年期的過往觀察違約率計算，並就前瞻性資料作出調整。貿易應收款項信貸風險的評估涉及高度估計不確定因素。倘實際未來現金流量少於預期或高於預期，則或會因而於未來期間產生重大減值虧損或重大減值虧損撥回。

### 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減就作出銷售所需的估計銷售開支。該等估計數字乃根據當前市況及銷售類似性質產品的過往經驗。本集團管理層將於報告期末按個別產品基準重新評估有關估計數字，並於有需要時撇減陳舊存貨。

### 遞延稅項資產

於報告期末，與未動用稅項虧損有關的遞延稅項資產1,148,000港元(二零一九年：無)已於財務狀況表中確認。確認遞延稅項資產主要取決於未來是否可獲得充足的未來溢利或可扣稅臨時差額。倘產生的實際未來溢利少於預期，則遞延稅項資產可能出現重大撥回，並於有關撥回發生的期間益在損益確認。

### 計算租賃負債之貼現率(作為承租人)

因為租賃隱含的利率尚未可予釐定，本集團使用承租人增量借款利率貼現未來租賃款項。釐定其租賃的貼現率時，本集團參考開始時可觀察到的利率並作出判斷以及將有關可觀察利率作出調整，釐定增量借款利率。

### 於應用會計政策時作出的關鍵判斷

#### 附有續租權的合約租賃期—作為承租人

本集團將租賃期釐定為租賃的不可撤銷期間，連同續租權涵蓋的任何期間(倘可合理確定續租權將獲行使)。本集團擁有包括續租權的租賃合約。本集團於評估是否合理確定是否行使續租權時應用判斷及考慮所有創造經濟誘因促使其行使續租之相關因素，並考慮所有創造經濟誘因促使其行使續租的相關因素。於開始日期後，本集團於發生其控制範圍內的重大的事件或情況出現重大變動並影響其行使續租權的能力時重新評估租賃期。

## 5. 收益及分類資料

### (A) 收益

收益的分拆資料披露如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
產品種類：		
— 瓷磚	133,285	153,095
— 衛浴潔具及其他	12,084	13,599
	<u>145,369</u>	<u>166,694</u>
收益確認的時間：		
於某一時間點	<u>145,369</u>	<u>166,694</u>
銷售渠道：		
零售	115,722	128,786
其他	29,647	37,908
	<u>145,369</u>	<u>166,694</u>

### (B) 分類資料

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)審閱本集團根據附註3所載的相同會計政策所編製的整體業績及財務狀況。由於本集團只有一個單一經營分部(即買賣瓷磚及衛浴潔具)，故概無呈列該單一分部的進一步分析。

#### 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(以交易所處地方的地區市場劃分)：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	128,920	166,694
澳門	16,449	—
	<u>145,369</u>	<u>166,694</u>

以下為資產所處地方的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)賬面值分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	<u>88,340</u>	<u>4,495</u>

#### 有關主要客戶的資料

概無個別客戶於兩個年度佔本集團總收益10%或以上。

### 6. 其他收入／其他收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他收入		
補貼收入	22	-
銀行利息收入	1,076	657
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	446	-
租金按金的利息收入	665	-
其他	2	331
	<u>2,211</u>	<u>988</u>
其他收益及虧損		
匯兌收益淨額	419	2,821
撇銷物業、廠房及設備的虧損	-	(17)
	<u>419</u>	<u>2,804</u>

### 7. 財務成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸利息	5,042	4,445
租賃負債利息	5,230	-
	<u>10,272</u>	<u>4,445</u>

## 8. 除稅前(虧損)溢利

經扣除下列項目後列賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	21,738	22,826
退休福利計劃供款	764	768
	<u>22,502</u>	<u>23,594</u>
核數師酬金	630	1,050
折舊：		
—物業、廠房及設備	1,532	1,698
—使用權資產	48,814	—
出租物業之經營租賃開支	—	50,066
上市開支(計入其他開支)	—	9,168
	<u>—</u>	<u>9,168</u>

## 9. 所得稅(抵免)開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	—	3,647
過往年度撥備不足(超額撥備)	35	(84)
	<u>35</u>	<u>3,563</u>
澳門企業所得稅		
本年度	1,340	—
	<u>1,375</u>	<u>3,563</u>
遞延稅項		
年內抵免	(1,448)	(480)
	<u>(1,448)</u>	<u>(480)</u>
	<u>(73)</u>	<u>3,083</u>

利得稅兩級制自二零一八年／二零一九年評稅年度起實施，據此，合資格集團實體首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%稅率繳稅，而超過2,000,000港元的應課稅溢利則按16.5%稅率繳稅。不符合利得稅兩級制的香港其他集團實體溢利將按16.5%劃一稅率繳稅。

截至二零二零年三月三十一日止年度，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。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無自澳門產生任何溢利。

## 10. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中期股息	-	109,000

董事會議決不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

截至二零二零年三月三十一日止財政年度概無宣派中期股息。於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司向本公司當時唯一股東宣派股息109,000,000港元。股息乃按曹先生指示以應收一名董事及關聯公司款項結清。

## 11. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據本公司權益持有人應佔(虧損)溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度概無已發行潛在攤薄普通股，概無就截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言，本公司 擁有人應佔年內(虧損)溢利	<u>(655)</u>	<u>5,824</u>
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言，年內已發行 普通股加權平均數	<u>2,000,000,000</u>	<u>1,724,658,000</u>

## 12. 貿易應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
賬面總值	53,779	50,793
減：信貸虧損撥備	<u>(5,591)</u>	<u>(4,236)</u>
	<u>48,188</u>	<u>46,557</u>

一般而言，本集團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天的信貸期，包括中國分銷商。

下列為貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)根據報告期末的發票日期呈列的賬齡分析。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至90天	17,037	13,101
91至180天	821	2,080
181至365天	512	18,613
逾365天	29,818	12,763
	<u>48,188</u>	<u>46,557</u>

於二零二零年三月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總值為38,827,000港元(二零一九年：35,213,000港元)的應收賬款，於報告日期逾期。在逾期結餘當中，35,676,000港元(二零一九年：30,149,000港元)已逾期90天或以上，且並不被視為拖欠款項。經參考該等客戶的歷史記錄、過往經驗以及可獲得的合理及有依據前瞻性資料，本集團管理層並不認為該等貿易應收款項已出現信貸減值，原因為該等客戶與本集團維持良好業務關係，且其經常性逾期結餘還款記錄理想。

### 13. 貿易應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項	<u>17,827</u>	<u>19,186</u>

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至30天	6,894	6,480
31至60天	501	1,524
61至90天	896	5,358
91至120天	140	1,340
121至180天	3,478	2,379
逾180天	5,918	2,105
	<u>17,827</u>	<u>19,186</u>

## 14. 股本

	股份數目	金額	
		港元	千港元
<b>每股面值0.01港元的普通股</b>			
<b>法定：</b>			
於二零一八年四月一日	38,000,000	380,000	380
法定股本增加	<u>4,962,000,000</u>	<u>49,620,000</u>	<u>49,620</u>
於二零一九年三月三十一日及 二零二零年三月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>50,000</u>
<b>已發行及繳足股款：</b>			
於二零一八年四月一日	1	-	-
資本化發行	1,499,999,999	15,000,000	15,000
發行股份	<u>500,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>5,000</u>
於二零一九年三月三十一日及 二零二零年三月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>20,000</u>

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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是香港及澳門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。於二零二零年三月三十一日，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

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得總收益約145.4百萬港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度約166.7百萬港元下跌約12.8%。有關下跌乃主要由於中美貿易戰、香港社會持續動盪及爆發冠狀病毒病，其對香港經濟及公眾的投資及消費意欲產生不利影響。

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)，分別佔截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度本集團總收益約91.7%及91.8%；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，分別佔截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度本集團總收益約79.6%及77.3%，餘下則主要為來自向項目客戶及中國分銷商進行銷售的收益。

#### 毛利及產品利潤率

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團毛利(即收益減已售存貨成本)約為104.1百萬港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度約118.3百萬港元減少約12.0%，主要由於收益減少所致。儘管如此，產品利潤率於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度整體維持穩定分別為約71.6%及71.0%。

#### 員工成本

截至二零二零年三月三十一日止年度的員工成本約為22.5百萬港元，相對於截至二零一九年三月三十一日止年度約23.6百萬港元維持穩定。



## 物業租金及相關開支／使用權資產折舊

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得物業租金及相關開支約2.9百萬港元(二零一九年：52.7百萬港元)。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，該等款項於截至二零二零年三月三十一日止年度分別約為48.8百萬港元及5.2百萬港元，合共約為54.0百萬港元，其與租金開支約50.1百萬港元(計入截至二零一九年三月三十一日止年度的物業租金及相關開支)可資比較。

## 其他開支

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得其他開支分別約20.2百萬港元及28.3百萬港元。本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度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。截至二零一九年三月三十一日止年度的其他開支亦包括上市開支約9.2百萬港元。不計及上市開支，截至二零二零年三月三十一日止年度所錄得的其他開支相對於去年同期維持相對穩定。

## 本公司擁有人應佔虧損

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團虧損約為0.7百萬港元，溢利較截至二零一九年三月三十一日止年度約5.8百萬港元的溢利大幅減少約6.5百萬港元。有關減少乃主要由於(i)收益減少導致本集團毛利減少約14.1百萬港元；(ii)匯兌收益淨額減少約2.4百萬港元；(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4.2百萬港元；其部分被(iv)其他收入增加約1.2百萬港元；(v)貿易應收款項減值虧損淨額減少約1.0百萬港元；(vi)其他開支減少約8.1百萬港元，當中包括約9.2百萬港元與截至二零一九年三月三十一日止年度產生的上市開支有關；及(vii)稅項開支減少約3.1百萬港元抵銷所致。

## 流動資金、財務資源及資本架構

### 資本架構

本集團管理其資本，以確保本集團實體將能持續經營，並同時透過優化債務及股權結餘，以將持份者回報最大化。本集團的整體戰略與過往年度保持不變。

於二零二零年三月三十一日，本集團的已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘合共約為70.5百萬港元(二零一九年：約102.8百萬港元)，包括以港元計值的約70.1百萬港元(二零一九年：102.3百萬港元)及以歐元、美元及人民幣計值的約0.4百萬港元(二零一九年：0.5百萬港元)。減少乃主要由於年內償還若干銀行借貸所致。

## 債務

於二零二零年三月三十一日，本集團分別有銀行借貸及短期無抵押貸款約69.3百萬港元及30百萬港元。銀行借貸包括以港元計值的約65.4百萬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2.0%至2.5%（二零一九年：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，並以向銀行抵押的存款及本集團保險保單作抵押。短期貸款為無抵押，並按月利率2.5%計息及於二零二零年四月二十七日償還。

於二零二零年三月三十一日，本集團的資產負債比率約為1.1倍，乃根據借貸總額除以於二零二零年三月三十一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性質及規模後，認為於二零二零年三月三十一日的資產負債比率屬合理。董事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。

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團分別錄得匯兌收益淨額約0.4百萬港元及2.8百萬港元。在該兩個年度，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

於二零二零年三月三十一日，已發行普通股為2,000,000,000股。截至二零二零年三月三十一日止年度，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

截至二零二零年三月三十一日止年度，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，於二零二零年三月三十一日並無重大投資或資本資產計劃。

## 承擔

於二零二零年三月三十一日，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：約0.4百萬港元)。

## 資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團已抵押其銀行存款及人壽保險保單分別約65百萬港元及4.3百萬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

於二零二零年三月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

## 員工及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團約有71名僱員。截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團的員工成本(包括董事酬金)分別約為22.5百萬港元及23.6百萬港元。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」)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。截至二零二零年三月三十一日止年度，並無根據該計劃向有關參與者授出購股權。

## 股息

董事不建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一九年：無)。

## 前景

本集團相信公開上市地位已提升其形象，而上市所得款項淨額可加強其財務狀況，並使本集團得以實施及執行其業務計劃。然而，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、英國脫歐及香港社會動盪)以及冠狀病毒病不確定發展的影響，致使本集團業務容易受到其發展的影響。因此，本集團在擴展零售網絡及進行戰略收購方面一直謹慎執行其擴張計劃。

為了更善用上市所得款項，本集團於二零二零年六月決定更改原先擬用作擴展零售網絡及戰略收購的部分未動用上市所得款項，將其重新分配主要用作於香港物業投資，以產生更多收益，而任何剩餘款項將用作本集團一般營運資金。本集團正在考慮收購香港的若干物業。然而，本集團尚未物色到特定物業收購，亦未訂立任何協議以進行收購。此外，本集團將透過(i)降低租金及控制成本，採取嚴格的成本管理；(ii)在中國市場擴展更多銷售網絡；及(iii)擴大其產品組合並增強其產品組合的多樣性，以集中改善其盈利能力。

雖然未來前景可能仍然充滿挑戰，而未來一年的表現將受經濟及政治狀況以及冠狀病毒病所影響，惟本集團對情況穩定後的復甦前景持樂觀態度，並基於我們的優秀管理團隊在管理業務方面擁有多多年經驗，對其長期發展及提升股東價值的能力保持信心。

## 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二零二零年三月三十一日實際業務進展的比較：

	招股章程所述業務目標	直至二零二零年三月三十一日 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(一間位於灣仔及一間位於旺角)、兩間新店舖(一間位於灣仔及一間位於旺角)及三間新店舖(一間位於灣仔及兩間位於旺角)。	本集團分別於二零一九年第一季及二零二零年第二季在灣仔開設了2間新店舖。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。於下文「上市所得款項用途」一節進一步所述建議更改所得款項用途前，本集團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)；而新店舖的位置或會按屆時的市場狀況作出調整。

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。

(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。

(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。

為擴大本集團的產品組合，本集團與三名歐洲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。

上述兩間新開設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。

由於上述的不明朗市場狀況及其對年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。

直至二零二零年三月三十一日  
實際業務進展

招股章程所述業務目標

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| 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。 | 於下文「上市所得款項用途」一節進一步所述建議更改所得款項用途前，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。 |
|-------------------------------|---|--|

於回顧年度，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、香港社會動蕩以及冠狀病毒病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，除下文「上市所得款項用途」一節進一步所述建議更改所得款項用途外，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

本公司股份於二零一八年十月十九日在聯交所上市，自上市收到的所得款項淨額約為86.1百萬港元。

於二零二零年三月三十一日，所得款項淨額按如下方式動用：

	招股章程 所載所得款項 擬定用途 <sup>(附註1)</sup> 港元(百萬)	直至 二零二零年 三月三十一日 招股章程所載 所得款項擬定 用途 <sup>(附註1)</sup> 港元(百萬)	於二零二零年 三月三十一日 的已動用 所得款項 港元(百萬)	於二零二零年 三月三十一日 的未動用 所得款項 港元(百萬)
香港零售網絡的逐步擴展	22.0	12.5	4.0	18.0
滿足新獨家分銷權下的 最低採購承擔	36.5	26.5 <sup>(附註2)</sup>	10.9	25.6
戰略收購機會	27.0	-	-	27.0
一般營運資金	0.6	-	0.6	-
	<u>86.1</u>	<u>39.0</u>	<u>15.5</u>	<u>70.6</u>

附註：

- (1) 招股章程所述擬定用途根據本公司收取的實際金額按比例調整。
- (2) 直至二零二零年三月三十一日的擬定金額指根據年度最低採購承擔將於一年內平均達成的假設計算的比例金額。

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。

於二零二零年三月三十一日，上市所得款項淨額中約有15.5百萬港元已被動用。未動用的所得款項淨額存放於香港的持牌銀行。

於下文進一步所述建議更改所得款項用途前，本公司擬按招股章程所述方式動用所得款項淨額。然而，根據現行市況，本公司於二零二零年六月十八日建議更改所得款項用途，詳情如下。

	招股章程所載所得款項擬定用途 百萬港元 (附註1)	直至二零二零年六月十八日的已動用所得款項 百萬港元	於二零二零年六月十八日的未動用所得款項 百萬港元	於二零二零年六月十八日更改所得款項用途 百萬港元
香港零售網絡的逐步擴展	22.0	4.0	18.0	-
滿足新獨家分銷權下的最低採購承擔	36.5	12.4	24.1	24.1
戰略收購機會	27.0	-	27.0	-
於香港物業投資	-	-	-	45.0 (附註3)
一般營運資金	0.6	0.6	-	-
	<u>86.1</u>	<u>17.0</u>	<u>69.1</u>	<u>69.1</u>

附註：

- (3) 部分未動用所得款項淨額將主要用作香港物業投資，而任何剩餘款項將用作本集團一般營運資金。

鑒於(i)自二零二零年初以來全球爆發冠狀病毒病；及(ii)自二零一九年六月以來香港社會動盪，本地經濟狀況急劇惡化。零售業尤其首當其衝，而香港市場對本集團產品的需求仍有高度不確定性。因此，董事會認為應在業務發展方面採取更審慎的態度，且於不久將來擴展本集團在香港的零售網絡並非適當的業務策略。

此外，由於冠狀病毒病的發展並未確定，預計未來幾年本地及全球經濟將面臨艱巨時期，董事會認為，對潛在收購目標的業務及財務前景進行任何評估均將涉及高度不確定性，因而帶來投資風險。因此，董事會認為於不久將來收購行業參與者並非前景可觀的業務策略。

因此，董事會決定更改原先指定用作擴展香港零售網絡及戰略收購的未動用所得款項淨額的相關金額的用途，將其重新分配主要用作於香港物業投資，以自所得款項淨額產生更多收益，因其現時為本集團賺取微薄的利息收入，而任何剩餘款項將用作本集團一般營運資金。此外，董事會認為，將投資物業用作抵押品(如有必要)，將令本集團得以按更有利條款獲得銀行融資。

目前預期(i)上述分配用作滿足新獨家分銷權下的最低採購承擔的未動用所得款項約24.1百萬港元將分別於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度動用6.0百萬港元、9.8百萬港元及8.3百萬港元；及(ii)上述分配用作於香港物業投資的未動用所得款項約45.0百萬港元將於二零二零年底前動用。

董事會認為，更改所得款項淨額用途可更佳地利用本集團目前在銀行賬戶中間置的資金，並符合本公司及股東的整體最佳利益，而其將不會對本集團現有業務及營運造成任何重大不利影響。

儘管如上文所述，董事將繼續持續檢討本集團的業務目標及發展，並可能視乎不斷變化的市況進一步更改或修改本集團的計劃，以達致本集團的持續業務增長。

## **董事於競爭業務的權益**

於截至二零二零年三月三十一止年度及直至本公告日期，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。



## 遵守企業管治守則

本公司根據上市規則附錄十四之企業管治守則(「守則」)中的原則及守則條文進行企業管治工作。於整個年度，董事會深知並在審核本公司履行企業管治常規狀況後，本公司已遵守守則所載所有適用守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1及A.6.7條，詳情如下：

根據守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有所區分及不應由同一人同時兼任。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司並無區分主席及行政總裁的角色。年內，曹先生兼任本公司主席及行政總裁，負責監管本集團的業務運營。鑑於董事會目前的組成，曹先生於本集團經營行業的深入了解及經驗以及熟悉本集團的營運，本公司認為曹先生兼任本公司主席兼行政總裁符合本集團的最佳利益。董事會將繼續進行檢討，並會在計及本集團整體情況後考慮於適當時候將董事會主席與本公司行政總裁的角色分開。

根據守則的守則條文第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，所有董事確認彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度整個年度內皆已遵從標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，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，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」）。自採納當日直至二零二零年三月三十一日內，概無授出任何購股權，而於二零二零年三月三十一日，該計劃項下並無尚未行使的購股權。

## 報告期後事項

### (1) 配售新股份

於二零二零年五月十一日，本公司訂立配售協議，以透過配售代理配售最多400,000,000股新股份，價格為每股股份0.04港元。新股份根據於二零一九年八月三十日向董事授出的一般授權予以配發及發行。400,000,000股新股份於二零二零年六月十一日完成配售，所得款項淨額約為15.68百萬港元，並將用作本公司的一般營運資金。

### (2) 更改股份發售所得款項用途

誠如本公司日期為二零二零年六月十八日的公告所披露，本公司決定更改原先擬用作以下用途的上市部分所得款項淨額：(i)香港零售網絡的逐步擴展；及(ii)戰略收購機會，從而提高本集團的市場領先地位且進一步增強其於瓷磚零售業的競爭力，並將相關未動用所得款項重新分配用作香港物業投資，以作出租及一般營運資金之用。於二零二零年六月十八日的餘下所得款項淨額建議更改用途於上文「上市所得款項用途」一節詳述。

### (3) 2019年冠狀病毒疫病（「COVID-19」）的影響

鑑於COVID-19於二零二零年一月於中國爆發，中國當局已採取全國性的防控措施。COVID-19對本集團的營運及全球整體經濟造成若干程度的影響。影響的程度視乎疫情的時間及監管政策及相關預除措施的執行情況而定。本集團將密切監察COVID-19的發展及爆發情況，繼續評估對本集團財務狀況及營運業績的影響，並採取必要的行動以減輕COVID-19爆發所帶來的任何潛在影響。

於批准該等綜合財務報表當日，本集團無法可靠地估計COVID-19爆發的財務影響。

### (4) 一名董事墊款

於報告期末後，曹先生向本集團墊款25,800,000港元。有關金額屬無抵押、免息及按要求償還。

## 審核委員會及審閱賬目

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。

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表已由審核委員會審閱，並已由本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司審核。

## 於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rbmsgroup.com](http://www.rbmsgroup.com))。載有上市規則規定所有資料的本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報將於適當時候寄發予股東及於上述網站登載。

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

香港，二零二零年六月二十九日

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；以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。