

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)

### **截至二零二三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」) 於截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至二零二二年三月三十一日止上一財政年度的比較數字載列如下。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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	5	153,945	165,834
其他收入	6	3,952	7,246
其他收益及虧損	6	1,269	550
貿易應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額		1,455	(571)
投資物業公平值變動淨額		-	3,000
已售存貨成本		(72,353)	(69,278)
員工成本	9	(20,557)	(22,371)
折舊	9	(39,676)	(42,456)
物業相關開支		(2,121)	(2,661)
其他開支	9	(18,638)	(21,519)
融資成本	8	(5,013)	(3,600)
除稅前溢利	9	2,263	14,174
所得稅開支	10	(851)	(2,304)
年內溢利及全面收益總額		<u>1,412</u>	<u>11,870</u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>1,412</u>	<u>11,870</u>
		港仙	港仙
每股盈利			
基本	12	<u>0.588</u>	<u>4.946</u>
攤薄		<u>0.587</u>	<u>4.946</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		34,000	34,000
物業、廠房及設備		2,429	2,140
使用權資產		52,032	40,371
遞延稅項資產		910	1,198
按金及預付款項		8,874	6,615
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產		7,095	6,880
		<u>105,340</u>	<u>91,204</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		80,572	87,870
貿易應收款項	13	58,824	41,610
按金、預付款項及其他應收款項		40,077	41,806
已抵押銀行存款		15,000	15,000
銀行結餘及現金		6,257	2,030
		<u>200,730</u>	<u>188,316</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	6,866	19,176
其他應付款項及應計費用		8,058	6,985
已訂約負債		8,160	10,665
租賃負債—即期部分		36,335	34,823
應付一名董事之款項		2,006	4,332
應付稅項		3,337	3,273
銀行借貸		80,712	55,087
來自一名董事之貸款		10,733	—
		<u>156,207</u>	<u>134,341</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>44,523</u>	<u>53,975</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>149,863</u>	<u>145,179</u>

	二零二三年	二零二二年
附註	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債—非即期部分	<b>22,503</b>	9,600
來自一名董事之貸款	<u>-</u>	<u>10,733</u>
	<b>22,503</b>	<u>20,333</u>
<b>資產淨值</b>	<b>127,360</b>	<u>124,846</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	15 <b>24,000</b>	24,000
儲備	<u>103,360</u>	<u>100,846</u>
<b>總權益</b>	<b>127,360</b>	<u>124,846</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

MOS House Group Limited根據開曼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號亞洲聯合財務中心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。其附屬公司的主要業務為於香港及澳門買賣瓷磚及衛浴潔具產品以及物業投資。

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

本集團已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。採納新訂／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

**香港會計準則第16號之修訂本：擬定用途前的所得款項**

對於物業、廠房或設備項目作擬定用途前進行測試期間實體出售所生產的項目而獲得的所得款項，該修訂本澄清了有關會計規定。實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本，並應用香港會計準則第2號的計量規定計量該等項目的成本。

採納該等修訂不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

### **香港會計準則第37號之修訂本：履行合約的成本**

該等修訂本澄清，根據香港會計準則第37號評估合約有否虧損時，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本同時包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)，以及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支)。

採納該等修訂不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

### **香港財務報告準則第3號之修訂本：概念框架引用**

該修訂本更新了香港財務報告準則第3號內文對二零一八年發佈的財務報告概念框架的引用。該修訂本亦在香港財務報告準則第3號中增設了一項例外，在特定情況下，實體毋須引用概念框架來確定某項目是否構成資產或負債。該例外規定，對於若干類型的負債及或有負債，應用香港財務報告準則第3號的實體，應參考香港會計準則第37號。增設例外情況，乃為避免更新引用而帶來的意外後果。

採納該等修訂不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

### **香港財務報告準則之年度改進 二零一八年至二零二零年週期**

#### **香港財務報告準則第1號：首次採納的附屬公司**

該修訂本針對晚於母公司首次採納香港財務報告準則的附屬公司，簡化應用香港財務報告準則第1號的程序，簡言之，如某附屬公司晚於母公司採納香港財務報告準則，在應用香港財務報告準則第1.D16(a)號時，該附屬公司可選擇根據母公司過度至香港財務報告準則的日期，按母公司綜合財務報表所示金額計量所有海外業務的累計交易差額。

#### **香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債的「百分之十」測試費用**

該修訂本澄清，為終止確認金融負債而進行「百分之十測試」時，就釐訂已付費用(扣除已收費用)而言，借款人僅計及借款人與貸款人之間的已付或已收費用，包括借款人或貸款人代對方支付或收取的費用。

#### **香港財務報告準則第16號：租賃寬減**

該修訂本移除了出租人就租賃裝修所作付款的示例。於現時版本中，例13並無明確說明有關付款不屬租賃寬減的原因。

#### **香港會計準則第41號：公平值計量中的稅項**

該修訂本移除了計量公平值時撇除稅項現金流的規定，將香港會計準則第41號對公平值計量的規定，調整至與香港財務報告準則第13號一致。

採納該等修訂不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

### 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及投資物業付款除外)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公司條例所規定的適用披露。

### 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屬合理的預期)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修訂期間及未來期間(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)來自位於中華人民共和國的客户(「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明朗因素。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。本集團管理層於報告期末按個別產品基準重新評估有關估計，並於有需要時作出撥備。

##### 計算租賃負債之貼現率(作為承租人)

由於租賃隱含的利率不可輕易釐定，本集團使用承租人增量借貸利率貼現未來租賃付款。釐定其租賃的貼現率時，本集團參考開始時可輕易觀察的利率，然後應用判斷及將有關可觀察利率作出調整，以釐定增量借貸利率。

## 投資物業的公平值

於評估投資物業的公平值時，本集團取得獨立專業合資格估值師提供的投資物業估值。獨立專業合資格估值師就對投資物業應用的估值技術與本公司董事進行討論。董事檢討獨立專業合資格估值師進行的估值，並運用估計釐定所應用的估值技術對本集團情況而言是否屬合適。假設變動可影響綜合財務報表中投資物業的呈報公平值。

## 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。於開始日期後，本集團於發生其控制範圍內的重大事件或重大情況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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
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	107,873	120,862
衛浴潔具及其他	45,592	44,252
	<u>153,465</u>	<u>165,114</u>
其他來源的收益：		
投資物業的租賃收入	480	720
	<u>153,945</u>	<u>165,834</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	94,205	118,523
非零售	59,260	46,591
	<u>153,465</u>	<u>165,114</u>

上述香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約收益乃於某一時間點以固定價格確認。

截至二零二三年三月三十一日止年度確認的收益金額(計入年初合約負債)約為8,439,000港元(二零二二年：6,294,000港元)。

## 6. 其他收入／其他收益及虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>其他收入</b>		
保險索賠賠償收入	171	—
銀行利息收入	202	67
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	287	317
出售使用權資產的收益	—	246
租金寬減收益	973	5,984
政府補貼(附註)	1,819	—
雜項收入	161	—
租金按金的利息收入	339	632
	<u>3,952</u>	<u>7,246</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
匯兌收益淨額	1,269	718
撤銷物業、廠房及設備的虧損	—	(168)
	<u>1,269</u>	<u>550</u>

附註：截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團就香港特區政府防疫抗疫基金項下的保就業計劃以及發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金(「**BUD**專項基金」)分別確認政府補貼約1,431,000港元及388,000港元。截至二零二二年三月三十一日止年度並無獲授政府補貼。

## 7. 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)單獨審閱本集團經營分部的業績，以作出有關分配資源及評估表現的決定。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) 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、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、來自一名董事之貸款及其他未分配公司負債除外。

## 業務分部

	零售		物業投資		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>分部收益</b>						
外部客戶收益	<u>153,465</u>	<u>165,114</u>	<u>480</u>	<u>720</u>	<u>153,945</u>	<u>165,834</u>
<b>分部業績</b>	<b>12,295</b>	18,466	<b>352</b>	692	<b>12,647</b>	19,158
投資物業公平值變動淨額	-	-	-	3,000	-	3,000
未分配公司開支					(7,556)	(6,489)
融資成本(租賃負債利息除外)					<u>(2,828)</u>	<u>(1,495)</u>
除稅前溢利					<b>2,263</b>	14,174
所得稅開支					<u>(851)</u>	<u>(2,304)</u>
年內溢利					<u><b>1,412</b></u>	<u>11,870</u>

## 分部資產及負債

下表載列本集團業務分部於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 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>資產及負債</b>						
分部資產	<b>249,642</b>	227,031	<b>34,018</b>	34,018	<b>283,660</b>	261,049
遞延稅項資產					<b>910</b>	1,198
銀行結餘及現金					<b>6,257</b>	2,030
已抵押銀行存款					<b>15,000</b>	15,000
未分配公司資產					<u><b>243</b></u>	<u>243</u>
綜合資產總額					<u><b>306,070</b></u>	<u>279,520</u>
分部負債	<b>81,243</b>	80,572	<b>176</b>	176	<b>81,419</b>	80,748
應付稅項					<b>3,337</b>	3,273
銀行借貸					<b>80,712</b>	55,087
來自一名董事之貸款					<b>10,733</b>	10,733
應付一名董事之款項					<b>2,006</b>	4,332
未分配公司負債					<u><b>503</b></u>	<u>501</u>
綜合負債總額					<u><b>178,710</b></u>	<u>154,674</u>

## 其他資料

	零售		物業投資		未分配		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資本開支								
物業、廠房及設備	1,274	678	-	-	-	-	1,274	678
使用權資產	50,352	36,108	-	-	-	-	50,352	36,108
投資物業	-	-	-	31,000	-	-	-	31,000
折舊								
物業、廠房及設備	985	1,168	-	-	-	-	985	1,168
使用權資產	38,691	41,288	-	-	-	-	38,691	41,288
出售物業、廠房 及設備虧損	-	(168)	-	-	-	-	-	(168)
投資物業公平值變動 淨額	-	-	-	3,000	-	-	-	3,000
按公平值計入損益 的金融資產的 公平值收益	-	-	-	-	287	317	287	317
貿易應收款項減值 虧損撥回(撥備) 淨額	1,455	(571)	-	-	-	-	1,455	(571)
匯兌收益淨額	1,269	718	-	-	-	-	1,269	718

## 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(以產品交付的地區市場劃分)：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	114,874	130,778
澳門	39,071	35,056
	<u>153,945</u>	<u>165,834</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 千港元	二零二二年 千港元
香港	<u>88,461</u>	<u>76,511</u>

## 有關主要客戶的資料

來自主要客戶(各佔本集團總收益之10%或以上)收益披露如下：

			二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	<u>分部</u>	<u>交易所在地區市場</u>		
客戶A	零售	澳門	24,375	不適用*
客戶B	零售	香港	不適用*	30,741

\* 相應收益於相關年度並無佔本集團總收益10%或以上。

## 8. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸利息	2,028	762
來自一名董事之貸款利息	800	733
租賃負債利息	2,185	2,105
	<u>5,013</u>	<u>3,600</u>

## 9. 除稅前溢利

經扣除下列項目後列賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
a. 僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	18,807	21,622
退休福利計劃供款	648	749
以權益結算的股份支付開支	1,102	-
	<u>20,557</u>	<u>22,371</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>b. 其他開支</b>		
核數師酬金	757	745
銀行手續費	1,503	2,019
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	128	28
產品交付開支	8,139	11,113
倉庫短期租約的租賃付款	-	1,290
法律及專業費用	3,160	2,603
水電及辦公室開支	2,413	2,347
雜項	2,538	1,374
	<u>18,638</u>	<u>21,519</u>
<b>c. 其他項目</b>		
折舊：		
— 物業、廠房及設備	985	1,168
— 使用權資產	38,691	41,288
	<u>39,676</u>	<u>42,456</u>

## 10. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
本年度	155	965
過往年度撥備不足	201	117
澳門企業所得稅		
本年度	207	142
	563	1,224
<b>遞延稅項</b>		
年內開支	288	1,080
	<u>851</u>	<u>2,304</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。

年內，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%（二零二二年：12%）稅率計提撥備。

## 11. 股息

董事會不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度的末期股息（二零二二年：無）。

## 12. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度概無已發行潛在攤薄普通股，概無就截至二零二二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。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
就計算每股基本及攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,412</u>	<u>11,870</u>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
於報告期初及期末已發行普通股	<u>240,000,000</u>	<u>240,000,000</u>
就計算每股基本盈利而言，年內已發行普通股加權平均數	<b>240,000,000</b>	240,000,000
購股權計劃攤薄潛在股份的影響	<u>371,200</u>	<u>-</u>
就計算每股攤薄盈利而言，年內已發行普通股加權平均數	<u><b>240,371,200</b></u>	<u>240,000,000</u>

### 13. 貿易應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自第三方		
賬面總值	60,479	44,720
減：信貸虧損撥備	(1,655)	(3,110)
	<u>58,824</u>	<u>41,610</u>

一般而言，本集團並無授予其零售客戶任何信貸期。大宗採購的客戶會獲授介乎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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至90天	46,981	29,534
91至180天	82	228
181至365天	2,124	50
逾365天	9,637	11,798
	<u>58,824</u>	<u>41,610</u>

於二零二三年三月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總值為約44,972,000港元(二零二二年：約14,825,000港元)的應收賬款，於報告日期逾期。在逾期結餘當中，約13,300,000港元(二零二二年：約14,501,000港元)已逾期90天或以上，且並不被視為拖欠款項。經參考歷史記錄、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。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。

### 14. 貿易應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	<u>6,866</u>	<u>19,176</u>

採購貨品的信貸期為90至180天。下列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 千港元	二零二二年 千港元
0至30天	2,041	8,309
31至60天	836	72
61至90天	92	1,884
91至120天	271	1,941
逾120天	3,626	6,970
	<u>6,866</u>	<u>19,176</u>

## 15. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零二二年及二零二三年三月三十一日	<u>500,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足股款：		
於二零二二年及二零二三年三月三十一日	<u>240,000,000</u>	<u>24,000</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧年度內，本集團主要從事兩個業務分部，即(i)透過其香港零售店向零售客戶銷售瓷磚及衛浴潔具產品，以及按項目基準就香港及澳門的住宅及商業物業翻新項目銷售瓷磚、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。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得總收益約153.9百萬港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度約165.8百萬港元減少約7.2%。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團純利約為1.4百萬港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度約11.9百萬港元減少約88.2%。該減少乃主要由於收益減少所致。

#### i) 銷售瓷磚、衛浴潔具及其他產品

本集團於年內繼續面對相當大的挑戰。尤其是，在經濟及營商環境不明朗的情況下，零售銷售受到不利影響，且本財政年度上半年出現第五波疫情。瓷磚、衛浴潔具及其他產品零售銷售產生之收益由截至二零二二年三月三十一日止年度約118.5百萬港元減少約20.5%至截至二零二三年三月三十一日止年度約94.2百萬港元。

本集團繼續致力於擴大其產品組合，以增強其產品供應的多樣性。為配合可用於廚房的多種瓷磚產品，本集團於年內推出有限範圍的高端歐洲廚櫃，以銷售予非零售項目客戶，導致非零售銷售由截至二零二二年三月三十一日止年度約46.6百萬港元增加約27.0%至截至二零二三年三月三十一日止年度約59.2百萬港元。

#### ii) 物業投資

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團自其物業投資賺取租金收入約0.5百萬港元(二零二二年：約0.7百萬港元)。租金收益減少乃由於年內向租戶提供租金減免所致。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得總收益約153.9百萬港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度約165.8百萬港元減少約7.2%。

銷售瓷磚、衛浴潔具及其他產品所得收益約為153.4百萬港元(二零二二年：165.1百萬港元)，其中零售銷售約為94.2百萬港元(二零二二年：118.5百萬港元)，非零售銷售約為59.2百萬港元(二零二二年：46.6百萬港元)。截至二零二三年三月三十一日止年度，銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得收益佔本集團總收益約99.7%(二零二二年：99.6%)。

物業投資分部所得收益為租金收入約0.5百萬港元(二零二二年：0.7百萬港元)，佔截至二零二三年三月三十一日止年度本集團總收益約0.3%(二零二二年：0.4%)。

### 毛利及產品利潤率

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團毛利(即銷售瓷磚、衛浴潔具及其他產品所得收益減已售存貨成本)約為81.1百萬港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度約95.8百萬港元減少約15.3%，主要由於收益減少所致。此外，整體產品利潤率由截至二零二二年三月三十一日止年度約58.0%減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約52.9%，此乃由於非零售銷售渠道的項目銷售及其他銷售比例增加，考慮到採購規模，該渠道向非零售客戶提供更高折扣。

### 員工成本

截至二零二三年三月三十一日止年度的員工成本約為20.6百萬港元(二零二二年：22.4百萬港元)。員工成本減少乃主要由於銷售佣金及酌情花紅減少，與收益減少一致。

### 物業相關開支／使用權資產折舊

就出租物業而言，本集團錄得物業相關開支約2.1百萬港元(二零二二年：2.7百萬港元)、使用權資產折舊約38.7百萬港元(二零二二年：41.3百萬港元)及租賃負債的相關利息開支約2.2百萬港元(二零二二年：2.1百萬港元)。

## 其他開支

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團分別錄得其他開支約18.6百萬港元及21.5百萬港元。本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度的其他開支主要包括審核費用約0.8百萬港元(二零二二年：0.7百萬港元)、銀行手續費約1.5百萬港元(二零二二年：2.0百萬港元)、產品交付開支約8.1百萬港元(二零二二年：11.1百萬港元)、法律及專業開支約3.2百萬港元(二零二二年：2.6百萬港元)、水電及辦公室開支約2.4百萬港元(二零二二年：2.3百萬港元)及雜項約2.5百萬港元(二零二二年：1.4百萬港元)。截至二零二三年三月三十一日止年度，其他開支減少乃主要由於(i)收益及存貨水平下降導致產品交付開支減少；及(ii)去年產生的倉庫短期租約的租賃付款減少約1.3百萬港元。

## 本公司擁有人應佔溢利

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的本公司擁有人應佔溢利約為1.4百萬港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度約11.9百萬港元減少約88.2%。有關減少乃主要由於(i)銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得毛利因收益減少而減少約14.7百萬港元；(ii)投資物業於二零二三年三月三十一日的公平值與去年錄得的公平值收益約3.0百萬港元相比保持不變；(iii)其他收入減少約3.3百萬港元，主要由於租金寬減收益減少約5.0百萬港元及政府補貼增加約1.8百萬港元的淨影響；及(iv)由於利率上升及銀行借貸增加，銀行借貸利息增加約1.3百萬港元。上述因素部分被(i)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3.1百萬港元；(ii)員工成本減少約1.8百萬港元；(iii)貿易應收款項減值虧損撥回淨額約1.5百萬港元，而去年錄得減值虧損撥備淨額約0.6百萬港元；及(iv)其他開支及稅項開支分別減少約2.9百萬港元及1.5百萬港元所抵銷。

## 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。

於二零二三年三月三十一日，本集團的已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘合共約為21.3百萬港元(二零二二年：17.0百萬港元)，包括以港元計值的約21.0百萬港元(二零二二年：16.6百萬港元)及以歐元、美元及人民幣計值的約0.3百萬港元(二零二二年：0.4百萬港元)。

### 債務

於二零二三年三月三十一日，本集團有銀行借貸約80.7百萬港元(二零二二年：55.1百萬港元)，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。

於二零二三年三月三十一日，本集團的資產負債比率約為0.63倍，乃根據銀行借貸總額除以於二零二三年三月三十一日本公司擁有人應佔權益總額計算。董事會經考慮本集團的業務性質及規模後，認為於二零二三年三月三十一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。

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團分別錄得匯兌收益淨額約1.3百萬港元及0.7百萬港元。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**

於二零二三年三月三十一日，已發行240,000,000股普通股。截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司已發行股本並無變動。

### **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**

截至二零二三年三月三十一日止年度，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，截至二零二三年三月三十一日並無重大投資或資本資產計劃。

### **承擔**

於二零二三年三月三十一日，本集團就物業、廠房及設備的未償還合約資本承擔約為1.0百萬港元(二零二二年：約1.0百萬港元)。

### **資產抵押**

於二零二三年三月三十一日，本集團已抵押其賬面值約為34.0百萬港元的投資物業及銀行存款約15.0百萬港元作為本集團銀行借貸的抵押品。

### **或然負債**

於二零二三年三月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團約有65名僱員。截至二零二三年及二零二二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20.6百萬港元及22.4百萬港元。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。截至二零二三年三月三十一日止年度，執行董事獲授合共4,800,000份購股權。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三月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二二年：無)。

## 前景

為鞏固我們的市場地位及提升我們於瓷磚零售行業的競爭力，本集團一直專注於擴大其產品組合及透過選擇性地增加非瓷磚產品(包括高端歐洲衛浴潔具及廚櫃)增加其產品組合的多樣性。憑藉我們於香港已建立的零售業務及我們與供應商的穩固關係，本集團將繼續提供全面的品牌產品以滿足不同的需求及規格，為我們的零售客戶提供不同用途及功能(不論是住宅或商業用途)的解決方案。

就非零售銷售(包括分銷銷售及項目銷售)而言,本集團將透過加強與現有分銷商及項目客戶(包括室內設計公司、建築承建商、物業發展商)的合作及發掘更多潛在分銷商及項目客戶,專注於增加非零售銷售的收益。

此外,本集團將繼續緊貼市況,並物色機會進一步多元化其收益來源,以穩定本集團的財務表現。

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。

### 董事於競爭業務的權益

於截至二零二三年三月三十一日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。

### 持續關連交易

於二零二一年六月二十九日,本公司之間接全資附屬公司豪宅建材有限公司(作為租戶)與數碼科技中心有限公司(「數碼科技」,作為業主)訂立兩份重續租賃協議(「重續租賃協議」),內容有關向本集團出租倉庫及一間零售店(「該等物業」)。根據重續租賃協議,該等物業租期均自二零二一年四月一日起至二零二三年三月三十一日止為期兩年。於二零二三年三月二十九日,豪宅建材有限公司(作為租戶)與數碼科技(作為業主)進一步訂立兩份重續租賃協議(「第二份重續租賃協議」),內容有關向本集團出租該等物業。根據第二份重續租賃協議,該等物業租期均自二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止為期兩年。

曹先生為執行董事及本公司控股股東。徐女士為執行董事及曹先生的配偶。數碼科技由曹先生及徐女士分別擁有50%權益。據此,就上市規則而言,數碼科技為曹先生及徐女士的聯繫人,因此為本公司的關連人士。據此,根據上市規則第14A章,與數碼科技訂立的重續租賃協議及第二份重續租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

## 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的表現後，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C.2.1條，詳情如下：

根據守則的守則條文第C.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。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司並無區分本公司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所在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。

## 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二零二三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

於截至二零二三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

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。截至二零二三年三月三十一日止年度，概無任何購股權獲行使。於二零二三年三月三十一日，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，相當於二零二三年三月三十一日本公司已發行股本的2%。

## 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。

本集團截至二零二三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。

## 中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本初步公告所載本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註所呈列數字已獲本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)同意為本公司該年度之綜合財務報表草擬本所載之數額。中審眾環就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行之鑒證工作，因此，中審眾環並無就本初步公告作出保證。

## 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)及本公司網站(www.rbmsgroup.com)。載有上市規則規定所有資料的本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的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，二零二三年六月二十八日

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；以及三名獨立非執行董事吳宏圖先生、胡勁恒先生及許鎮德先生組成。

本公告中英文本如有歧義，概以英文本為準。