



MOS HOUSE GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 1653

中期報告 2025



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, BBS, 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, BBS, 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(自二零二五年七月一日起不再為成員)
許鎮德先生, PDSM(自二零二五年七月一日起調任主席)
黃春平先生, MH, JP
徐道飛女士(於二零二五年七月一日成為成員)

企業管治委員會

黃春平先生, BBS, 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

核數師

容誠(香港)會計師事務所有限公司
(前稱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

截至二零二五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」) 於截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零二四年相應期間的比較數字。

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4	58,875	55,412
其他收入	5	615	4,725
其他收益及虧損	5	(18)	(6)
已售存貨成本		(30,311)	(26,206)
員工成本	8	(7,227)	(7,492)
物業、廠房及設備折舊	8	(620)	(321)
使用權資產折舊	8	(11,232)	(14,250)
物業相關開支		(649)	(873)
其他開支	8	(3,284)	(4,615)
分佔一間聯營公司業績		(12)	1,977
融資成本	7	(2,517)	(2,459)
除稅前溢利	8	3,620	5,892
所得稅開支	9	(581)	(897)
期內溢利及全面收益總額		3,039	4,995
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		3,039	4,995
		3,039	4,995
		港仙	港仙
每股盈利	10		
— 基本		1.07	1.76
— 攤薄		1.07	1.76

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		26,000	26,000
物業、廠房及設備		13,186	13,726
使用權資產		18,737	22,584
聯營公司權益		15,497	15,509
遞延稅項資產		760	666
按金及預付款項		6,790	6,706
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	12	7,692	7,580
		88,662	92,771
流動資產			
存貨		79,462	70,394
貿易應收款項	13	103,665	61,730
按金、預付款項及其他應收款項		60,593	72,796
可收回稅項		36	36
已抵押銀行存款		—	15,000
銀行結餘及現金	14	1,085	1,377
		244,841	221,333
流動負債			
貿易應付款項	15	29,894	4,552
其他應付款項及應計費用		17,732	17,978
已訂約負債		5,030	4,123
租賃負債		37,803	33,305
應付一名董事之款項	16	32,040	6,480
應付稅項		4,236	3,560
借貸	17	28,797	66,964
		155,532	136,962
流動資產淨值		89,309	84,371
總資產減流動負債		177,971	177,142
非流動負債			
租賃負債		3,096	5,706
來自一名董事之貸款	18	11,533	11,133
來自一間關聯公司之貸款	19	20,283	20,283
		34,912	37,122
資產淨值		143,059	140,020
資本及儲備			
股本	20	28,412	28,412
儲備		114,647	111,608
總權益		143,059	140,020

簡明綜合權益變動表

截至二零二五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	購股權 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二五年四月一日	28,412	83,822	1,102	17	26,667	140,020
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	3,039	3,039
於二零二五年九月三十日(未經審核)	28,412	83,822	1,102	17	29,706	143,059
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

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	4,690	25,475
投資活動所得現金淨額	239	9
融資活動所用現金淨額	(5,401)	(18,707)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(472)	6,777
期初現金及現金等價物	(2,259)	8,641
期末現金及現金等價物	(2,731)	15,418

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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，本集團從事買賣瓷磚及衛浴潔具以及物業投資。

2. 編製基準

該等截至二零二五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二零二五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21號的修訂

缺乏可交換性

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

截至二零二五年九月三十日止六個月

4. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核) (經重列)
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	52,197	38,753
衛浴潔具及其他	6,438	16,419
	58,635	55,172
其他來源所得收益：		
投資物業所得租金收入	240	240
	58,875	55,412
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	16,780	24,768
非零售	41,855	30,404
	58,635	55,172

5. 其他收入、收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核) (經重列)
其他收入		
銀行利息收入	34	320
「上網電價」計劃收入	321	—
按公平值計入損益的公平值收益	150	169
提前終止租賃收益	—	1,099
銷售太陽能板	—	2,981
租賃按金利息收入	108	112
其他	2	44
	615	4,725
其他收益及虧損		
匯兌虧損淨額	18	6

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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；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）、分佔一間聯營公司的業績、按公平值計入損益的金融資產的公平值收益、「上網電價」計劃收入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、來自一間關聯公司之貸款、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		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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
						(經重列)
分部收益						
外界客戶收益	58,635	55,172	240	240	58,875	55,412
分部業績	7,070	7,277	153	172	7,223	7,449
未分配公司開支					(2,019)	(1,812)
按公平值計入損益的金融資產公平值收益					150	169
「上網電價」計劃收入					321	-
分佔一間聯營公司業績					(12)	1,977
融資成本(租賃負債利息除外)					(2,043)	(1,891)
除稅前溢利					3,620	5,892

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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二零二五年九月三十日及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		物業投資		綜合	
	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債						
分部資產	281,872	247,700	26,005	26,003	307,877	273,703
可收回稅項					36	36
遞延稅項資產					760	666
按公平值計入損益的金融資產					7,692	7,580
銀行結餘及現金					1,085	1,377
已抵押銀行存款					-	15,000
聯營公司權益					15,497	15,509
未分配公司資產					556	233
綜合資產總值					333,503	314,104
分部負債	93,081	65,190	176	176	93,257	65,366
應付稅項					4,236	3,560
銀行借貸					28,797	66,964
來自一間關聯公司之貸款					20,283	20,283
來自一名董事之貸款					11,533	11,133
應付一名董事之款項					32,040	6,480
未分配公司負債					298	298
綜合負債總額					190,444	174,084

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核) (經重列)
香港	47,875	51,412
澳門	11,000	4,000
	58,875	55,412

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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	73,420	77,819

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	343	1,491
來自一間關聯公司之貸款利息	1,300	—
來自一名董事之貸款利息	400	400
租賃負債利息	474	568
	2,517	2,459

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	7,048	7,256
退休福利計劃供款	179	236
	7,227	7,492
(b) 其他開支		
銀行手續費	273	566
產品交付開支	1,261	1,894
水電及辦公室開支	576	866
雜項	1,174	1,289
	3,284	4,615
(c) 其他項目		
折舊：		
— 物業、廠房及設備	620	321
— 使用權資產	11,232	14,250

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期間	234	446
澳門企業所得稅：		
本期間	441	—
遞延稅項：		
期內(計入)/扣除	(94)	451
	581	897

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。其中一個本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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	3,039	4,995

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
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	284,117,000
購股權計劃發行潛在攤薄股份的影響	1,010,526	355,218
就計算每股攤薄盈利而言，期內已發行普通股加權平均數	285,127,526	284,472,218

11. 股息

董事會不建議就截至二零二五年九月三十日止六個月派付任何股息(二零二四年：無)。

12. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 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)	2,618	2,580
— 第二份人壽保單(「第二份保單」)	(b)	5,074	5,000
		7,692	7,580

(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

截至二零二五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

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面總值	104,905	62,970
減：信貸虧損撥備	(1,240)	(1,240)
	103,665	61,730

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。

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	82,314	51,574
91至180日	11,475	9,812
181至365日	9,812	53
逾365日	64	291
	103,665	61,730

於二零二五年九月三十日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總值為約36,722,000港元(二零二五年三月三十一日：約36,741,000港元)的應收賬款，於報告日期逾期。在逾期結餘當中，約36,722,000港元(二零二五年三月三十一日：約10,621,000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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

14. 現金及現金等價物

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行結餘及現金	1,085	1,377
銀行透支(附註17)	(3,816)	(3,636)
	(2,731)	(2,259)

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。

15. 貿易應付款項

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	29,894	4,552

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。

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	25,755	504
31至60日	66	151
61至90日	—	—
91至120日	89	80
逾120日	3,984	3,817
	29,894	4,552

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

截至二零二五年九月三十日止六個月

17. 借貸

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押及有擔保			
銀行貸款		18,842	37,153
附帶須按要求償還條款的銀行定期貸款		6,139	26,175
銀行透支		3,816	3,636
借貸總額	(a) & (b)	28,797	66,964

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%(二零二五年三月三十一日：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，於二零二五年九月三十日，實際年利率介乎2%至5.58%(二零二五年三月三十一日：2.5%至7.3%)。
- (b) 於二零二五年九月三十日，本集團的投資物業26,000,000港元(二零二五年三月三十一日：已抵押銀行存款15,000,000港元及投資物業26,000,000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. 來自一間關聯公司之貸款

來自一間關聯公司之貸款屬非貿易性質、無抵押、按年利率13%(二零二五年三月三十一日：13%)計息，且須於二零二八年一月十九日償還。

20. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日	500,000,000	50,000
已發行及繳足股款：		
於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日	284,117,000	28,412

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

21. 關聯方交易

除中期財務報表中其他部分所披露者外，本集團於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月有以下關聯方交易：

(a) 與關聯方之結餘

關聯公司名稱	結餘性質	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
數碼科技中心	來自一名關聯方之貸款	20,283	20,283
徐女士(附註)	來自一名董事之貸款	11,533	11,333
曹先生	應付一名董事款項	32,040	6,480

(b) 與關聯方之交易

關聯公司名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
數碼科技中心	租賃付款	2,580	2,580
	貸款利息開支	1,300	—
徐女士(附註)	貸款利息開支	400	400

附註：徐女士為本公司執行董事，亦為曹先生之配偶。

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，曹先生向業主就確保集團實體的付款及妥善履行提供若干擔保，並為本集團的銀行借貸提供個人擔保。

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	2,118	2,096
界定供款退休計劃的供款	18	18
	2,136	2,114

22. 比較數字

若干比較數字已於必要時重列，以符合本期間的呈列方式。

業務回顧

本集團主要從事透過其香港零售店以及於香港及澳門的非零售渠道買賣瓷磚、衛浴潔具及其他產品；同時亦持有香港投資物業，為本集團帶來租金收入。

於回顧期間，本集團於持續波動的市況下營運。儘管如此，於如此艱難的時期，本集團的業績表現依然穩健。整體營業額由截至二零二四年九月三十日止六個月的約55.4百萬港元增加約6.2%至截至二零二五年九月三十日止六個月的約58.9百萬港元。

本集團致力拓展非零售銷售，以減輕零售銷售帶來的不利影響。截至二零二五年九月三十日止六個月，於銷售瓷磚及衛浴潔具產品所得的總收益中，非零售銷售的比例已提升至約71.4%（二零二四年：約55.1%）。

同時，本集團致力透過使用可再生能源實踐可持續發展。誠如截至二零二五年三月三十一日止年度之年報所強調，本集團已於倉庫安裝太陽能板。透過可再生能源「上網電價」計劃，該等太陽能板藉向電力公司銷售可再生能源，產生收入約0.33百萬港元。

本公司擁有人應佔本集團溢利由截至二零二四年九月三十日止六個月約5百萬港元減少約39.2%至截至二零二五年九月三十日止六個月約3百萬港元。該減少主要由於以下各項的綜合影響：(i) 去年同期錄得銷售太陽能板的收益約3.0百萬港元，而本年度同期並無錄得有關收益；(ii) 本集團分佔聯營公司虧損約0.01百萬港元（二零二四年：分佔溢利約2百萬港元）；惟(iii) 部分被營運成本下降所抵銷。

(i) 買賣瓷磚及衛浴潔具產品

本財政年度上半年，香港零售業的營商環境普遍明顯仍然充滿挑戰。在不穩定的商業及經濟環境下，本集團的零售銷售因消費力疲弱而受到影響。截至二零二五年九月三十日止六個月，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九月三十日止六個月約24.8百萬港元減少約32.3%至約16.8百萬港元。

與此同時，本集團透過於中國向分銷商銷售瓷磚及衛浴潔具產品，致力拓展其非零售銷售網絡。截至二零二五年九月三十日止六個月，來自非零售銷售的收益由截至二零二四年九月三十日止六個月的30.4百萬港元增加至約41.9百萬港元，增幅約37.7%。

(ii) 物業投資

截至二零二五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（二零二四年：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

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得總收益約58.9百萬港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月約55.4百萬港元減少約6.2%。

銷售瓷磚及衛浴潔具所得收益約為58.6百萬港元(二零二四年：約55.2百萬港元)，其中零售銷售約為16.8百萬港元(二零二四年：約24.8百萬港元)，非零售銷售約為41.9百萬港元(二零二四年：約30.4百萬港元)。銷售瓷磚及衛浴潔具所得收益佔截至二零二五年九月三十日止六個月本集團總收益約99.6%(二零二四年：約99.6%)。

物業投資分部所得收益為租金收入約0.2百萬港元(二零二四年：約0.2百萬港元)，佔截至二零二五年九月三十日止六個月本集團總收益約0.4%(二零二四年：約0.4%)。

毛利及產品利潤率

截至二零二五年九月三十日止六個月，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28.3百萬港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月約29百萬港元減少約2.2%。整體產品利潤率由截至二零二四年九月三十日止六個月約52.5%減少至截至二零二五年九月三十日止六個月約48.3%。該下降主要由於較低產品利潤率的非零售銷售比例上升。

其他收入

截至二零二五年九月三十日止六個月，其他收入約為0.6百萬港元(二零二四年：4.7百萬港元)。其他收入減少乃由於(i)去年同期錄得銷售太陽能板的收益約3.0百萬港元，而本年度同期並無錄得有關收益；及(ii)終止租賃的收益減少約1.1百萬港元。

員工成本

截至二零二五年九月三十日止六個月的員工成本約為7.2百萬港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月約7.5百萬港元相對穩定。

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0.6百萬港元(二零二四年：約0.9百萬港元)，使用權資產折舊約11.2百萬港元(二零二四年：約14.3百萬港元)及租賃負債的相關利息開支約0.5百萬港元(二零二四年：約0.6百萬港元)。物業相關開支減少乃由於零售店數量較去年同期減少。

管理層討論及分析

其他開支

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得其他開支分別約3.3百萬港元及4.6百萬港元。本集團於截至二零二五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0.3百萬港元(二零二四年：約0.6百萬港元)、產品交付開支約1.3百萬港元(二零二四年：約1.9百萬港元)、水電及辦公室開支約0.5百萬港元(二零二四年：約0.9百萬港元)以及雜項約1.2百萬港元(二零二四年：約1.3百萬港元)。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零二五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3百萬港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月約5百萬港元減少約39.2%。有關減少主要由於銷售瓷磚及衛浴潔具所得毛利減少約0.6百萬港元；(ii)分佔一間聯營公司業績減少約2百萬港元；及(iii)其他收入減少約4.4百萬港元，與銷售太陽能板及提早終止租賃的收益有關。

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)減少約3.5百萬港元；(ii)其他開支減少約1.3百萬港元；及(iii)稅項開支減少約0.3百萬港元所抵銷。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項由二零二五年三月三十一日的約61.7百萬港元增至二零二五年九月三十日的約103.7百萬港元。該增加主要歸因於報告期內向大宗採購的分銷商的銷售增加，而我們一般會給予較長的信貸期。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項由二零二五年三月三十一日的約4.6百萬港元增至二零二五年九月三十日的約29.9百萬港元。該增加主要由於二零二五年九月三十日尚未到期結算的貿易應付款項較二零二五年三月三十一日增加。

應付一名董事之款項

應付一名董事之款項由二零二五年三月三十一日的約6.5百萬港元增至二零二五年九月三十日的約32百萬港元。該增加主要由於該董事於回顧期間向本集團墊付的淨資金，乃用於償還本集團的銀行借貸。該款項為無抵押、免息且須按要求償還。

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。

於二零二五年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘約為1.1百萬港元(二零二五年三月三十一日：約16.4百萬港元)，包括以港元計值的約0.9百萬港元及以歐元、美元及人民幣計值的約0.2百萬港元。現金及銀行結餘減少乃由於期內償還銀行借貸。

債務

於二零二五年九月三十日，本集團有銀行借貸約28.8百萬港元(二零二五年三月三十一日：67.0百萬港元)，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。

於二零二五年九月三十日，本集團的資產負債比率約為0.2倍(二零二五年三月三十一日：0.48倍)，根據銀行借貸總額除以於二零二五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，認為於二零二五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

於二零二五年九月三十日，已發行普通股為284,117,000股。截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司已發行股本概無變動。

承擔

於二零二五年九月三十日，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(二零二五年三月三十一日：約1百萬港元)。

資產抵押

於二零二五年九月三十日，本集團已將賬面值約為26百萬港元的投資物業作抵押，以取得本集團銀行借貸。

或然負債

於二零二五年九月三十日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

員工及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團約有39名僱員。截至二零二五年及二零二四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7.2百萬港元及7.5百萬港元。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。截至二零二五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

董事不建議就截至二零二五年九月三十日止六個月派付任何股息（二零二四年：無）。

前景

本集團預期，零售市場或會持續面臨經濟不確定因素及地緣政治緊張局勢帶來的阻力，此將無可避免地影響消費者意欲。為保持競爭力及抗逆力，本集團將繼續優化產品組合，以進一步迎合不斷變化的市場趨勢及消費者喜好。

就非零售銷售而言，本集團將繼續加強與現有分銷商及企業客戶的合作關係。同時，我們將致力拓展分銷網絡，於中國物色合適的分銷商，以確保本集團長遠穩健發展。

本集團計劃進軍越南市場，方式乃透過開展電動車貿易業務並安裝電動車充電樁。同時，本集團將繼續推動及發展可再生能源計劃，尤其是透過參與政府的「上網電價」計劃及「EV屋苑充電易資助計劃」。

本集團擬依託其於零售行業長期建立之市場優勢、客戶資源與數據沉澱，構建覆蓋營銷全鏈條的多模型、多模態AI工作流體系。本體系以本集團現有營銷系統、用戶行為數據、產品圖像及內容資產為基礎，通過大模型、多模態算法及智能投放引擎之協同優化，為不同平台之內容分發、流量獲取及轉化效率提供智能化支持。

儘管未來前景可能依然困難重重，本集團將繼續緊貼市況，物色機會進一步多元化其收益來源，從而穩定本集團的財務表現。為開拓新收益渠道，本集團於本年度已向香港海關註冊為A類貴金屬及寶石交易商。儘管尚未制定具體拓展計劃，本集團承諾於正式進軍該領域前將會評估市場機遇、可行性與風險。本集團有信心於應對挑戰及為股東保持長期盈利增長方面處於有利地位。

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

截至二零二五年九月三十日，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：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／性質	持有股份數目	權益衍生品 持有的相關 股份數量	佔本公司 已發行 股本概約 百分比 ^(附註1)
曹思豪先生	信託受益人及授予人	90,000,000 ^(附註2)	—	31.68%
	受控制法團權益	14,680,000 ^(附註3)	—	5.17%
	實益擁有人	66,520,000	2,400,000 ^(附註4)	24.26%
	配偶權益	—	2,400,000 ^(附註4)	0.84%
徐道飛女士	配偶權益	156,520,000	2,400,000 ^(附註4)	55.93%
	受控制法團權益	14,680,000 ^(附註3)	—	5.17%
	實益權益	—	2,400,000 ^(附註4)	0.84%
小計：		171,200,000	4,800,000	
總計：			176,000,000	61.95%

附註：

1. 本公司於二零二五年九月三十日之已發行股份總數為284,117,000股。
2. 90,000,000股股份由RB Power Limited（「**RB Power**」）持有，RB Power由RB Management Holding Limited（「**RB Management**」）全資擁有，RB Management為於英屬維爾京群島註冊成立並為曹先生（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持有的股份中擁有權益。
3. 14,680,000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。
4. 於二零二五年九月三十日，曹先生及徐女士各自擁有2,400,000股相關股份的權益，該等股份於二零二五年十月二十八日根據本公司於二零一八年九月二十日採納的購股權計劃授予彼等的全部購股權獲悉數行使後向彼等配發及發行。根據證券及期貨條例，曹先生及徐女士各自被視為於對方所持的相關股份中擁有權益。

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

於二零二五年九月三十日，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	90,000,000 ^(附註1)	31.68%
RB Management	受控法團權益	90,000,000 ^(附註1)	31.68%
RB Power	實益擁有人	90,000,000 ^(附註1)	31.68%
何紫怡	實益擁有人	44,117,000	15.53%
數碼科技中心有限公司	實益擁有人	14,680,000 ^(附註2)	5.17%

附註：1. 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。

2. 數碼科技中心有限公司由曹先生及徐女士共同持有。根據證券及期貨條例，曹先生及徐女士均被視為於數碼科技中心有限公司所持股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零二五年九月三十日，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，截至二零二五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

截至二零二五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。於截至二零二五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C1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二零二五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

截至二零二五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0.30港元授予執行董事可認購合共4,800,000股股份的購股權。截至二零二五年九月三十日止六個月，概無任何購股權獲行使。於二零二五年九月三十日，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，相當於二零二五年九月三十日本公司已發行股本的1.69%。

於二零二五年十月二十三日，4,800,000份購股權其後獲行使，相當於本報告日期本公司已發行股份的1.66%。

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。

報告期後事項

於二零二五年十月二十八日，執行董事因悉數行使購股權而獲配發及發行4,800,000股新股份。於有關配發後，本公司已發行股份數目由284,117,000股股份增至288,917,000股股份。

除上文所述外，自報告期後直至本報告日期，概無發生任何重大事項。

承董事會命
MOS House Group Limited
主席
曹思豪

香港，二零二五年十一月二十八日