

# MOS HOUSE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1653

**2021**  
中期報告

# 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

何榮添先生  
吳宏圖先生  
羅翠玉女士

## 審核委員會

羅翠玉女士(主席)  
何榮添先生  
吳宏圖先生

## 薪酬委員會

吳宏圖先生(主席)  
羅翠玉女士  
徐道飛女士

## 提名委員會

曹思豪先生(主席)  
何榮添先生  
吳宏圖先生

## 企業管治委員會

羅翠玉女士(主席)  
何榮添先生  
吳宏圖先生

## 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  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
星展銀行(香港)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  
中國網絡中心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

截至二零二一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」) 於截至二零二一年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零二零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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	4	<b>76,211</b>	58,587
其他收入	5	<b>1,375</b>	4,326
其他收益及虧損	5	<b>85</b>	(833)
貿易應收款項減值虧損淨額		-	(972)
存貨減值虧損淨額		-	(2,153)
已售存貨成本		<b>(24,995)</b>	(17,789)
員工成本		<b>(11,457)</b>	(10,619)
物業、廠房及設備折舊		<b>(610)</b>	(696)
使用權資產折舊		<b>(16,393)</b>	(18,160)
物業相關開支		<b>(2,629)</b>	(1,990)
其他開支		<b>(7,392)</b>	(7,543)
融資成本	7	<b>(1,805)</b>	(4,311)
<b>除稅前溢利(虧損)</b>	8	<b>12,390</b>	(2,153)
所得稅(開支)抵免	9	<b>(2,464)</b>	261
<b>期內溢利(虧損)及全面收益(虧損)總額</b>		<b>9,926</b>	(1,892)
以下人士應佔期內溢利(虧損)及全面收益(虧損)總額：			
本公司擁有人		<b>9,926</b>	(1,892)
		<b>9,926</b>	(1,892)
		港仙	港仙
<b>每股盈利(虧損)</b>	10		
— 基本		<b>4.14</b>	(0.84)
— 攤薄		<b>4.14</b>	(0.84)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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		<b>2,398</b>	2,798
投資物業	12	<b>31,000</b>	–
使用權資產		<b>27,793</b>	49,448
遞延稅項資產		<b>1,884</b>	2,278
按金及預付款項		<b>3,270</b>	4,894
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	13	<b>6,742</b>	6,636
		<b>73,087</b>	66,054
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>95,030</b>	62,971
貿易應收款項	14	<b>32,145</b>	45,235
按金、預付款項及其他應收款項		<b>27,835</b>	39,917
可收回稅項		–	4
已抵押銀行存款		<b>15,000</b>	15,000
銀行結餘及現金		<b>3,064</b>	10,552
		<b>173,074</b>	173,679
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	<b>12,793</b>	13,377
其他應付款項及應計費用		<b>6,359</b>	6,411
已訂約負債		<b>13,162</b>	8,455
租賃負債 – 即期部分		<b>26,004</b>	42,165
應付一名董事之款項	16	<b>11,455</b>	19,410
應付稅項		<b>4,119</b>	2,053
銀行借貸	17	<b>33,868</b>	21,572
		<b>107,760</b>	113,443
<b>流動資產淨值</b>		<b>65,314</b>	60,236
<b>總資產減流動負債</b>		<b>138,401</b>	126,290
<b>非流動負債</b>			
來自一名董事之貸款	18	<b>10,000</b>	–
租賃負債 – 非即期部分		<b>5,499</b>	13,314
		<b>15,499</b>	13,314
<b>資產淨值</b>		<b>122,902</b>	112,976
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	<b>24,000</b>	24,000
儲備		<b>98,902</b>	88,976
<b>總權益</b>		<b>122,902</b>	112,976

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二一年四月一日	<b>24,000</b>	<b>74,337</b>	<b>17</b>	<b>14,622</b>	<b>112,976</b>
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	<b>9,926</b>	<b>9,926</b>
於二零二一年九月三十日(未經審核)	<b>24,000</b>	<b>74,337</b>	<b>17</b>	<b>24,548</b>	<b>122,902</b>
於二零二零年四月一日	20,000	62,655	17	4,568	87,240
期內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(1,892)	(1,892)
配售新股所得款項	4,000	12,000	-	-	16,000
配售新股的發行開支	-	(318)	-	-	(318)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	24,000	74,337	17	2,676	101,030

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>19,599</b>	35,313
投資活動所用現金淨額	<b>(31,210)</b>	(783)
融資活動所得／(所用)現金淨額	<b>2,683</b>	(30,353)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<b>(8,928)</b>	4,177
期初現金及現金等價物	<b>25,484</b>	60,497
期末現金及現金等價物	<b>16,556</b>	64,674

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一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號中國網絡中心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

該等截至二零二一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，惟投資物業及人壽保單付款按公平值計量（如適用）除外。除另有註明外，中期財務報表以港元（「**港元**」）呈列。

## 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二零二一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。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、*利率基準改革 – 第二階段*  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則  
第9號及香港財務報告準則第16號的修訂

採納該等經修訂準則對本集團的簡明綜合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

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 4. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本集團的收益分析如下：		
客戶合約收益		
產品銷售(附註)：		
— 瓷磚	60,116	53,155
— 衛浴潔具及其他	15,855	5,432
	75,971	58,587
其他來源所得收益		
投資物業所得租金收入	240	—
	76,211	58,587
附註：		
按銷售渠道劃分的細分產品銷售：		
零售	63,526	50,973
其他	12,445	7,614
	75,971	58,587

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 5. 其他收入／其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
補償收入	-	166
銀行利息收入	47	321
出售使用權資產收益	919	-
租賃按金利息收入	347	361
政府補助(附註)	-	3,276
其他	62	202
	<b>1,375</b>	<b>4,326</b>
<b>其他收益及虧損</b>		
匯兌收益淨額	85	26
撇銷物業、廠房及設備虧損	-	(859)
	<b>85</b>	<b>(833)</b>

附註：

即香港特別行政區政府防疫抗疫基金項下授出的就業補貼及零售業補貼，分別用於支付工資及補貼零售店。

## 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，其目前分為兩個經營業務如下：

- (a) 瓷磚 — 外國製瓷磚的零售商及供應商；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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 6. 分部資料(續) 業務分部

	瓷磚		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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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)
<b>分部收益</b>						
外界客戶收益	<b>75,971</b>	58,587	<b>240</b>	-	<b>76,211</b>	58,587
<b>分部業績</b>	<b>17,493</b>	5,006	<b>215</b>	-	<b>17,708</b>	5,006
未分配公司開支					<b>(4,624)</b>	(4,823)
融資成本(租賃負債利息除外)					<b>(694)</b>	(2,336)
除稅前溢利/(虧損)					<b>12,390</b>	(2,153)
所得稅(開支)/抵免					<b>(2,464)</b>	261
期內溢利/(虧損)					<b>9,926</b>	(1,892)

### 分部資產及負債

下表呈列本集團的業務分部於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日的分部資產及負債：

	瓷磚		物業投資		綜合	
	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
<b>資產及負債</b>						
分部資產	<b>194,153</b>	210,886	<b>31,051</b>	-	<b>225,204</b>	210,886
遞延稅項資產					<b>1,884</b>	2,278
可收回稅項					-	4
銀行結餘及現金					<b>18,064</b>	25,552
未分配公司資產					<b>1,009</b>	1,013
綜合資產總值					<b>246,161</b>	239,733
分部負債	<b>84,369</b>	102,113	<b>4</b>	-	<b>84,373</b>	102,113
應付稅項					<b>4,119</b>	2,053
銀行借貸					<b>33,868</b>	21,572
未分配公司負債					<b>899</b>	1,019
綜合負債總額					<b>123,259</b>	126,757

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 6. 分部資料(續)

地區資料  
來自外界客戶的收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
香港	67,160	58,587
澳門	9,051	-
	<b>76,211</b>	<b>58,587</b>

上述收益資料以客戶所在地為依據。

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	694	2,336
租賃負債利息	1,111	1,975
	<b>1,805</b>	<b>4,311</b>

## 8. 除稅前溢利(虧損)

經扣除下列項目後列賬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	11,077	10,269
退休福利計劃供款	380	350
	<b>11,457</b>	<b>10,619</b>
(b) 其他開支		
銀行手續費	1,059	947
產品交付開支	3,199	3,343
水電及辦公室開支	2,141	2,326
雜項	993	927
	<b>7,392</b>	<b>7,543</b>
(c) 其他項目		
折舊：		
— 物業、廠房及設備	610	696
— 使用權資產	16,393	18,160

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 9. 所得稅開支(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
香港利得稅： 本期間	2,659	107
澳門企業所得稅： 本期間	199	-
遞延稅項： 期內計入	(394)	(368)
	<b>2,464</b>	<b>(261)</b>

該兩段期間已實施利得稅兩級制，據此，合資格公司於香港產生的首2,000,000港元的應課稅溢利的稅率為8.25%，而於香港產生的超過2,000,000港元的應課稅溢利的稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制之香港公司的溢利將繼續按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(虧損)

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

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月呈列的每股基本盈利(虧損)金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言，本公司擁有人 應佔期內溢利(虧損)(千港元)	9,926	(1,892)

	股份數目	
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言，普通股加權平均數	240,000,000	224,480,874

## 11. 股息

董事不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付任何股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 12. 投資物業

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
收購一間附屬公司(附註20)	31,000	-
期末賬面值	31,000	-

## 13. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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)	2,287	2,272
— 第二份人壽保單(「第二份保單」)	(b)	4,455	4,364
		6,742	6,636

(a) 於二零一二年，本集團已與一間保險公司訂立人壽保單，保障本公司一名董事。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，保障本公司同一董事。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%)。

誠如本公司董事所聲明，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

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 14. 貿易應收款項

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面總值	<b>37,058</b>	50,148
減：信貸虧損撥備	<b>(4,913)</b>	(4,913)
	<b>32,145</b>	45,235

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。

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	<b>9,562</b>	14,032
91至180日	<b>83</b>	11,135
181至365日	<b>13,480</b>	425
逾365日	<b>9,020</b>	19,643
	<b>32,145</b>	45,235

## 15. 貿易應付款項

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。

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	<b>2,232</b>	4,647
31至60日	<b>852</b>	428
61至90日	<b>4,519</b>	710
91至120日	<b>1,030</b>	3,219
121至180日	<b>1,713</b>	3,187
逾180日	<b>2,447</b>	1,186
	<b>12,793</b>	13,377

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 16. 應付一名董事之款項

應付曹思豪先生(為執行董事)之款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

## 17. 銀行借貸

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押及有擔保：			
銀行貸款		<b>32,360</b>	21,504
銀行透支		<b>1,508</b>	68
銀行借貸總額	(a)	<b>33,868</b>	21,572

附註：

- (a) 於二零二一年九月三十日，本集團有銀行借貸約3,390萬港元，其中(i)銀行貸款約1,550萬港元乃以抵押本集團投資物業及租金轉讓，以及本公司的企業擔保作抵押；(ii)銀行貸款約1,090萬港元及銀行透支約150萬港元乃以銀行存款約1,500萬港元作抵押；及(iii)銀行貸款約600萬港元乃以中小企融資擔保計劃下提供的擔保作抵押。

於二零二一年三月三十一日，本集團有銀行借貸約2,160萬港元，其中(i)銀行貸款約1,750萬港元及銀行透支約10萬港元乃以銀行存款約1,500萬港元作抵押；及(ii)銀行貸款約400萬港元乃以中小企融資擔保計劃下提供的擔保作抵押。

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%至2.5%(二零二一年三月三十一日：香港銀行同業拆息加2.0%)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。

## 18. 來自一名董事之貸款

本公司執行董事徐道飛女士墊付的貸款屬非貿易性質、無抵押、按年利率8%計息及須於2年後償還。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 19. 股本

	股份數目	金額 港元
法定：		
於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日	500,000,000	50,000,000
已發行及繳足股款：		
於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日	240,000,000	24,000,000

## 20. 收購一間附屬公司

於二零二一年二月三日，本集團全資附屬公司China Bless Limited與賣方（為執行董事及執行董事的母公司）訂立買賣協議，以收購一間物業控股公司Mason Holdings Limited（「Mason」）的全部股權，代價為31,000,000港元。收購事項構成須予披露及關連交易，且已於二零二一年六月二十一日完成。於完成該交易後，Mason已成為本集團的全資附屬公司。收購事項並無構成業務合併及入賬列作收購資產。

## 21. 關聯方交易

除中期財務報表中其他部分所披露者外，本集團於截至二零二一年及二零二零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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
數碼科技中心有限公司	租金開支	2,580	3,180
Denmark Investments Limited	租金開支	-	1,680
Happy Gear Limited	租金開支	-	1,260
富滙豐有限公司	租金開支	-	2,460
		2,580	8,580

截至二零二一年及二零二零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8。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

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。本集團於香港經營家居維修、改建及翻新材料零售店。除透過零售店進行銷售外，本集團亦按項目基準，為香港及澳門的大型物業發展項目及商住物業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。

於回顧期間，由於香港疫情逐步緩和，香港經濟繼續穩步復甦。尤其是，由於消費意欲在勞工市場環境改善的氛圍下有所提升，零售行業增長速度較快。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團瓷磚及衛浴潔具產品銷售較去年同期增加約29.7%。

於二零二一年六月，本集團完成收購位於香港的一項住宅物業及一個停車位。於報告期間，該項物業連同停車場已出租以賺取租金收入。本集團相信，該項物業可產生持續現金流量，並為本集團提供可持續及穩定的租金收入。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約7,620萬港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月約5,860萬港元增加約30.1%。有關增加乃主要由於香港疫情逐步緩和及消費意欲提升所致。

銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得收益約為7,600萬港元(二零二零年：5,860萬港元)，佔截至二零二一年九月三十日止六個月本集團總收益約99.7%(二零二零年：100%)。就銷售渠道而言，本集團的收益主要來自零售銷售，分別佔截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月本集團總收益約83.6%及87.0%。

物業投資分部所得收益為租金收入約20萬港元(二零二零年：零)，佔截至二零二一年九月三十日止六個月本集團總收益約0.3%(二零二零年：零)。

### 毛利及利潤率

截至二零二一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5,100萬港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月約4,080萬港元增加約25.0%，主要由於收益增加所致。儘管如此，整體產品利潤率由截至二零二零年九月三十日止六個月約69.6%減少至截至二零二一年九月三十日止六個月約67.1%，此乃由於在澳門銷售利潤率較低的產品所致。

### 員工成本

截至二零二一年九月三十日止六個月的員工成本約為1,150萬港元，相對於截至二零二零年九月三十日止六個月約1,060萬港元維持相對穩定。

# 管理層討論及分析

## 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260萬港元(二零二零年：200萬港元)，使用權資產折舊約1,640萬港元(二零二零年：1,820萬港元)及租賃負債的相關利息開支約110萬港元(二零二零年：200萬港元)。

## 其他開支

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得其他開支分別約740萬港元及750萬港元。本集團於截至二零二一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110萬港元(二零二零年：100萬港元)、產品交付開支約320萬港元(二零二零年：330萬港元)、水電及辦公室開支約210萬港元(二零二零年：230萬港元)以及雜項約100萬港元(二零二零年：90萬港元)。截至二零二一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

截至二零二一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990萬港元，即由截至二零二零年九月三十日止六個月的虧損約190萬港元轉為溢利大幅增加約1,180萬港元。有關增加乃主要由於(i)本集團毛利因收益增加而增加約1,040萬港元；(ii)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200萬港元；(iii)貿易應收款項及存貨減值虧損淨額減少合共約310萬港元，惟部分被(iv)與二零二零年獲授防疫抗疫基金下的政府補貼有關的其他收入減少約300萬港元；及(v)稅項開支增加約270萬港元所抵銷。

## 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。

於二零二一年九月三十日，本集團的已抵押銀行存款以及現金及現金結餘合共約為1,810萬港元(二零二一年三月三十一日：約2,560萬港元)，包括以港元計值的約1,780萬港元及以歐元、美元及人民幣計值的約30萬港元。

### 債務

於二零二一年九月三十日，本集團有銀行借貸約3,390萬港元，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。

於二零二一年九月三十日，本集團的資產負債比率約為0.28倍，根據銀行借貸總額除以於二零二一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，認為於二零二一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。

# 管理層討論及分析

## 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。

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，本集團分別錄得匯兌收益淨額約85,000港元及26,000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。

## 已發行證券

於二零二一年九月三十日，已發行普通股為240,000,000股。截至二零二一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

於二零二一年六月二十一日，本集團完成收購一間物業控股公司(其擁有位於香港鴨脷洲的住宅物業及停車位)的全部股權，代價為3,100萬港元。根據本公司將有關所得款項用於香港物業投資的部分計劃，代價由上市所得款項撥付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十六日的通函。

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

於二零二一年九月三十日，本集團就物業、廠房及設備的未償還合約資本承擔約為30萬港元(二零二一年三月三十一日：約30萬港元)。

## 資產抵押

於二零二一年九月三十日，本集團已將賬面值約為3,100萬港元的投資物業及約1,500萬港元的銀行存款作抵押，以取得中期財務報表附註17所載的本集團銀行借貸。

## 或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

# 管理層討論及分析

## 員工及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團約有67名僱員。截至二零二一年及二零二零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1,150萬港元及1,060萬港元。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獲授購股權。截至二零二一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

董事不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付任何股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

## 前景

本集團目前於香港經營15間零售店。本集團繼續專注於其零售店及已精簡營運成本，並將繼續如此行事，以進一步提升每間店鋪的成本效益。

展望未來，本集團將繼續致力於其作為瓷磚及衛浴潔具供應商及零售商的主要業務，專注於擴大其產品組合及增加其產品種類的多樣性。同時，本集團繼續加強與中國現有分銷商的合作，同時亦於中國擴展更多合適的分銷網絡。

此外，本集團將不斷檢討本集團的業務目標及發展，並根據不斷變化的市況監察本集團的計劃，以實現本集團可持續發展的業務增長。本集團有信心於應對挑戰及為股東保持長期盈利增長時處於有利地位。

## 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8,610萬港元。

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，本公司擬將所得款項淨額用於：(i) 香港零售網絡的逐步擴展；(ii) 滿足新獨家分銷權下的最低採購承擔；(iii) 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；及(iv) 一般營運資金。

於二零二零年六月十八日，本公司決定更改原先擬用作擴展香港零售網絡及戰略收購的部分未動用所得款項淨額約4,500萬港元，並將約3,000萬港元至3,500萬港元重新分配用作香港物業投資，而餘額將用作本集團一般營運資金。董事會預期物業投資可長遠產生持續現金流量，為本集團提供可持續的穩定租金收入，並加強本集團的資產組合。所得款項用途變動詳情載於日期為二零二零年六月十八日的公告。

# 管理層討論及分析

原訂所得款項擬定用途、於二零二零年六月十八日的經修訂所得款項分配、直至二零二一年九月三十日的已動用所得款項及於二零二一年九月三十日的未動用所得款項的詳情載列如下：

## 所得款項用途

	招股章程 所載所得 款項擬定 用途 百萬港元 (附註1)	於 二零二零年 六月十八日 經修訂所得 款項分配 百萬港元 (附註2)	直至 二零二一年 九月三十日 的已動用 所得款項 百萬港元	於 二零二一年 九月三十日 的未動用 所得款項 百萬港元
香港零售網絡的逐步擴展	22.0	4.0	4.0	—
滿足新獨家分銷權下的最低採購承擔	36.5	36.5	36.5	—
戰略收購機會	27.0	—	—	—
於香港投資物業	—	31.0	31.0	—(附註3)
一般營運資金	0.6	14.6	14.6	—
	86.1	86.1	86.1	—

附註：

- (1) 招股章程所載擬定用途基於本公司實際收取金額按比例調整。
- (2) 於二零二零年六月十八日，本公司決定更改原計劃用作擴展香港零售網絡及戰略收購的部分未動用所得款項淨額約4,500萬港元的用途，並將約3,000萬港元至3,500萬港元重新分配用作香港物業投資，而餘額將用作本集團一般營運資金。
- (3) 於二零二一年二月三日，本集團訂立買賣協議，以收購一間物業控股公司(其擁有位於香港鴨脷洲的住宅物業及停車位)的全部股權及股東貸款，代價為3,100萬港元。根據本公司將有關所得款項用於香港物業投資的部分計劃，代價由上市所得款項撥付。收購事項已於二零二一年六月二十一日完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十六日的通函。

## 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

截至二零二一年九月三十日，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	820,000 <sup>(2)</sup>	0.34%
徐道飛女士	配偶權益	150,000,000 <sup>(3)</sup>	62.5%
	受控法團權益	820,000 <sup>(2)</sup>	0.34%

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，於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，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，於二零二一年九月三十日，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及21所披露者外，截至二零二一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

截至二零二一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。於截至二零二一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A.2.1條及第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。



## 企業管治及其他資料

根據企業管治守則守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事應出席股東大會以獲取及均衡了解股東意見。一名獨立非執行董事因其他業務承擔而未能出席本公司於二零二一年九月三十日舉行的股東週年大會。本公司將要求全體獨立非執行董事出席未來所有股東大會，以遵守企業管治守則守則條文第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二零二一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

截至二零二一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」)。自採納當日直至本報告日期內，概無授出任何購股權，而於本報告日期，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，二零二一年十一月二十九日