



MOS HOUSE GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 1653



2024
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	18
企業管治及其他資料	24



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

胡勁恒先生, JP
許鎮德先生, PDSM
黃春平先生, MH, JP

審核委員會

胡勁恒先生, JP(主席)
許鎮德先生, PDSM
黃春平先生, MH, JP

薪酬委員會

許鎮德先生, PDSM(主席)
徐道飛女士
胡勁恒先生, JP

提名委員會

曹思豪先生(主席)
許鎮德先生, PDSM
黃春平先生, MH, JP

企業管治委員會

黃春平先生, MH, JP(主席)
胡勁恒先生, JP
許鎮德先生, PDSM

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

先機會計師行有限公司

主要往來銀行

上海商業銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

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
灣仔道228號
Plaza 228 10樓1001室

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.moshouse.com.hk

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四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」)於截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零二三年相應期間的比較數字。

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	4	63,968	81,953
其他收入	5	1,744	948
其他收益及虧損	5	(6)	(28)
撥回預期信貸虧損模式下減值虧損，淨額		-	(328)
已售存貨成本		(31,781)	(31,091)
員工成本	8	(7,492)	(8,679)
物業、廠房及設備折舊	8	(321)	(1,591)
使用權資產折舊	8	(14,250)	(18,627)
物業相關開支		(873)	(1,162)
其他開支	8	(4,615)	(7,640)
分佔一間聯營公司業績		1,977	-
融資成本	7	(2,459)	(3,844)
除稅前溢利	8	5,892	9,911
所得稅開支	9	(897)	(1,826)
期內溢利及全面收益總額		4,995	8,085
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		4,995	8,085
		4,995	8,085
		港仙	港仙
每股盈利	10		
— 基本		1.76	3.37
— 攤薄		1.76	3.36

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		34,280	34,280
物業、廠房及設備		1,860	1,870
使用權資產		16,987	25,110
聯營公司權益		15,892	13,915
遞延稅項資產		587	1,039
按金及預付款項		9,518	9,406
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	12	7,492	7,359
		86,616	92,979
流動資產			
存貨		85,760	69,860
貿易應收款項	13	41,006	66,180
按金、預付款項及其他應收款項		97,567	69,546
可收回稅項		28	1,962
已抵押銀行存款		15,000	15,000
銀行結餘及現金	14	2,938	1,465
		242,299	224,013
流動負債			
貿易應付款項	15	26,025	11,411
其他應付款項及應計費用		23,799	20,918
已訂約負債		13,031	7,512
租賃負債		13,213	25,217
應付一名董事之款項	16	13,658	64
應付稅項		3,858	3,420
借貸	17	70,837	92,083
來自一名董事之貸款	18	11,733	11,333
		176,154	171,958
流動資產淨值		66,145	52,055
總資產減流動負債		152,761	145,034
非流動負債			
租賃負債		4,346	1,614
		4,346	1,614
資產淨值		148,415	143,420
資本及儲備			
股本	19	28,412	28,412
儲備		120,003	115,008
總權益		148,415	143,420

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					
	股本	股份溢價	購股權 儲備	其他儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年四月一日	28,412	83,822	1,102	17	30,067	143,420
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	4,995	4,995
於二零二四年九月三十日(未經審核)	28,412	83,822	1,102	17	35,062	148,415
於二零二三年四月一日	24,000	74,337	1,102	17	27,904	127,360
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	8,085	8,085
於二零二三年九月三十日(未經審核)	24,000	74,337	1,102	17	35,989	135,445

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	25,475	30,377
投資活動所得／(所用)現金淨額	9	(2,909)
融資活動所用現金淨額	(18,707)	(25,351)
現金及現金等價物增加淨額	6,777	2,117
期初現金及現金等價物	8,641	13,777
期末現金及現金等價物	15,418	15,894

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四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及香港灣仔灣仔道228號Plaza 228 10樓1001室。

本公司為一間投資控股公司。於報告期間，本集團從事(i)買賣瓷磚及衛浴潔具；(ii)物業投資；及(iii)買賣太陽能板。

2. 編製基準

該等截至二零二四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二零二四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。

國際財務報告準則第16號的修訂	售後回租之租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號的修訂	附帶契約的非流動負債
國際會計準則第7號及	供應商融資安排
國際財務報告準則第7號的修訂	

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

4. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約收益(香港財務報告準則第15號)		
產品種類：		
瓷磚	38,753	75,764
衛浴潔具及其他	16,419	5,949
太陽能板	8,556	–
	63,728	81,713
其他來源所得收益：		
投資物業所得租金收入	240	240
	63,968	81,953
來自客戶合約收益的銷售渠道(香港財務報告準則第15號)：		
零售 — 瓷磚、衛浴潔具及其他	24,768	36,406
非零售 — 瓷磚、衛浴潔具及其他	30,404	45,307
非零售 — 太陽能板	8,556	–
	63,728	81,713

5. 其他收入／其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	320	322
按公平值計入損益的公平值收益	169	143
提前終止租賃收益	1,099	–
租賃按金利息收入	112	288
其他	44	195
	1,744	948
其他收益及虧損		
匯兌虧損淨額	6	28

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

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，其目前分為如下三個經營業務：

- (a) 買賣瓷磚及衛浴潔具 — 透過零售或非零售渠道銷售瓷磚及衛浴潔具；
- (b) 物業投資；及
- (c) 買賣太陽能板。

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，惟可收回稅項、遞延稅項資產、按公平值計入損益的金融資產、聯營公司權益、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、應付一名董事之款項及其他未分配公司負債除外。

業務分部

	買賣瓷磚及衛浴潔具		物業投資		買賣太陽能板		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		截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	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)	(未經審核)	(未經審核)
分部收益								
外界客戶收益	55,172	81,713	240	240	8,556	-	63,968	81,953
分部業績	4,638	14,789	172	181	2,639	-	7,449	14,970
未分配公司開支							(1,812)	(2,670)
按公平值計入損益的								
金融資產公平值收益							169	143
分佔一間聯營公司業績							1,977	-
融資成本								
(租賃負債利息除外)							(1,891)	(2,532)
除稅前溢利							5,892	9,911

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

下表呈列本集團的業務分部於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日的分部資產及負債：

	買賣瓷磚及衛浴潔具		物業投資		買賣太陽能板		綜合	
	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債								
分部資產	243,581	241,727	34,285	34,282	8,556	-	286,422	276,009
可收回稅項							28	1,962
遞延稅項資產							587	1,039
按公平值計入損益的金融資產							7,492	7,359
銀行結餘及現金							2,938	1,465
已抵押銀行存款							15,000	15,000
聯營公司權益							15,892	13,915
未分配公司資產							556	243
綜合資產總值							328,915	316,992
分部負債	74,663	66,183	176	176	5,575	-	80,414	66,359
應付稅項							3,858	3,420
銀行借貸							70,837	92,083
來自一名董事之貸款							11,733	11,333
應付一名董事之款項							13,658	64
未分配公司負債							-	313
綜合負債總額							180,500	173,572

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	
	二零二四年 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 (未經審核)
香港	59,968	60,453
澳門	4,000	21,500
	63,968	81,953

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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	69,019	75,175

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	1,491	1,888
租購利息	-	242
來自一名董事之貸款利息	400	400
租賃負債利息	568	1,314
	2,459	3,844

8. 除稅前溢利

經扣除下列項目後列賬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	7,256	8,381
退休福利計劃供款	236	298
	7,492	8,679
(b) 其他開支		
銀行手續費	566	634
產品交付開支	1,894	3,450
水電及辦公室開支	866	1,186
雜項	1,289	2,370
	4,615	7,640
(c) 其他項目		
折舊：		
— 物業、廠房及設備	321	1,591
— 使用權資產	14,250	18,627

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

9. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
香港利得稅： 本期間	446	754
澳門企業所得稅： 本期間	-	824
遞延稅項： 期內扣除	451	248
	897	1,826

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。

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (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	4,995	8,085

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

10. 每股盈利(續)

	股份數目	
	九月三十日	
	二零二四年	二零二三年
就計算每股基本盈利而言，期內已發行普通股加權平均數	284,117,000	240,000,000
購股權計劃發行潛在攤薄股份的影響	355,218	766,140
就計算每股攤薄盈利而言，期內已發行普通股加權平均數	284,472,218	240,766,140

11. 股息

董事會不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付任何股息(二零二三年：無)。

12. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二四年	二零二四年
		九月三十日	三月三十一日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)
人壽保單付款			
— 第一份人壽保單(「第一份保單」)	(a)	2,546	2,505
— 第二份人壽保單(「第二份保單」)	(b)	4,946	4,854
		7,492	7,359

(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%)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

12. 按公平值計入損益的金融資產(續)

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

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面總值	44,116	69,290
減：信貸虧損撥備	(3,110)	(3,110)
	41,006	66,180

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。

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	39,466	32,937
91至180日	269	6,530
181至365日	235	63
逾365日	1,036	26,650
	41,006	66,180

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

14. 現金及現金等價物

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行結餘及現金	2,938	1,465
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)	(2,520)	(7,824)
	15,418	8,641

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(二零二四年三月三十一日：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

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	26,025	11,411

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。

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	5,865	506
31至60日	388	870
61至90日	1,196	392
91至120日	2,006	504
逾120日	16,570	9,139
	26,025	11,411

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

17. 借貸

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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		39,240	44,115
附帶須按要求償還條款的銀行定期貸款		29,077	42,144
銀行透支		2,520	7,824
借貸總額	(a) & (b)	70,837	92,083

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%(二零二四年三月三十一日：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，於二零二四年九月三十日，實際年利率介乎5.45%至8.875%(二零二四年三月三十一日：4.6%至7.5%)。
- (b) 於二零二四年九月三十日，本集團的已抵押銀行存款15,000,000港元及投資物業34,280,000港元(二零二四年三月三十一日：已抵押銀行存款15,000,000港元及投資物業34,280,000港元)已作抵押以獲取本集團的銀行融資。

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%計息及須於二零二七年三月三十一日償還。

19. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	500,000,000	50,000
已發行及繳足股款：		
於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	284,117,000	28,412

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

20. 關聯方交易

除中期財務報表中其他部分所披露者外，本集團於截至二零二四年及二零二三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	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
數碼科技中心有限公司	租賃付款	2,580	2,580

截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	2,096	2,226
界定供款退休計劃的供款	18	18
	2,114	2,244

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期間，本集團主要從事(i)透過其香港零售店以及於香港及澳門的非零售渠道銷售瓷磚、衛浴潔具及其他產品；(ii)買賣太陽能板；及(iii)於香港進行物業投資。

香港零售業的經營環境仍然面臨重重挑戰。市場氣氛持續低迷，在多方面挑戰的推動下，業界正經歷深刻的結構性轉型。主要推動力包括高利率、本地消費疲弱，以及消費行為出現重大轉變。本集團的業務無可避免地受到影響，截至二零二四年九月三十日止六個月的收益由去年同期的82百萬港元減少約22%至64百萬港元。

截至二零二四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5百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月約8.1百萬港元減少約38%。

(i) 買賣瓷磚及衛浴潔具

於回顧期間，本集團繼續在充滿挑戰的營商環境中經營。截至二零二四年九月三十日止六個月，瓷磚及衛浴潔具的零售銷售所得收益由截至二零二三年九月三十日止六個月約36.4百萬港元減少約31.9%至約24.8百萬港元。該減少乃由於高利率、消費情緒低迷以及消費者消費模式轉變的影響所致。

此外，由於營商及經濟環境不明朗，本集團的非零售銷售受到不利影響。截至二零二四年九月三十日止六個月，來自非零售銷售的收益由截至二零二三年九月三十日止六個月的45.3百萬港元減少約32.9%至約30.4百萬港元。該減少主要由於按項目基準計算的瓷磚產品銷售較去年同期減少所致。

(ii) 買賣太陽能板

於報告期間，本集團於買賣太陽能板錄得收益約8.6百萬港元。憑藉我們已建立的資源及強大的非零售關係，本集團已將其業務多元化至買賣太陽能板。

(iii) 物業投資

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團自其投資物業賺取租金收入約0.2百萬港元(二零二三年：約0.2百萬港元)，租金收入維持穩定。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約64百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月約82百萬港元減少約22%。

銷售瓷磚及衛浴潔具所得收益約為55.2百萬港元(二零二三年：81.7百萬港元)，其中零售銷售約為24.8百萬港元(二零二三年：36.4百萬港元)，非零售銷售約為30.4百萬港元(二零二三年：45.3百萬港元)。銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得收益佔截至二零二四年九月三十日止六個月本集團總收益約86.3%(二零二三年：99.6%)。

物業投資分部所得收益為租金收入約0.2百萬港元(二零二三年：0.2百萬港元)，佔截至二零二四年九月三十日止六個月本集團總收益約0.3%(二零二三年：0.2%)。

截至二零二四年九月三十日止六個月，透過非零售渠道買賣太陽能板產生收益約8.6百萬港元(二零二三年：無)，佔本集團總收益約13.4%(二零二三年：無)。

毛利及產品利潤率

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的毛利減少至約32.2百萬港元(二零二三年：50.9百萬港元)，較去年同期減少約36.7%。該減少主要由於收益減少所致。此外，產品毛利率由截至二零二三年九月三十日止六個月的約62.1%下降至截至二零二四年九月三十日止六個月的約50.3%，主要由於較高產品利潤率的零售銷售比例下降所致。

撇除物業投資分部產生的租金收入，本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的毛利及產品利潤率將分別約為32百萬港元(二零二三年：50.7百萬港元)及50.2%(二零二三年：62%)，即毛利減少約36.9%及產品利潤率減少約19%。

截至二零二四年九月三十日止六個月，買賣瓷磚及衛浴潔具產生的毛利約為29百萬港元(二零二三年：50.7百萬港元)，即減少約42.8%，乃由於收益減少所致。此外，產品利潤率由截至二零二三年九月三十日止六個月的約62%下降至截至二零二四年九月三十日止六個月的約52.5%，該下降主要由於產品利潤率較低的非零售銷售比例上升所致。

截至二零二四年九月三十日止六個月，買賣太陽能板產生的毛利及產品利潤率分別約為3百萬港元(二零二三年：無)及約34.8%(二零二三年：無)。

分佔一間聯營公司業績

截至二零二四年九月三十日止六個月，分佔一間聯營公司業績錄得溢利約2百萬港元(二零二三年：無)。於二零二四年一月三十一日，本集團完成收購智辰有限公司50%股權，該公司從事住宅、工業及商業樓宇太陽能板安裝的項目管理以及其他增值服務。

管理層討論及分析

員工成本

截至二零二四年九月三十日止六個月的員工成本約為7.5百萬港元(二零二三年：8.7百萬港元)。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0.9百萬港元(二零二三年：1.2百萬港元)，使用權資產折舊約14.3百萬港元(二零二三年：18.6百萬港元)及租賃負債的相關利息開支約0.6百萬港元(二零二三年：1.3百萬港元)。物業相關開支減少乃由於期內關閉表現未如理想的零售店所致。

其他開支

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得其他開支分別約4.6百萬港元及7.7百萬港元。本集團於截至二零二四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(二零二三年：0.6百萬港元)、產品交付開支約1.9百萬港元(二零二三年：3.5百萬港元)、水電及辦公室開支約0.9百萬港元(二零二三年：1.2百萬港元)以及雜項約1.2百萬港元(二零二三年：2.4百萬港元)。截至二零二四年九月三十日止六個月，其他開支減少乃主要由於(i)收益減少導致產品交付開支減少約1.6百萬港元；(ii)期內法律及專業費用減少約0.5百萬港元；及(iii)零售店數目減少導致水電開支減少；及(iv)員工人數減少導致雜項開支(包括娛樂及業務相關開支)減少。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零二四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5百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月約8.1百萬港元減少約38.3%。有關減少主要由於銷售瓷磚及衛浴潔具所得毛利因收益減少而減少約18.7百萬港元，其部分被(i)提前終止租賃收益令其他收入增加約1.2百萬港元；(ii)員工成本減少約1.2百萬港元；(iii)租賃相關開支(包括物業相關開支、使用權資產折舊及租賃利息)減少約5.3百萬港元；(iv)其他開支減少約3.1百萬港元；(v)分佔一間聯營公司業績增加約2百萬港元；(vi)銀行借貸及租賃負債減少導致融資成本減少約1.4百萬港元及(vii)稅項開支減少約0.9百萬港元所抵銷。

管理層討論及分析

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。

於二零二四年九月三十日，本集團的已抵押銀行存款以及現金及銀行結餘合共約為17.9百萬港元(二零二四年三月三十一日：約16.5百萬港元)，包括以港元計值的約17.7百萬港元及以歐元、美元及人民幣計值的約0.2百萬港元。

債務

於二零二四年九月三十日，本集團有銀行借貸約70.8百萬港元(二零二四年三月三十一日：92.1百萬港元)，全部借貸均以港元計值，並以向銀行抵押的本集團投資物業及存款作抵押。

於二零二四年九月三十日，本集團的資產負債比率約為0.48倍(二零二四年三月三十一日：0.64倍)，根據銀行借貸總額除以於二零二四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，認為於二零二四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。

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。

管理層討論及分析

已發行證券

於二零二四年九月三十日，已發行普通股為284,117,000股。截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司已發行股本概無變動。

承擔

於二零二四年九月三十日，本集團就物業、廠房及設備的未償還合約資本承擔約為1百萬港元(二零二四年三月三十一日：約1百萬港元)。

資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團已將賬面值約為34.3百萬港元的投資物業及約15百萬港元的銀行存款作抵押，以取得本集團銀行借貸。

或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

員工及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團約有37名僱員。截至二零二四年及二零二三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7.5百萬港元及8.7百萬港元。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。截至二零二四年九月三十日止六個月，概無根據該計劃向有關人士授出購股權。

管理層討論及分析

股息

董事不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付任何股息(二零二三年：無)。

前景

由於零售市場競爭依然激烈，加上本地消費因經濟環境影響而持續謹慎，整體宏觀環境預計將繼續面臨挑戰。儘管近期的減息措施為本地物業市場帶來了一定程度的提振，但零售客戶對家居裝修、改建及裝修材料的需求尚需時間逐步顯現，這對市場而言是一個正面的發展。面對這些挑戰，本集團將繼續提供全面的品牌產品，以滿足不同需求及規格，從而為我們的零售客戶提供住宅或商業用途等不同目的及功能的解決方案。

在非零售銷售方面，包括分銷銷售及項目銷售，本集團將專注於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)的合作來增加非零售銷售收益。

隨著公眾對節能的認識日益提高，本集團將透過進入綠色產業的業務網路，致力拓展其於可再生能源行業的業務，以多元化及擴大收入來源。

為應對營商環境的轉變，本集團將致力提升營運效率，以確保可持續發展。同時，本集團將繼續探索及物色機會進一步多元化其收益來源，從而提升本集團的財務表現。

企業管治及其他資料

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

截至二零二四年九月三十日，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概約百分比
曹思豪先生	信託受益人及授予人	150,000,000 ⁽¹⁾	52.80%
	受控法團權益	11,920,000 ⁽²⁾	4.20%
	實益擁有人	7,340,000	2.58%
徐道飛女士	配偶權益	157,340,000 ⁽³⁾	55.38%
	受控法團權益	11,920,000 ⁽²⁾	4.20%

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) 11,920,000股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，於二零二四年九月三十日，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

於二零二四年九月三十日，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)	52.80%
RB Management	受控法團權益	150,000,000 ^(附註)	52.80%
RB Power	實益擁有人	150,000,000 ^(附註)	52.80%
何紫怡	實益擁有人	44,117,000	15.53%

附註：RB Power（曹先生及徐女士為其董事）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，於二零二四年九月三十日，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所披露者外，截至二零二四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

截至二零二四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。

企業管治及其他資料

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。於截至二零二四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C.2.1條，詳情如下：

根據企業管治守則守則條文第C.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二零二四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

截至二零二四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。

根據購股權計劃，於二零二二年九月二十九日，本公司按行使價每股0.3港元授予執行董事可認購合共4,800,000股股份的購股權。截至二零二四年九月三十日止六個月，概無任何購股權獲行使。於二零二四年九月三十日，根據購股權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，相當於二零二四年九月三十日本公司已發行股本的1.69%。

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，二零二四年十一月二十九日