

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 LTD**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1653)

### **截至二零二五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」) 於截至二零二五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至二零二四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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	4	109,393	122,577
其他收入、收益及虧損	5	4,607	2,396
預期信貸虧損模式項下貿易應收款項 減值虧損撥回(減值虧損)淨額		1,870	(1,455)
投資物業公平值變動		(8,280)	280
已售存貨成本		(54,408)	(42,429)
員工成本	8	(14,627)	(17,422)
折舊	8	(25,848)	(36,786)
物業相關開支		(2,064)	(2,289)
其他開支	8	(8,274)	(14,829)
應佔一間聯營公司的業績		1,594	18
融資成本	7	(6,819)	(7,411)
除稅前(虧損)溢利	8	(2,856)	2,650
稅項	9	(544)	(487)
年內(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額		<u>(3,400)</u>	<u>2,163</u>
以下人士應佔年內(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		<u>(3,400)</u>	<u>2,163</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利			
基本	11	<u>(1.20)</u>	<u>0.87</u>
攤薄		<u>(1.19)</u>	<u>0.87</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		26,000	34,280
物業、廠房及設備		13,726	1,870
使用權資產		22,584	25,110
於一間聯營公司的權益		15,509	13,915
遞延稅項資產		666	1,039
按金及預付款項		6,706	9,406
按公平值計入損益的金融資產		7,580	7,359
		<u>92,771</u>	<u>92,979</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		70,394	69,860
貿易應收款項	12	61,730	66,180
按金、預付款項及其他應收款項		72,796	69,546
可收回稅項		36	1,962
已抵押銀行存款		15,000	15,000
銀行結餘及現金		1,377	1,465
		<u>221,333</u>	<u>224,013</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	4,552	11,411
其他應付款項及應計費用		17,978	20,918
已訂約負債		4,123	7,512
租賃負債		33,305	25,217
應付一名董事款項		6,480	64
來自一名董事之貸款		–	11,333
應付稅項		3,560	3,420
銀行借貸		66,964	92,083
		<u>136,962</u>	<u>171,958</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>84,371</u>	<u>52,055</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>177,142</u>	<u>145,034</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>5,706</b>	1,614
來自一名董事之貸款		<b>11,133</b>	–
來自一間關聯公司之貸款		<b>20,283</b>	–
		<u><b>37,122</b></u>	<u>1,614</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>140,020</b></u>	<u>143,420</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	<b>28,412</b>	28,412
儲備		<b>111,608</b>	115,008
<b>總權益</b>		<u><b>140,020</b></u>	<u>143,420</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五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及香港灣仔灣仔道228號Plaza 228 10樓1001室。

其直接控股公司為RB Power Limited（「**RB Power**」）及其最終控股公司為TMF (Cayman) Ltd.（由執行董事曹思豪先生（「曹先生」，作為授予人）成立的全權信託（曹先生為其中一名受益人）之受託人）。

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. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂

於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列香港財務報告準則會計準則之修訂，有關修訂於二零二四年四月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號的修訂	香港詮釋第5號(二零二零年)有關流動或非流動負債分類及相關修訂
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

本年度應用香港財務報告準則會計準則的修訂並無對本年度及過往年度本集團之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項造成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然電力之合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則會計準則的修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進— 第11卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可交換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂外，董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新訂準則預期將影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之影響。

### 3. 綜合財務報表之編製基準

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會計準則而編製。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. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	86,653	109,666
衛浴潔具及其他	22,260	12,431
	<u>108,913</u>	<u>122,097</u>
其他來源的收益：		
投資物業的租賃收入	480	480
	<u>480</u>	<u>480</u>
	<u>109,393</u>	<u>122,577</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	36,899	58,875
非零售	72,014	63,222
	<u>108,913</u>	<u>122,097</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。

### 5. 其他收入、收益及虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	785	660
保險索賠賠償收入	-	15
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產的公平值收益	299	338
提早終止租賃的收益	204	362
匯兌收益淨額	38	13
出售物業、廠房及設備虧損	(228)	-
銷售太陽能板	3,267	-
租金按金的利息收入	212	532
雜項收入	30	476
	<u>4,607</u>	<u>2,396</u>

## 6. 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) 買賣瓷磚及衛浴潔具產品 — 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)、分佔一間聯營公司業績、按公平值計入損益的金融資產的公平值收益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、於一間聯營公司的權益、銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款)、按公平值計入損益的金融資產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、來自一間關聯公司之貸款、應付一名董事款項及其他未分配公司負債除外。

### 業務分部

	買賣瓷磚及 衛浴潔具產品		物業投資		綜合	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部收益						
外部客戶收益	<u>108,913</u>	<u>122,097</u>	<u>480</u>	<u>480</u>	<u>109,393</u>	<u>122,577</u>
分部業績	<b>13,943</b>	12,418	<b>(7,954)</b>	653	<b>5,989</b>	13,071
未分配公司開支					<b>(4,801)</b>	(5,673)
按公平值計入損益的						
金融資產的公平值收益					<b>299</b>	338
分佔一間聯營公司業績					<b>1,594</b>	18
融資成本(租賃負債利息除外)					<b>(5,937)</b>	(5,104)
除稅前(虧損)溢利					<u><b>(2,856)</b></u>	<u>2,650</u>

## 分部資產及負債

下表載列本集團業務分部於二零二五年三月三十一日的分部資產及負債：

	買賣瓷磚及 衛浴潔具產品		物業投資		綜合	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>資產及負債</b>						
分部資產	<b>247,700</b>	241,727	<b>26,003</b>	34,282	<b>273,703</b>	276,009
可收回稅項					<b>36</b>	1,962
遞延稅項資產					<b>666</b>	1,039
按公平值計入損益的 金融資產					<b>7,580</b>	7,359
銀行結餘及現金					<b>1,377</b>	1,465
已抵押銀行存款					<b>15,000</b>	15,000
於一間聯營公司的權益					<b>15,509</b>	13,915
未分配公司資產					<b>233</b>	243
綜合資產總額					<b>314,104</b>	316,992
<b>分部負債</b>	<b>65,190</b>	66,183	<b>176</b>	176	<b>65,366</b>	66,359
應付稅項					<b>3,560</b>	3,420
銀行借貸					<b>66,964</b>	92,083
來自一間關聯公司之貸款					<b>20,283</b>	–
來自一名董事之貸款					<b>11,133</b>	11,333
應付一名董事款項					<b>6,480</b>	64
未分配公司負債					<b>298</b>	313
綜合負債總額					<b>174,084</b>	173,572

## 其他資料

	買賣瓷磚及 衛浴潔具產品		物業投資		未分配		綜合	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資本開支								
物業、廠房及設備	313	406	-	-	-	-	313	406
使用權資產	22,594	8,899	-	-	-	-	22,594	8,899
折舊								
物業、廠房及設備	728	965	-	-	-	-	728	965
使用權資產	25,120	35,821	-	-	-	-	25,120	35,821
投資物業公平值								
(減少)增加	-	-	(8,280)	280	-	-	(8,280)	280
按公平值計入損益 的金融資產的 公平值收益	-	-	-	-	299	338	299	338
預期信貸虧損模式 項下貿易應收款項 減值虧損撥回								
(減值虧損)淨額	1,870	(1,455)	-	-	-	-	1,870	(1,455)
匯兌收益淨額	38	13	-	-	-	-	38	13

## 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)：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	90,994	101,077
澳門	18,399	21,500
	<u>109,393</u>	<u>122,577</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	<u>77,819</u>	<u>75,175</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：

	分部	交易所在地區市場	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A	瓷磚及衛浴潔具 產品買賣	香港及澳門	25,088	不適用*
客戶B	瓷磚及衛浴潔具 產品買賣	香港	16,865	不適用*
客戶C	瓷磚及衛浴潔具 產品買賣	香港	14,565	不適用*

\* 相應收益於相關年度並無佔本集團總收益10%或以上。

## 7. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸利息	3,880	4,304
來自一名董事之貸款利息	800	800
來自一間關聯公司之貸款利息	1,257	-
租賃負債利息	882	2,307
	<u>6,819</u>	<u>7,411</u>

## 8. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利經扣除下列項目後列賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
a. 僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	14,162	16,857
退休福利計劃供款	465	565
	<u>14,627</u>	<u>17,422</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>b. 其他開支</b>		
核數師酬金	600	600
銀行手續費	828	1,174
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	104	107
產品交付開支	3,220	5,731
法律及專業費用	1,376	2,699
水電及辦公室開支	1,547	2,465
雜項	599	2,053
	<u>8,274</u>	<u>14,829</u>
<b>c. 其他項目</b>		
折舊：		
— 物業、廠房及設備	728	965
— 使用權資產	25,120	35,821
	<u>25,848</u>	<u>36,786</u>

## 9. 稅項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
本年度	-	62
過往年度撥備不足	-	4
澳門企業所得稅		
本年度	171	550
	<u>171</u>	<u>616</u>
<b>遞延稅項</b>		
年內開支(抵免)	373	(129)
	<u>544</u>	<u>487</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%（二零二四年：12%）稅率計提撥備。

## 10. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：無)。

## 11. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據本公司擁有人應佔(虧損)溢利及兩個年度內已發行普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>(3,400)</u>	<u>2,163</u>
	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
就計算每股基本(虧損)盈利而言，年內已發行普通股加權平均數	<b>284,117,000</b>	247,232,295
購股權計劃攤薄潛在股份的影響	<u>561,641</u>	<u>790,375</u>
就計算每股攤薄(虧損)盈利而言，年內已發行普通股加權平均數	<u><b>284,678,641</b></u>	<u>248,022,670</u>

## 12. 貿易應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	<b>62,970</b>	69,290
減：預期信貸虧損撥備	<u>(1,240)</u>	<u>(3,110)</u>
	<u><b>61,730</b></u>	<u>66,180</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。

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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90天	51,574	32,937
91至180天	9,812	6,530
181至365天	53	63
逾365天	291	26,650
	<u>61,730</u>	<u>66,180</u>

### 13. 貿易應付款項

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30天	504	506
31至60天	151	870
61至90天	-	392
91至120天	80	504
逾120天	3,817	9,139
	<u>4,552</u>	<u>11,411</u>

### 14. 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：		
於二零二三年四月一日、二零二四年 三月三十一日及二零二五年三月三十一日	500,000,000	50,000
已發行及繳足股款：		
於二零二三年四月一日	240,000,000	24,000
收購一間聯營公司時發行股份	44,117,000	4,412
於二零二四年三月三十一日 及二零二五年三月三十一日	284,117,000	28,412

### 15. 重大非現金交易

截至二零二五年三月三十一日止年度，添置物業、廠房及設備約為12,499,000港元(二零二四年：不適用)，並轉撥自其他應收款項及按金。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧年度，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；及(ii)於香港進行物業投資。

於回顧年度，受香港經濟不景及市場氣氛低迷影響，本集團業務面臨下行壓力。中美關稅戰加劇了不利市況，進一步削弱消費者的消費情緒。在如此充滿挑戰的經濟環境下，本集團的收益無可避免地受到影響，截至二零二五年三月三十一日止年度的收益較去年的122.6百萬港元下跌約10.8%至109.4百萬港元。

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約3.4百萬港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度則錄得溢利約2.2百萬港元。撇除(i)投資物業公平值虧損約8.3百萬港元(二零二四年：公平值收益約0.3百萬港元)；(ii)撥回預期信貸虧損約1.9百萬港元(二零二四年：減損虧損約1.5百萬港元)；及(iii)分佔一間聯營公司溢利約1.6百萬港元(二零二四年：0.02百萬港元)的影響，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約1.4百萬港元，較去年溢利約3.3百萬港元減少約57.3%。有關減少乃主要由於收益減少。

#### i) 買賣瓷磚及衛浴潔具產品

於回顧年度，消費者情緒持續低迷，對本集團的零售業務造成重大影響。瓷磚及衛浴潔具產品的零售銷售所得收益由截至二零二四年三月三十一日止年度約58.9百萬港元減少約37.3%至約36.9百萬港元。

為減輕零售銷售下滑的影響，本集團致力擴展非零售銷售，開拓更多企業客戶。本集團的非零售銷售由截至二零二四年三月三十一日止年度約63.2百萬港元適度增加約13.9%至截至二零二五年三月三十一日止年度約72.0百萬港元。此外，非零售銷售的收益比例增加至總收益約66.1%(二零二四年：51.8%)。

## ii) 物業投資

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團自其投資物業賺取租金收入約0.5百萬港元(二零二四年三月三十一日：0.5百萬港元)。租金收入維持穩定。

此外，本集團透過銷售更多綠色能源產品，致力實現產品多元化，與本公司向零售客戶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。於回顧年度，本集團自銷售太陽能板產生收入約3.3百萬港元。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得總收益約109.4百萬港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度約122.6百萬港元減少約10.8%。

銷售瓷磚、衛浴潔具及其他產品所得收益約為108.9百萬港元(二零二四年：122.1百萬港元)，其中零售銷售約為36.9百萬港元(二零二四年：58.9百萬港元)，非零售銷售約為72.0百萬港元(二零二四年：63.2百萬港元)。截至二零二五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99.5%(二零二四年：99.6%)。

物業投資分部所得收益為租金收入約0.5百萬港元(二零二四年：0.5百萬港元)，佔截至二零二五年三月三十一日止年度本集團總收益約0.5%(二零二四年：0.4%)。

### 毛利及產品利潤率

截至二零二五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54.5百萬港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度約79.7百萬港元減少約31.6%。整體產品利潤率由截至二零二四年三月三十一日止年度約65.3%減少至截至二零二五年三月三十一日止年度約50.0%。產品利潤率下跌主要由於產品利潤率較低的非零售銷售佔比上升。

## 分佔一間聯營公司業績

截至二零二五年三月三十一日止年度，分佔一間聯營公司業績錄得溢利約1.6百萬港元(二零二四年：0.02百萬港元)。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。

## 其他收入、收益及虧損

截至二零二五年三月三十一日止年度，其他收入約為4.6百萬港元(二零二四年：2.4百萬港元)。其他收入主要包括銀行利息收入約0.8百萬港元(二零二四年：0.7百萬港元)、金融資產公平值收益約0.3百萬港元(二零二四年：0.3百萬港元)、提早終止租賃的收益約0.2百萬港元(二零二四年：0.4百萬港元)及銷售太陽能板約3.3百萬港元(二零二四年：無)。

## 員工成本

截至二零二五年三月三十一日止年度的員工成本約為14.6百萬港元(二零二四年：17.4百萬港元)。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(二零二四年：2.3百萬港元)、使用權資產折舊約25.1百萬港元(二零二四年：35.8百萬港元)及租賃負債的相關利息開支約0.9百萬港元(二零二四年：2.3百萬港元)。年內使用權資產折舊減少乃由於關閉表現未如理想的零售店所致。

## 物業、廠房及設備

於二零二五年三月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為13.7百萬港元(二零二四年：1.9百萬港元)。有關增加乃由於倉庫安裝太陽能板系統。本集團致力利用太陽能實現環境及能源效率目標，應對氣候變化，實現碳中和。在促進綠色未來的同時，太陽能亦有助本集團降低經營開支。

## 其他開支

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團分別錄得其他開支約8.3百萬港元及14.8百萬港元。本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度的其他開支主要包括審核費用約0.6百萬港元(二零二四年：0.6百萬港元)、銀行手續費約0.8百萬港元(二零二四年：1.2百萬港元)、產品交付開支約3.2百萬港元(二零二四年：5.7百萬港元)、法律及專業開支約1.4百萬港元(二零二四年：2.7百萬港元)、水電及辦公室開支約1.5百萬港元(二零二四年：2.5百萬港元)及雜項約0.6百萬港元(二零二四年：2.1百萬港元)。截至二零二五年三月三十一日止年度，其他開支減少主要由於(i)收益減少導致產品交付開支減少約2.5百萬港元；(ii)法律及專業費用減少約1.3百萬港元；(iii)零售店減少導致水電開支減少約1百萬港元；及(iv)員工減少導致雜項開支(包括娛樂及業務相關開支)減少約1.4百萬港元。

## 本公司擁有人應佔虧損

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約3.4百萬港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度則為溢利約2.2百萬港元。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25.2百萬港元；及(ii)投資物業公平值虧損約為8.3百萬港元。

上述因素部分被(i)銷售太陽能板相關其他收入增加約3.3百萬港元；(ii)貿易應收款項減值虧損撥回約1.9百萬港元，而去年錄得減值虧損約1.5百萬港元；(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負債利息)減少淨額約12.3百萬港元；(iv)其他開支減少約6.5百萬港元；及(v)分佔一間聯營公司業績增加約1.6百萬港元所抵銷。

## 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。

於二零二五年三月三十一日，本集團的已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘合共約為16.4百萬港元(二零二四年：16.5百萬港元)，包括以港元計值的約16.2百萬港元(二零二四年：16.2百萬港元)及以歐元、美元及人民幣計值的約0.2百萬港元(二零二四年：0.3百萬港元)。

### 債務

於二零二五年三月三十一日，本集團有銀行借貸約67.0百萬港元(二零二四年：92.1百萬港元)，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。

於二零二五年三月三十一日，本集團的資產負債比率約為0.48倍(二零二四年：0.64倍)，乃根據銀行借貸總額除以於二零二五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，認為於二零二五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。

本集團於年內未有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

於二零二五年三月三十一日，已發行普通股為284,117,000股。截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司已發行股本概無變動。

## 承擔

於二零二五年三月三十一日，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(二零二四年：約1.0百萬港元)。

## 資產抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團已抵押其賬面值約為26.0百萬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

於二零二五年三月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團約有37名(二零二四年：51名)僱員。截至二零二五年及二零二四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14.6百萬港元及17.4百萬港元。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。截至二零二五年三月三十一日止年度，概無根據該計劃向相關參與者授出任何購股權。

## 股息

董事不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二四年：無)。

## 前景

由於零售市場競爭依然激烈，加上本地消費者支出仍然保守，整體宏觀環境將繼續面臨挑戰。尤其是，香港物業市場於二零二四年下半年更加低迷，嚴重削弱了消費者信心。

本集團將會繼續留意瞬息萬變的市場趨勢及消費者喜好，檢討其品牌產品，務求提供全面的品牌產品，以滿足不同需求及規格，從而為客戶提供住宅或商業用途等不同目的及功能的解決方案。此外，本集團將繼續實現產品組合多元化，透過發掘更多與本公司核心業務(即銷售高端瓷磚產品)相輔相成的綠色能源產品，以更敏捷的反應能力提升競爭優勢。

本集團亦正積極考慮其他可進一步帶來新收益來源的商機。本集團將成立一個專注於買賣黃金產品的新業務線。同時，本集團已提交貴金屬交易牌照申請。董事會認為，近年來黃金表現穩定，可使本集團的業務組合多元化，並加強收益來源及盈利能力。董事會將採取審慎措施以管理本集團的業務組合，旨在於不久將來為股東帶來可持續回報。

## 董事於競爭業務的權益

於截至二零二五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

於二零二五年三月二十九日，本公司之間接全資附屬公司信鋒有限公司(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，該等物業租期均自二零二五年四月一日起至二零二七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C1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，本公司已採納守則所載原則並遵守守則所載所有適用守則條文，惟下述偏離情況除外：

## 守則條文第C.2.1條

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。

截至二零二五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二零二五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

於截至二零二五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。截至二零二五年三月三十一日止年度，概無任何購股權獲行使。於二零二五年三月三十一日，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，相當於二零二五年三月三十一日本公司已發行股本的1.69%。

## 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。

本集團截至二零二五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。

## 先機會計師行有限公司的工作範圍

本初步公告所載本集團截至二零二五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先機會計師行有限公司(「先機會計師行」)同意為本公司該年度之綜合財務報表草擬本所載之數額。先機會計師行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，先機會計師行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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.moshouse.com.hk](http://www.moshouse.com.hk))。載有上市規則規定所有資料的本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報將於適當時候於上述網站登載。

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

香港，二零二五年六月二十七日

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胡勁恒先生，JP、許鎮德先生，PDSM及黃春平先生，MH, JP組成。

本公告中英文本如有歧義，概以英文本為準。