

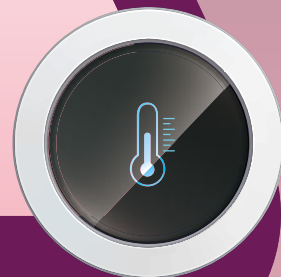


齐屹科技

Qeeeka Home

Qeeeka Home (Cayman) Inc.

股份代號: 1739



目錄

2	公司資料	94	合併利潤表
4	主要財務及經營數據	95	合併綜合收益表
5	主席報告	96	合併資產負債表
8	管理層討論及分析	98	合併權益變動表
18	董事會及高級管理層	99	合併現金流量表
22	企業管治報告	100	合併財務報表附註
33	環境、社會及管治報告	179	財務摘要
65	董事會報告	180	釋義
87	獨立核數師報告		



公司資料

董事會

執行董事

鄧華金先生(主席兼首席執行官)
田原先生
高巍先生

非執行董事

李基培先生
肖陽先生
趙貴賓先生

獨立非執行董事

張禮洪先生
曹志廣先生
黃文宗先生

聯席公司秘書

田原先生
梁君慧女士

授權代表

鄧華金先生
田原先生

審核與風險管理委員會

黃文宗先生(主席)
張禮洪先生
曹志廣先生

薪酬委員會

曹志廣先生(主席)
鄧華金先生
張禮洪先生
黃文宗先生

提名委員會

鄧華金先生(主席)
張禮洪先生
曹志廣先生

註冊辦事處

ICS Corporate Services (Cayman) Limited
3-212 Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 30746, Seven Mile Beach
Grand Cayman KY1-1203
Cayman Islands

總部

中國
上海嘉定區
曹安公路1926號1號樓

香港主要營業地點

香港
九龍
觀塘道348號
宏利廣場5樓

公司資料

股份過戶登記總代理

ICS Corporate Services (Cayman) Limited
3-212 Governors Square
23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 30746, Seven Mile Beach
Grand Cayman KY1-1203
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

法律顧問

有關香港及美國的法律
盛信律師事務所
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

股份代號

1739

公司網站

www.qeeka.com

主要往來銀行

招商銀行上海分行
金沙江路支行
中國
上海市
普陀區
金沙江路1759號
聖諾亞大廈A座1-2樓

中國銀行(香港)有限公司
香港分行
香港
中環
花園道1號
中銀大廈3樓

主要財務及經營數據

1. 財務摘要

	截至12月31日止年度		同比變動 (%)
	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	
收入	1,186,994	875,735	35.5%
毛利	495,458	473,931	4.5%
毛利率	41.7%	54.1%	—
本公司權益持有人應佔淨虧損	(96,869)	(126,044)	—
本公司權益持有人應佔經調整淨虧損 ⁽¹⁾	(36,033)	(64,179)	—

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔經調整淨虧損不包括按權益法入賬的投資減值虧損、按公允價值計入損益的金融資產的投資的公允價值變動淨額(不包括理財產品及其他)、股份酬金開支及商譽減值虧損。

2. 主要經營指標

下表載列該分部的主要運營數據：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
銷售線索數目 ⁽¹⁾	794,761	686,092
推薦用戶數目	613,999	581,775
每條銷售線索SaaS及營銷服務的平均收入(人民幣元) ⁽²⁾	526	697

附註：

- (1) 指截至2023年12月31日止年度，將某人認為室內設計及建築的潛在需求用戶的數據數目。
- (2) 指截至2023年12月31日止年度，每條銷售線索的平均收入(等於SaaS及營銷服務的收入除以截至2023年12月31日的銷售線索數)。

主席報告



各位股東：

本人謹代表本公司董事會呈報本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績。

業績

截至2023年12月31日止年度，本集團經審計收入為人民幣1,187.0百萬元，較上一年度相比增加35.5%。

截至2023年12月31日止年度，本集團之本公司權益持有人應佔經審計虧損淨額為人民幣96.9百萬元。

截至2023年12月31日止年度，本集團之本公司權益持有人應佔非國際財務報告準則虧損淨額為人民幣36.0百萬元。

業務回顧及展望

業務回顧

我們乃中國室內設計及建築行業營銷解決方案的領先提供商之一，秉持「幫助用戶輕鬆、放心以及省錢地實現美好的居住場景」使命，並致力於通過促進室內設計及建築行業的數字化升級，為室內設計及建築服務提供商提供一系列解決方案以滿足其多樣化需求。我們的目標是為用戶及室內設計以及建築服務提供商提供基於SaaS的互利生態圈，並通過賦能我們的商戶吸引更多用戶，實現共贏的局面。

主席報告

於2023年，房地產市場呈現出供需關係發生重大變化的新趨勢。作為一家與房地產業相關的公司，我們的業績承受著巨大壓力。於2023年，我們的收入同比增加35.5%，達到人民幣1,187.0百萬元。我們的室內設計及建築業務成為新的增長引擎，同比增加111.4%，為我們的收入貢獻人民幣729.7百萬元。此外，於2023年，我們繼續貫徹降本增效的經營戰略，減少營運虧損。

• SaaS及營銷服務業務

於2023年，房地產市場的波動導致用戶需求出現兩極分化。在消費能力較強的超大城市(如北京及上海)，出於價格及工期因素，用戶需花費較長的時間作出家

下表載列於所示報告期間我們的主要經營指標：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
銷售線索數目 ⁽¹⁾	794,761	686,092
推薦用戶數目	613,999	581,775
每條銷售線索SaaS及營銷服務的平均收入(人民幣元) ⁽²⁾	526	697

附註：

(1) 指截至2023年12月31日止年度，將某人認為室內設計及建築的潛在需求用戶的數據數目。

(2) 指截至2023年12月31日止年度，每條銷售線索的平均收入(等於SaaS及營銷服務的收入除以截至2023年12月31日的銷售線索數)。

用戶方面，我們專注於用戶體驗，並充分了解彼等的消費偏好。我們透過短視訊及直播等內容營銷，向用戶普及家居裝修知識，並向彼等推薦室內設計及建築服務提供商。此外，我們推出「齊家保」服務，為用戶提供專業的裝修管家，其可在整個裝修過程中為用戶提供一站式諮詢服務，旨在為用戶提供放心、省錢的裝修服務。

居裝修決策，導致高價消費需求轉向旅遊及餐飲等決策較快及價格較低的領域。另一方面，由於房價下跌，現房市場交易規模擴大，其他城市的用戶家居裝修需求大幅增長。然而，彼等對價格較敏感，並優先考慮成本效益。

因此，相較於2022年，我們的銷售線索數目有所增加。超大城市的銷售線索數目減少與其他城市銷售線索數目增加相抵銷。截至2023年12月31日，銷售線索數目為794,761個，與2022年的686,092個相比，同比增加15.8%。

商戶方面，我們透過商戶分層優化產品，不斷增強商戶的運營能力，提高彼等的運營效率，逐步恢復彼等的信心。同時，我們亦推出一系列商戶政策，與彼等攜手共同克服行業中的挑戰。因此，於2023年，我們來自SaaS及營銷服務的收入為人民幣418.1百萬元，較去年減少12.5%。此減少乃主要是由於客單價下降，其由人民幣697元下降至人民幣526元。

主席報告

• 室內設計及建築業務

於2022年，我們調整了戰略方向，將自營裝飾業務作為新的增長戰略。於2023年，我們的自營裝飾業務實現了快速增長，2023年的合同產值為人民幣997.2百萬元，相較於2022年的人民幣331.3百萬元，同比增加201.0%。

就自營家裝業務而言，我們的定位為提供中高端家裝服務，主要面向二三線城市購買力強的用戶。我們致力於為用戶提供一站式家裝解決方案。

我們已於中國6個城市設立展廳。通過線下設計及選材，結合自主研發的線上智能管理系統，我們建立了四種標準服務，為客戶提供便捷的、性價比高的服務體驗。

就公共裝飾業務而言，我們主要為房地產精裝住宅、酒店、商業地產及辦公空間提供室內裝修服務。為了降低房地產市場對我們業績的影響，我們選擇信用良好、現金流充足的合作夥伴拓展業務。我們已提高商業地產室內裝修服務的比例，加速了資金回籠。於2023年，房地產精裝住宅室內裝修服務佔比為39.5%，比2022年的84.5%下降45個百分點。

本公司業務展望

我們高度重視此等機會並迅速採取行動，我們相信此將有助於我們更好地服務於用戶及商戶，我們有信心為股東不斷地創造可持續價值。

股東回報

我們優先考慮股東回報。於2023年，我們於2023年8月23日宣佈股息支付計劃，並於2023年9月22日派付約人民幣29.4百萬元之中期股息。截至2023年12月31日止年度，董事會建議支付每股股份0.0131港元之末期股息，總額約為15.0百萬港元，其須於2024年股東週年大會獲得股東批准。憑藉穩健的現金儲備及強大的財務管理能力，我們旨在透過積極的股東回報計劃，為股東創造並不斷提高長期價值。

致謝

本人謹借此機會向各位股東、投資者、業務夥伴及用戶對本集團的信任和支持致以衷心感謝，同時感謝董事會同仁、管理層和員工為本集團做出的努力和貢獻。未來，我們將繼續推動本集團的發展，為股東謀取最大價值。

鄧華金先生

主席兼首席執行官

中國上海

2024年3月26日

管理層討論及分析

管理層討論及分析

(除另有說明外，以下的資料披露乃以按國際財務報告準則編製的財務資料為根據)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	1,186,994	875,735
銷售成本	(691,536)	(401,804)
毛利	495,458	473,931
銷售及營銷開支	(430,047)	(434,243)
行政開支	(75,926)	(87,683)
研發開支	(37,148)	(43,557)
金融資產淨減值虧損	(9,791)	(15,743)
其他虧損－淨額	(52,582)	(51,396)
經營虧損	(110,036)	(158,691)
財務收入	40,322	21,133
財務成本	(7,293)	(2,609)
財務收入－淨額	33,029	18,524
分佔按權益法入賬的投資的業績	(17,907)	3,694
除所得稅前虧損	(94,914)	(136,473)
所得稅開支	(4,147)	(3,793)
年內虧損	(99,061)	(140,266)
虧損歸屬於：		
本公司權益持有人	(96,869)	(126,044)
少數股東權益	(2,192)	(14,222)
	(99,061)	(140,266)
非國際財務報告準則衡量方法		
本公司權益持有人應佔經調整淨虧損	(36,033)	(64,179)

管理層討論及分析

收入

總收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣875.7百萬元增加35.5%至截至2023年12月31日止年度的人民幣1,187.0百萬元，主要由於2023年業務逐步恢復正常，尤其是本年度呈現正增長趨勢的室內設計及建築業務。

下表載列我們於所示期間按分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年 (已重述)	
	金額 人民幣千元	佔總收入百分比	金額 人民幣千元	佔總收入百分比
SaaS及營銷服務業務	418,072	35.2%	477,885	54.6%
室內設計及建築及其他業務	768,922	64.8%	397,850	45.4%
總計	1,186,994	100.0%	875,735	100.0%

附註：截至2023年12月31日止年度，本集團對其業務分部進行了重組，以便更好地分配資源及評估運營分部的表現。「供應鏈」分部已與「創新及其他」分部合併，歸入「室內設計及建築及其他業務」項下。截至2022年12月31日止年度的分部資料已相應重述。

SaaS及營銷服務業務

SaaS及營銷服務業務收入從截至2022年12月31日止年度的人民幣477.9百萬元減少12.5%至截至2023年12月31日止年度的人民幣418.1百萬元，收入下降是由於平均每條銷售線索的收入下降，從人民幣697元降至人民幣526元。

室內設計及建築及其他業務

一 室內設計及建築業務

我們經營著三個提供全方位服務的室內設計與建築品牌，分別為「博若森」、「居美」及「柚子」，彼等均採用自營模式，但針對不同的客戶群。室內設計及建築收入從截至2022年12月31日止年度的人民幣345.2百萬元增加111.4%至截至2023年12月31日止年度的人民幣729.7百萬元。

我們的整體裝修品牌「博若森」的室內設計及建築收入從截至2022年12月31日止年度的人民幣55.0百萬元增加60.1%至截至2023年12月31日止年度的人民幣88.1百萬元，乃主要由於南昌、武漢及合肥的擴張實現總合同產值人民幣131.8百萬元，同比增加87.2%。

為房地產開發商及商業公共裝修提供定製服務的「居美」品牌的室內設計及建築收入從截至2022年12月31日止年度的人民幣284.0百萬元增加121.2%至截至2023年12月31日止年度的人民幣628.3百萬元。大幅增長的原因為：(i)受去年低基數的影響，經營恢復帶來收入增長；(ii)我們努力擴張，實施逐步向商業公共裝修服務轉型的戰略，使商業公共裝修的收入顯著增加764.7%，由截至2022年12月31日止年度的人民幣44.0百萬元顯著增加至截至2023年12月31日止年度的人民幣380.5百萬元。此外，此項服務的總合同產值達到人民幣851.7百萬元，與去年同期相比增加243.4%。

我們的局部裝修品牌「柚子」的室內設計及建築收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣6.1百萬元增加115.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣13.3百萬元。我們仍在不斷探索此項業務的可持續發展。

管理層討論及分析

— 創新及其他

創新及其他主要包括供應鏈服務、跨境電商業務及其他業務，本年度分別產生收入人民幣27.4百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣7.2百萬元。此等業務乃我們多元化收入來源的重要組成部分。

銷售成本

銷售成本從截至2022年12月31日止年度的人民幣401.8百萬元增加72.1%至截至2023年12月31日止年度的人民幣691.5百萬元，其中室內設計及建築業務佔絕大部分。

SaaS及營銷服務業務

SaaS及營銷服務業務成本從截至2022年12月31日止年度的人民幣21.9百萬元減少50.4%至截至2023年12月31日止年度的人民幣10.9百萬元，主要是由於該分部運營服務成本減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至2022年12月31日止年度的人民幣473.9百萬元增加4.5%至截至2023年12月31日止年度的人民幣495.5百萬元。

截至2023年12月31日止年度，我們的整體毛利率下降至41.7%，而截至2022年12月31日止年度則為54.1%。整體毛利率下降的主要原因為毛利率較低的室內設計及建築業務收入同比增長。相應地，截至2023年12月31日止年度，此項業務的收入佔比從2022年同期的39.4%增加至61.5%。

室內設計及建築及其他業務

— 室內設計及建築業務

室內設計及建築業務成本從截至2022年12月31日止年度的人民幣327.7百萬元增加96.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣645.2百萬元。室內設計及建築業務成本增加主要是由於我們收入較同期增加約111.4%，導致原材料消耗及勞務成本增加。

— 創新及其他

創新及其他的成本從截至2022年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元減少32.1%至截至2023年12月31日止年度的人民幣35.4百萬元，主要由於供應鏈服務分部的材料成本減少。

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年 (已重述)	
	金額 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	毛利率 %
SaaS及營銷服務業務	407,210	97.4%	455,980	95.4%
室內設計及建築及其他業務	88,248	11.5%	17,951	4.5%
	495,458	41.7%	473,931	54.1%

管理層討論及分析

SaaS及營銷服務業務

截至2023年12月31日止年度，SaaS及營銷服務業務(為我們的核心業務)的毛利率穩定維持在約97.4%，而截至2022年12月31日止年度的則為95.4%。

室內設計及建築及其他業務

— 室內設計及建築業務

我們的室內設計及建築業務的毛利率由截至2022年12月31日止年度的5.1%增加至截至2023年12月31日止年度的11.6%，乃主要由於公共裝修服務的毛利率恢復。

— 創新及其他

創新及其他的毛利率從截至2022年12月31日止年度的0.9%增加至截至2023年12月31日止年度的9.7%。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告及推廣開支、銷售人員的工資及福利(包括股份酬金開支)、勞務成本以及與銷售及營銷活動相關的其他開支。我們的銷售及營銷開支佔收入的百分比由截至2022年12月31日止年度的49.6%下降至截至2023年12月31日止年度的36.2%，此乃主要由於降本增效的戰略。

行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員的工資及福利(包括股份酬金開支)、勞務成本、專業費及其他開支。我們的行政開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣87.7百萬元減少13.4%至截至2023年12月31日止年度的人民幣75.9百萬元，乃主要歸因於工資及福利減少。

研發開支

我們的研發開支主要包括研發人員的工資及福利、辦公室租金以及與研發活動相關的其他開支。我們研發開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣43.6百萬元減少14.7%至截至2023年12月31日止年度的人民幣37.1百萬元，乃主要歸因於工資及福利減少。

金融資產淨減值虧損

我們的金融資產淨減值虧損由截至2022年12月31日止年度的人民幣15.7百萬元減少37.8%至截至2023年12月31日止年度的人民幣9.8百萬元，此乃主要由於部分風險項目付款正常化使得室內設計及建築項目的應收款項及合同資產的預期信貸虧損減少。經本公司管理層評估，截至2023年12月31日止年度，以室內設計及建築業務為主的金融資產淨減值虧損已撥備人民幣9.3百萬元。

其他虧損－淨額

截至2023年12月31日止年度的其他虧損淨額為人民幣52.6百萬元。主要由於(i)按權益法入賬的投資減值虧損人民幣53.2百萬元，(ii)商譽減值虧損人民幣7.8百萬元；(iii)政府補助人民幣5.2百萬元，及(iv)按公允價值計入損益的金融資產的投資收益人民幣2.3百萬元。

管理層討論及分析

財務收入－淨額

截至2023年12月31日止年度，我們的財務收入主要由於來自定期存款的利息收入。

應佔按權益法入賬的聯營公司淨虧損

截至2023年12月31日止年度應佔按權益法入賬的聯營公司淨虧損主要由於從被投資方獲經營虧損。

所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，我們的所得稅開支為人民幣4.1百萬元，主要由於遞延稅項資產減少。

虧損及非國際財務報告準則衡量方法：本公司權益持有人應佔的經調整淨虧損

基於上述原因，截至2023年12月31日止年度，我們的淨虧損為人民幣99.1百萬元，而截至2022年12月31日止年度的淨虧損為人民幣140.3百萬元。

為補充按照國際財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦使用並非國際財務報告準則規定或按其呈列的本公司權益持有人應佔經調整淨虧損作為附加財務衡量方法。我們認為，此非國際財務報告準則衡量方法撇除管理層認為並不反映我們經營表現的不尋常、非經常性、非現金及／或非經營項目的潛在影響，有助比較經營表現。我們亦認為，如同幫助管理層一樣，此衡量方法亦為投資者及其他人士提供有用資料以了解和評估我們的合併經營業績。然而，我們呈列的經調整淨虧損未必可與其他公司呈列的有類似名稱的衡量方法比較。使用此非國際財務報告準則衡量方法作為分析工具有其限制性，故閣下不應脫離根據國際財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況考量，或將其視為對上述經營業績或財務狀況的分析替代者。

截至2023年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔經調整淨虧損為人民幣36.0百萬元。本公司權益持有人應佔經調整淨虧損主要由於我們的核心業務的淨溢利直接抵銷我們室內設計及建築業務產生的淨虧損。

下表載列我們於截至2023年及2022年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔經調整淨虧損與根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本年度本公司權益持有人應佔淨虧損	(96,869)	(126,044)
按權益法入賬的投資減值虧損	53,216	49,151
商譽減值虧損	7,796	–
股份酬金開支	207	3,945
按公允價值計入損益的金融資產的投資的公允價值變動淨額， 不包括理財產品及其他	(383)	8,769
本公司權益持有人應佔經調整淨虧損	(36,033)	(64,179)

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

我們過往主要以股東出資及透過發行及銀行借款進行融資來滿足我們的現金需求。截至2023年12月31日，我們的現金及現金等價物、定期存款和受限制現金分別為人民幣259.6百萬元、人民幣757.9百萬元及人民幣21.8百萬元，而截至2022年12月31日的現金及現金等價物、定期存款和受限制現金的結餘分別為人民幣445.4百萬元、人民幣569.5百萬元及人民幣23.5百萬元。我們維持強勁的現金及其他流動財務資源，截至2023年12月31日的結餘約為人民幣1,039.3百萬元，與截至2022年12月31日的人民幣1,038.4百萬元基本持平。

下表載列我們於所示年度的現金結餘及其他流動財務資源概要：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	259,612	445,429
定期存款	757,906	569,523
受限制現金	21,779	23,474
現金及其他流動財務資源	1,039,297	1,038,426

現金及現金等價物包括手頭現金及存於銀行的存款。受限制現金主要是指因訴訟及保證金賬戶而暫時凍結。定期存款為原到期時間為三個月以上且可於到期時贖回的銀行存款。我們的現金及現金等價物、受限制現金以及定期存款均以美元、人民幣及港元計值。

下表載列我們於所示年度的現金流量：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(247,379)	(225,709)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(56,526)	97,431
融資活動所得現金淨額	117,625	8,203
現金及現金等價物減少淨額	(186,280)	(120,075)
匯率差額的影響	463	17,487
期初現金及現金等價物	445,429	548,017
期末現金及現金等價物	259,612	445,429

管理層討論及分析

經營活動所用現金淨額

截至2023年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣247.4百萬元，乃主要由於我們的除所得稅前虧損人民幣94.9百萬元，根據以下方面進行調整(i)非現金項目，主要包括折舊及攤銷人民幣23.1百萬元、壞賬以及商譽及於聯營公司的投資減值虧損撥備人民幣70.8百萬元、分佔按權益法入賬的投資虧損人民幣17.9百萬元，以及財務收入人民幣40.3百萬元；及(ii)營運資本變動，主要包括應收賬款及其他應收款項增加人民幣48.4百萬元、合同資產增加人民幣66.8百萬元、受限制現金增加人民幣16.3百萬元、應付賬款及其他應付款項及合同負債增加人民幣42.3百萬元及按公允價值計入其他綜合收益的債務投資增加人民幣143.1百萬元。

投資活動所用現金淨額

截至2023年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣56.5百萬元，乃主要由於出售按公允價值計入損益的金融資產人民幣408.2百萬元、收回第三方貸款及貸款保證按金應收現金人民幣46.2百萬元及收到定期存款的利息人民幣27.7百萬元所得款項，部分被購買按公允價值計入損益的金融資產人民幣360.5百萬元、定期存款增加淨額人民幣173.1百萬元所抵銷。

融資活動所得現金淨額

截至2023年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣117.6百萬元，此乃主要歸因於借款所得款項人民幣222.6百萬元，部分被償還借款人民幣48.0百萬元、租賃付款本息人民幣22.0百萬元、向本公司股東支付的股息人民幣29.3百萬元及為短期借款支付的利息人民幣5.7百萬元所抵銷。

應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項

應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項由截至2022年12月31日的人民幣185.9百萬元減少7.4%至截至2023年12月31日的人民幣172.2百萬元，主要由於償還了本集團於2022年1月15日向獨立第三方個人提供的人民幣50.0百萬元的第三方貸款，於2023年1月收回。

應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項由截至2022年12月31日的人民幣429.8百萬元減少2.7%至截至2023年12月31日的人民幣418.3百萬元，主要由於(i)應付按金減少人民幣28.0百萬元，其主要指來自託管支付服務用戶的抵押按金，及部分由(ii)室內設計及建築業務擴張導致建築材料供應商應付賬款增加的人民幣33.8百萬元所抵銷。

借款

於報告期內，短期借款包括銀行借款及其他貸款，結餘分別為人民幣53.2百萬元及人民幣159.6百萬元。借款由截至2022年12月31日的人民幣38.0百萬元增加459.3%至截至2023年12月31日的人民幣212.8百萬元，乃主要由於：(i)新產生的其他貸款結餘人民幣159.6百萬元，此乃與齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的應收賬款保理安排及按公允價值計入其他綜合收益的金融資產相關的擔保借款；及(ii)上海齊屹信息科技有限公司及齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司分別增加銀行借款本金人民幣10.0百萬元及人民幣5.0百萬元。

於2023年12月31日，我們的銀行借款本金總額為人民幣53.0百萬元，借款年利率介乎2.46%至4.10%。其中(i)人民幣10.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司、齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的非控股股東楊衛涵先生及楊衛涵先生的妻子張帆女士提供擔保；(ii)人民幣13.0百萬元由張帆女士持有的不動產作抵押；及(iii)人民幣30.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司擔保。

槓桿比率

我們的槓桿比率乃按借款總額除以本公司權益持有人應佔總權益計算。截至2023年12月31日，由於本集團有主要來自按公允價值計入其他綜合收益的金融資產的其他貸款，其槓桿比率達到20.6% (截至2022年12月31日：3.2%)。

管理層討論及分析

資金政策

我們已就資金政策採取審慎的財務管理方法，因此於截至2023年12月31日止年度已維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

資本支出

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
購買不動產及設備	9,530	4,815
購買無形資產	885	1,272
總計	10,415	6,087

我們的資本支出主要用於購買不動產及設備(如租賃物業裝修、伺服器及電腦)支出及無形資產支出。

所持重大投資

於2023年12月31日，本集團持有以下佔本集團總資產5%或以上且分類為按權益法入賬的投資的重大投資：

投資名稱	投資成本 人民幣千元	於2023年		於2023年 12月31日持有的 投資百分比 (%)	截至2023年			相對於本集團 2023年12月31日 總資產規模 (%)
		於2023年 12月31日的 賬面淨值 人民幣千元	於2023年 12月31日持有的 投資股份數目		截至2023年 12月31日止年度 分佔按權益法 入賬的投資的業績 表現/變動 人民幣千元	截至2023年 12月31日止年度 分佔其他綜合 虧損表現/變動 人民幣千元	截至2023年 12月31日止年度 減值撥備 表現/變動 人民幣千元	
廣州海鷗住宅工業股份有限公司 (「海鷗」)	242,834	158,086	39,720,000	6.15%	(18,007)	45	(53,216)	8.5%

管理層討論及分析

投資說明

於2014年，我們對廣州海鷗住宅工業股份有限公司(「海鷗」)(一間於深圳證券交易所上市的中國公司，股份代號：002084，從事生產及銷售高端水暖器材及硬件)進行少數股權投資。於海鷗的投資並非持作買賣。我們相信，我們享有來自投資的戰略及協同效益並將其視為戰略投資。我們將根據市場情況變化定期審查我們的戰略投資。該公司的財務表現已經穩定，但仍未達到原有計劃，這降低了對其未來盈利能力的預期，從而影響獨立估值師的評估。截至2023年12月31日，除上述投資外，概無持有其他價值佔本集團總資產5%或以上的投資。

按公允價值計入損益的金融資產

於2023年12月31日，本集團有按公允價值計入損益的金融資產約人民幣44.0百萬元(2022年12月31日：約人民幣71.2百萬元)，主要包括(i)理財產品投資約人民幣27.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣49.4百萬元)；及(ii)上市公司投資約人民幣16.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣17.4百萬元)。

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產		
流動		
理財產品 ⁽¹⁾	27,282	49,403
上市公司投資	16,752	17,358
小計	44,034	66,761
非流動		
私募股權基金	-	4,451
總計	44,034	71,212

(1) 理財產品自2022年12月31日的人民幣49.4百萬元減少44.8%至2023年12月31日的人民幣27.3百萬元，主要由於本集團於贖回理財產品後購買了更多低風險定期存款以提高資金安全性。

長期投資活動

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按權益法入賬的投資	162,024	233,102
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產	-	34,926
按公允價值計入損益的金融資產	-	4,451
總計	162,024	272,479

管理層討論及分析

我們已就我們認為補充業務且對業務有裨益的技術或業務作出非控制性權益投資。我們的部分投資為尚未產生可觀收益及溢利的公司。因此該等投資難以在早期階段確定是否成功，成功投資可產生重大回報，而不成功投資可能須被減值。

截至2023年12月31日止年度，長期投資活動減少來自於我們投資公司公允價值的減少。

外匯風險

未來商業交易或已確認資產及負債以非本集團實體功能貨幣的貨幣計值時，則產生外匯風險。本公司的功能貨幣為美元。本公司的主要附屬公司乃於中國註冊成立，而該等附屬公司使用人民幣作為其功能貨幣。本集團主要在中國運營，大部分交易以人民幣結算。因此，管理層認為業務並不面臨任何重大外匯風險，因為本集團並無重大金融資產或負債是以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計值。因此，我們目前並無對沖，且認為不需要對沖任何該等風險。

或然負債

於2023年12月31日及2022年12月31日，我們概無任何重大或然負債。

董事會及高級管理層

董事

下表呈列於本年度及於最後可行日期有關董事會成員的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期
鄧華金先生	51	執行董事兼主席兼首席執行官	2018年4月2日
田原先生	54	執行董事	2018年4月2日
高巍先生	52	執行董事	2018年4月2日
李基培先生	56	非執行董事	2018年4月2日
趙貴賓先生	53	非執行董事	2020年4月24日
肖陽先生	44	非執行董事	2022年6月23日
張禮洪先生	52	獨立非執行董事	2018年6月4日
曹志廣先生	50	獨立非執行董事	2018年6月4日
黃文宗先生	59	獨立非執行董事	2018年6月4日

於本年度及於最後可行日期，各董事履歷載列如下：

執行董事

鄧華金先生，51歲，自2018年4月起擔任本公司主席、執行董事兼首席執行官。彼於2007年亦為本集團的創始人及薪酬委員會成員和提名委員會主席。於2014年11月，彼被任命為董事，並於2018年4月重獲任命為執行董事，且被任命為董事會主席。彼負責長期戰略設計、重大決策及計劃、組織發展以及集團人才培養。

鄧先生自2014年11月起擔任廣州海鷗住宅工業股份有限公司(一家深圳證券交易所上市公司，股份代號：002084)的董事。

鄧先生在1996年獲得華東師範大學化學系學士學位。2021年，鄧先生於樂居財經舉辦的2021(第五屆)中國地產新時代盛典榮獲「2021中國家居年度CEO30強」。

田原先生，54歲，擔任執行董事及聯席公司秘書。彼於2015年被任命為董事，並於2018年4月重獲任命為本公司執行董事。彼負責人力資源及其他事務的管理。

田先生於2007年8月加入本集團，擁有逾20年行業經驗。

田先生於1991年獲得上海大學精密機械工程系學士學位。

董事會及高級管理層

高巍先生，52歲，擔任執行董事。彼於2015年4月擔任董事，並於2018年4月重獲任命為執行董事。彼負責本公司的室內設計及建築服務。

高先生於2007年加入本集團，擁有逾25年行業經驗。

於2014年，高先生獲得復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。

非執行董事

李基培先生，56歲，擔任非執行董事。彼於2015年4月被任命為董事，並於2018年4月重獲任命為非執行董事。彼負責向董事會提供專業意見和判斷。

自2004年8月以來，李先生一直擔任Orchid Asia Group Management Limited的經營合夥人兼投資委員會成員。彼自2000年3月起一直擔任Trip.com Group Limited(一家納斯達克上市公司，納斯達克股票代碼：TCOM)的獨立董事。自2013年10月起，李先生擔任富貴生命國際有限公司(一家香港聯交所上市公司，股份代號：1438)的非執行董事，直至2016年10月該公司根據有關規則及法規完成私有化而其股份上市自聯交所撤回。於2012年9月至2014年10月，李先生擔任Autohome Inc.(一家納斯達克上市公司，納斯達克股票代碼：ATHM)的董事。於2006年9月至2013年1月，李先生亦擔任先健科技公司(一家香港聯交所上市公司，當時股份代號：8122(創業板)；現股份代號：1302(主板))的非執行董事。

李先生於1990年畢業於美國加利福尼亞大學伯克利分校化學工程系。彼於1991年獲得美國麻省理工學院理學碩士學位(主修化學工程實務)，並於1995年獲得美國斯坦福大學商學院工商管理碩士學位。

李先生為林麗明女士(「林女士」)的配偶，並被視為於林女士在Orchid Asia持有的股份中擁有權益。Orchid Asia直接持有100,000,000股股份。Orchid Asia由Orchid Asia VI, L.P.擁有95%及由Orchid Asia V Co-Investment Limited擁有5%。Orchid Asia VI, L.P.的普通合夥人是OAVI Holdings, L.P.，而OAVI Holdings, L.P.的普通合夥人是Orchid Asia V GP, Limited(一家由林女士間接全資擁有的公司)。Orchid Asia V Co-Investment Limited由林女士全權控制。

趙貴賓先生，53歲，於2020年4月24日獲委任為非執行董事。趙先生於2010年6月加入蘇州凱風正德投資管理有限公司(「蘇州凱風」)且現任總經理。

於最後可行日期，趙先生通過湖州時通臻和企業管理合夥企業間接持有蘇州凱風36.26%的權益。

趙先生於1992年7月畢業於國防科技大學獲得計算機應用學士學位，並於2003年7月獲得南京大學工商管理碩士學位。

董事會及高級管理層

肖陽先生，44歲，於2022年6月23日獲委任為本公司非執行董事。彼自2004年起於百度公司(一家於納斯達克證券交易所及香港聯交所上市的公司(納斯達克：BIDU；聯交所：9888))工作，並擔任過多個職位。於2004年，彼負責網絡搜索引擎基礎相關性、反作弊、超鏈接分析及索引等工作，培訓及培養了百度搜索核心技術團隊。於2007年，彼擔任高級經理，負責日本產品的技術及運營團隊。於2010年，彼擔任國際事業部總監及高級總監，負責制定及實施國際戰略、產品建設與培養、研發、運營及本地團隊，全面推進國際業務。於2019年，彼擔任百度副總裁、本集團副總裁及移動生態集團(「MEG集團」)用戶產品架構平台、質量保障與效率平台及搜索平台負責人。肖先生現時擔任百度集團副總裁及MEG集團首席技術官。彼獲得清華大學計算機科學與技術碩士學位。

獨立非執行董事

張禮洪先生，52歲，自2018年6月起擔任獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見和判斷。彼亦為審核與風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會成員。自2003年12月起，張先生一直於華東政法大學任教民事法及商業法，現為該校教授。張先生在民商事法律方面的豐富知識及背景將協助本公司在內部控制、合規及企業管治等方面的營運。

張先生於1992年獲得中國政法大學經濟學學士學位，於1995年獲得中國政法大學民商法碩士學位，並於2003年獲得羅馬University La Sapienza民法及羅馬法博士學位。

張先生於2010年獲得中國律師資格。

曹志廣先生，50歲，自2018年6月起擔任獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見和判斷。彼亦擔任審核與風險管理委員會及提名委員會成員和薪酬委員會主席。自2003年起，曹先生一直在上海財經大學任教應用金融學。

曹先生於1996年取得華東師範大學化學學士學位，於1999年取得華東師範大學分析化學碩士學位，並於2003年取得復旦大學管理科學博士學位。曹先生在金融方面的豐富知識及背景將協助本公司在金融及會計等方面的營運。

曹先生於2005年取得中國大學教師資格證。

黃文宗先生，59歲，自2018年6月起擔任獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見和判斷。彼亦擔任審核與風險管理委員會主席和薪酬委員會成員。

黃先生一直擔任下列聯交所上市公司的獨立非執行董事：2020年2月24日起上海東正汽車金融股份有限公司(香港聯交所股份代號：2718)；2020年1月23日起中智全球控股有限公司(香港聯交所股份代號：6819)；2017年3月24日起海隆控股有限公司(香港聯交所股份代號：1623)；2016年4月1日起保利協鑫能源控股有限公司(香港聯交所股份代號：3800)並於2022年5月31日辭任；2015年7月2日起綠心集團有限公司(香港聯交所股份代號：094)；2013年10月10日起綜合環保集團有限公司(香港聯交所股份代號：923)；2006年8月23日起神州數碼控股有限公司(香港聯交所股份代號：861)；2004年8月9日起惠記集團有限公司(香港聯交所股份代號：610)及2004年8月25日起中國東方集團控股有限公司(香港聯交所股份代號：581)。

董事會及高級管理層

黃先生為執業會計師。彼於1990年獲認可為執業會計師，並於2005年獲中國暨南大學頒授會計學碩士學位。黃先生現為英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會資深執業會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港華人會計師公會資深會員，以及香港稅務學會之註冊稅務師。

高級管理層

有關鄧先生、田先生及高先生的履歷，請參閱「董事會及高級管理層—董事」的披露資料。

邱振毅先生，45歲，於2023年6月20日獲委任為本集團總裁。彼主要負責各業務板塊的日常運營及協同發展。

邱先生於2005年參與上海團購網的創立，2007年加入本集團，此後歷任技術、運營、市場與用戶、室內設計及建築平台業務等負責人，以及CTO、CMO等職務。

邱先生領導搭建了齊家技術架構體系、市場營銷及用戶運營體系以及各條產品線的研究、設計和開發，推動了多條創新業務線從0到1的搭建和不斷發展壯大。於主管室內設計及建築平台業務期間，彼主導設計了Qeeka助力商家數字化轉型的以SaaS為基礎的系統，加快了Qeeka由電商公司向SaaS賦能的解決方案平台的成功轉型。

邱先生持有中國電子科技大學軟件工程碩士學位，榮獲多項軟件著作權及專利，領導編撰了家居裝修科普類系列百科叢書。

聯席公司秘書

田原先生，為執行董事，自2019年8月起擔任本公司聯席公司秘書兼授權代表。

有關田先生的履歷披露於「董事會及高級管理層—董事」一節。

梁君慧女士，自2021年6月起擔任聯席公司秘書。梁女士現為卓佳專業商務有限公司(專注於提供綜合商業、企業及投資者服務的全球專業服務供應商)的企業服務高級經理。

梁女士擁有逾15年公司秘書工作經驗，負責為香港上市公司、跨國、私營及離岸公司提供專業公司秘書服務。梁女士為特許秘書、特許管治專業人士，以及香港特許秘書公會和英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)的會員。

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司2023年度的企業管治報告。

本公司的企業管治常規

本公司致力於維持及推行嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則為推動有效的內部控制措施、貫徹業務各方面的高水平道德標準、透明度、責任及誠信操守，確保業務及營運均遵守適用法律法規，以此加強董事會對所有股東的透明度與問責性。本公司的企業管治常規以企業管治守則所載的原則及守則條文為基準。

除本報告所披露者外，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

董事會

責任

董事會負責領導及控制本公司並監督本集團的業務、戰略決定及表現，同時集體對指導及監管本公司事務以推動其成功發展負責。

董事會直接及間接透過其委員會，通過制定戰略及監督其實施為管理層提供引導及方向、監督本集團的經營及財務表現，並確保建立健全的內部控制及風險管理系統。董事會已向董事會委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。

管理層職能授權

董事會的主要職權包括但不限於：召開股東大會；向股東大會報告工作；執行股東大會通過的決議；審議批准本公司的經營計劃及投資方案；制訂本公司戰略發展規劃；制訂年度財務預算方案及決算方案；制訂利潤分配方案及彌補損失方案，亦行使組織章程大綱及細則所賦予的其他職權。

全體董事均可全面並及時獲取本公司所有資料及本公司聯席公司秘書和高級管理層的意見，且可應要求在適當情況下為履行其對本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會負責就戰略規劃、主要投資決定及本公司其他重大營運事宜進行決策，而有關執行董事會決定、本公司的日常管理、行政及營運的職責則授予高級管理層。獲授權職能及工作任務乃定期檢討。於訂立任何重大交易前必須取得董事會批准。

企業管治報告

董事會組成

董事會現時由九名董事組成：

執行董事

鄧華金先生(主席兼首席執行官)

田原先生

高巍先生

非執行董事

李基培先生

肖陽先生

趙貴賓先生

獨立非執行董事

張禮洪先生

曹志廣先生

黃文宗先生

董事會成員名單、其職位和委任日期，以及各董事履歷載於「董事會及高級管理層」一節。

全體董事(包括非執行董事)具備廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業精神，有助董事會有效及高效地履行其職責。全體董事已以誠信態度履行職責，並遵守適用法律法規，且一直以本公司及股東的利益行事。

除本年報所披露者外，董事間概無財務、業務、親屬或其他重大／相關關係等關係。

主席及首席執行官

根據企業管治守則第二部分的守則條文C.2.1，主席及首席執行官的角色應有區分，並由不同人士擔任。

截至本年報日期，本公司主席及首席執行官的角色並無區分，現時由鄧華金先生兼任該兩個角色。董事會相信，由同一人兼任主席及首席執行官的角色，可確保本集團內部領導貫徹一致，使本集團的整體戰略規劃更有效及更具效率。董事會相信現行安排不會損害職權及授權兩者間的平衡，而董事會現時由經驗豐富及高素質的人才(當中有充足人數擔任獨立非執行董事)組成，亦能確保此平衡。

獨立非執行董事

年內，本公司遵照上市規則第3.10(1)及3.10(2)條，設有三名獨立非執行董事，其中至少一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。獨立非執行董事的人數佔董事會成員人數的三分之一。

根據上市規則第3.13條，獨立非執行董事已就其於報告期內的獨立性向本公司作出確認。根據獨立非執行董事的確認，本公司認為該等人士在報告期內各自均屬獨立人士。

董事的委任及重選

企業管治守則第二部分的守則條文B.2.2規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪席退任，至少每三年一次。

企業管治報告

組織章程大綱及細則已訂有董事委任、重選及罷免的程序及步驟。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，初始任期自上市日期起為期三年，或直至本公司自上市日期起計舉行第三次股東週年大會為止(以較早屆滿者為準)。任何一方有權透過發出不少於三個月的書面通知終止協議。

各非執行董事已與本公司訂立委任函，初始任期為期三年，或直至本公司自上市日期起計舉行第三次股東週年大會為止(以較早屆滿者為準)，彼等須按組織章程大綱及細則重選連任，除非根據委任函的條款及條件，或任何一方向另一方發出不少於一個月的事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，初始任期為期三年，或直至本公司自上市日期起計舉行第三次股東週年大會為止(以較早屆滿者為準)，彼等須按照組織章程大綱及細則重選連任，除非根據委任函的條款及條件，或任何一方向另一方發出不少於一個月的事先書面通知予以終止。

根據組織章程大綱及細則，所有董事須至少每三年輪值退任一次，而任何獲委任填補臨時空缺的新董事，須於委任後首次股東大會上由股東重選。任何獲委任為現屆董事會新增成員的董事，其任期僅至下一屆本公司股東週年大會為止，並有資格重選連任。

根據組織章程大綱及細則第16.18條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)將輪值退任，惟每

位董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年便輪值退任一次。退任董事有資格重選連任。本公司在董事退任的股東大會上可以填補空缺職位。

董事會獨立性

本公司實施有效機制，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。所有董事均可及時獲得所有相關信息以及聯席公司秘書及本公司高級管理層的建議和服務，以確保董事會程序及所有適用法律法規得到遵守。任何董事可在適當情況下向董事會提出合理要求，尋求獨立專業意見，其費用由本公司承擔。截至2023年12月31日止年度，董事會已經審查了董事會獨立機制，並認為該機制的實施有效。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。在向全體董事作出特定查詢後，各董事確認其於報告期內已完全遵守標準守則所載的規定標準。

董事的培訓和持續專業發展

各新委任董事會獲提供必要的就職安排及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法律、規則及規例下的責任有適當了解。本公司亦定期舉辦研討會，不時向董事提供有關上市規則及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的更新資料。董事亦會定期獲提供本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會整體上及董事各自能夠履行彼等之職責。本公司鼓勵各董事參與持續專業發展以拓闊及更新彼等的知識及技能。本公司的聯席公司秘書會不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料。

企業管治報告

根據董事提供的記錄，董事於截至2023年12月31日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	培訓*
鄧華金先生	√
田原先生	√
高巍先生	√
李基培先生	√
肖陽先生	√
趙貴賓先生	√
張禮洪先生	√
曹志廣先生	√
黃文宗先生	√

* 各董事均出席了本公司所安排有關關連交易、企業管治及上市公司和作為董事的持續責任的培訓課程。除上述培訓外，各董事亦已閱讀外部專業顧問就相同主題編製的材料。

董事及高級管理層的責任保險

本公司已為所有董事及高級管理層成員購買保險，以盡量減低其正常履行職責中可能產生的風險。

董事負責監督本集團合併財務報表的編製，以確保該等合併財務報表真實及公平地反映本集團的事務狀況，並遵守相關的法定和監管規定及適用的會計準則。

董事對財務報表的責任

董事確認彼等有責任編製本集團截至2023年12月31日止財政年度的合併財務報表。

董事會已自高級管理層收到管理賬目及必要的附帶說明和資料，以使董事會能夠對審批財務報表進行知情評估。

董事會會議及股東大會

於年內，本公司舉行了4次董事會會議及1次股東大會。

除定期的董事會會議外，根據企業管治守則第二部分的守則條文C.2.7，於年內董事會主席亦與獨立非執行董事舉行一次會議。

企業管治報告

各董事出席上述會議的情況如下：

董事姓名	出席／符合條件的會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
鄧華金先生	4/4	1/1
田原先生	4/4	1/1
高巍先生	4/4	1/1
李基培先生	3/4	1/1
肖陽先生	2/4	1/1
趙貴賓先生	4/4	1/1
張禮洪先生	4/4	1/1
曹志廣先生	4/4	1/1
黃文宗先生	4/4	1/1

所有定期董事會會議通知及議程以及隨附的董事會文件將於會議召開前至少三日發給全體董事，以便彼等有足夠時間審閱文件。會議記錄由聯席公司秘書保存，副本分發給全體董事或董事會委員會成員，以供參考及記錄。於董事會決議案中存在利益衝突的董事已就該決議案放棄投票。

董事會會議及董事會委員會會議記錄詳細記錄董事會及董事會委員會審議的事項及所達成的決定，包括董事／董事會委員會成員提出的任何疑慮。每次董事會會議及董事會委員會會議記錄的草稿及最終版本將分別在會議召開之日後的合理時間內發送給董事／董事會委員會成員，以徵求意見及記錄。董事會會議記錄公開供董事查閱。全體董事應全面和及時地獲取與董事會決議案有關的資料。在向董事會提出合理要求後，任何董事均可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會委員會

審核與風險管理委員會

審核與風險管理委員會由三名獨立非執行董事構成，即黃文宗先生、張禮洪先生及曹志廣先生。黃先生(彼擁有上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格)擔任審核與風險管理委員會主席。

審核與風險管理委員會的主要職責是：

- 建議委任或解聘本公司外部核數師，並批准外部核數師的薪酬及聘用條款；
- 與外部核數師討論審計的性質及範圍以及相關報告責任，並促進溝通及監察內部審核部門與外部會計師事務所之間的關係；
- 根據適用標準審查及監察外部核數師的獨立性及客觀性以及核數過程的有效性；

企業管治報告

- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及(如準備發佈)季度報告的完整性，並審查其中包含的重大報告判斷；
- 審查本公司的財務控制、風險管理及內部控制系統，並與高級管理層討論風險管理及內部控制系統；
- 審查本公司的財務及會計政策及常規；及
- 審查法律、法規、監管文件、股份上市地證券監管機構的規則及組織章程大綱及細則的規定所要求以及董事會所授權的其他事項。

於截至2023年12月31日止年度，審核與風險管理委員會舉行兩次會議，審閱並與外部核數師討論本公司2023年中期業績及2022年年度業績及本集團採納的相關會計原則及常規。

企業管治守則第二部分的守則條文D.3.3(e)(i)規定，審核委員會的職權範圍應具有審核委員會成員應與董事會及高級管理層聯絡的條款，而審核委員會必須至少每年與核數師開會兩次。本公司已將該等條款納入相關職權範圍，因此於有關期間遵守企業管治守則第二部分的守則條文D.3.3(e)(i)。

各成員出席會議的情況如下：

成員姓名	出席／符合條件的會議次數
黃文宗先生	2/2
張禮洪先生	2/2
曹志廣先生	2/2

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及上市規則附錄C1所載的企業管治守則。薪酬委員會由三名獨立非執行董事(即曹志廣先生、張禮洪先生及黃文宗先生)及一名執行董事(即鄧華金先生)組成。曹先生現時擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責是：

- 就本公司的董事及高級管理層薪酬政策及架構以及就設立正規及具透明度的薪酬政策制訂程序向董事會提出建議；

- 就個別執行董事及高級管理層的薪酬建議向董事會提供建議；
- 檢討本公司有關董事及高級管理層的開支報銷政策；
- 審查及／或批准上市規則第17章中規定的相關股份計劃；及
- 審查法律、法規、監管文件、股份上市地證券監管機構的規則及組織章程大綱及細則規定所要求以及董事會所授權的其他事項。

於截至2023年12月31日止年度舉行了一次薪酬委員會會議。

企業管治報告

各成員出席會議的情況如下：

成員姓名	出席／符合條件的 會議次數
曹志廣先生	1/1
鄧華金先生	1/1
張禮洪先生	1/1
黃文宗先生	1/1

本公司的薪酬政策是確保向僱員(包括董事及高級管理層)提供的薪酬是基於技能、知識、責任及對本公司事項參與度。

根據企業管治守則第二部分的守則E.1.5，下表載列截至2023年12月31日止年度按薪酬組別分類的董事及高級管理層成員的薪酬：

組別(附註)	薪酬(人民幣元)	人數
1	1-1,000,000	3
2	1,000,001-2,000,000	1

附註：

第1組包括本公司的兩名董事及一名高級管理層成員。

第2組包括本公司的一名董事。

有關董事酬金及須根據上市規則附錄D2披露的前五名最高薪酬僱員的進一步詳情載於合併財務報表附註35。

提名委員會

提名委員會由兩名獨立非執行董事(即張禮洪先生及曹志廣先生)及一名執行董事(即鄧華金先生)組成。鄧先生現時擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責是：

- 制定董事及高級管理層的選舉程序及準則，並就擬議程序及準則向董事會提出建議；
- 就董事的委任或重新委任以及董事(尤其是主席及首席執行官)的繼任計劃向董事會提出建議；

- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 初步審查董事候選人的資格；

• 經諮詢本公司審核及薪酬委員會的主席，就該等委員會成員資格向董事會提出建議；及

- 審查法律、法規、監管文件、股份上市地證券監管機構的規則及組織章程大綱及細則規定所要求以及董事會所授權的其他事項。

提名委員會於截至2023年12月31日止年度舉行兩次會議，以審閱本公司的提名政策、董事會多元化政策及本公司總裁的提名，並向董事會提出建議。

企業管治報告

各成員出席會議的情況如下：

成員姓名	出席／符合條件的 會議次數
鄧華金先生	2/2
張禮洪先生	1/2
曹志廣先生	2/2

根據提名政策，在評估及選擇任何董事候選人時，提名委員會將考慮以下標準，包括(其中包括)品格及誠信、資格(文化及教育背景、專業資格、技能、知識及經驗，以及董事會多元化政策下的多元化方面)、候選人在資格、技能、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻，以及投入足夠時間履行董事會及／或董事會委員會成員職責的意願及能力。

提名委員會及／或董事會在收到有關委任新董事的建議及候選人的履歷資料(或相關詳情)後，應根據上述標準評估該候選人，以確定該候選人是否有資格擔任董事職務。其後，提名委員會應建議董事會根據本公司的需要及各候選人的資歷審查，按照候選人的優劣次序委任適當候選人出任董事(如適用)。

董事會已採納董事會多元化政策。在設計董事會的組成時，提名委員會從多個衡量目標考慮董事會的多元化，包括但不限於性別、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。所有董事會委任均唯才是用，在充分考慮到董事會多元化的好處後，根據客觀標準考慮候選人。

該等政策及目標將至少每年一次進行不時審查，以確保其在確定董事會的最佳組成方面是恰當的。本公司認為在董事會層面增加其多樣性是支持實現其戰略目標和實現本集團可持續發展的一個重要因素。其亦規定了董事會對性別多樣性及其他多樣性方面的承諾，其最終目標是實現董事會的性別平等。特別是董事會將抓住機會，當找到合適的候選人時於2024年年末前，至少委任一名女性董事。

截至2023年12月31日，本集團董事會中並無女性代表。截至2023年12月31日，高級管理層人數為四人，包括四名男性(100%)及零名女性(0%)。截至2023年12月31日，在649¹名員工中，本集團共有339名女性員工，佔本集團員工的52.2%。本集團將繼續抓住機會，當找到合適的候選人時，增加女性董事會成員和員工隊伍比例。

我們相信，董事會在文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗方面具有良好的平衡，董事會成員在不同國家及地區擁有多元化的學習及工作經驗。

¹ 員工總數根據截至2023年12月31日的資料得出。

企業管治報告

企業管治職能

董事會確認，企業管治乃董事的集體責任，當中包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提供建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事適用的行為守則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守上市規則的情況及在企業管治報告內的披露。

外部核數師

羅兵咸永道會計師事務所獲委任為本公司外部核數師。此外，於2023年，普華永道商務諮詢(上海)有限公司(為羅兵咸永道會計師事務所之成員公司)為本集團提供其他非審核服務。

截至2023年12月31日止年度，外部核數師就向本集團提供的審核及非審核服務收取的薪酬如下：

所提供的服務	應付費用 (人民幣千元)
審核服務	3,500
非審核服務	162
總計	3,662

本公司外部核數師有關其合併財務報表的報告責任的聲明載於第87至93頁的「獨立核數師報告」。

聯席公司秘書

執行董事田原先生於2019年8月獲委任為聯席公司秘書，為梁君慧女士於本公司的主要聯絡人。

卓佳專業商務有限公司的企業服務經理梁君慧女士已被本公司聘任為本公司聯席公司秘書，並負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並確保遵守董事會政策及程序，以及適用法律、規則及法規。

年內，本公司的聯席公司秘書田先生及梁女士積極參與研究及更新其有關上市規則及企業管治的專業知識，以不斷提升其作為公司秘書的專業技能。彼等已遵守上市規則第3.29條所載的不少於15小時的相關專業培訓的規定。

風險管理及內部控制

風險管理

本公司致力於建立高水平的風險管理及內部控制系統，以維護公司的利益及股東的投資。我們已建立強大、全面及技術驅動的風險管理，以有效管理及降低我們業務中的固有風險，以保障我們、我們的客戶及合作夥伴，並履行監管責任。

董事會對我們的風險管理、內部控制及合規承擔最終責任。我們的風險管理活動由風險管理委員會承擔及監察，並由法律和合規部門、內部審核部門及其他業務部門進行輔助。我們的風險管理委員會負責識別、控制及預防整個組織的重大風險，以及頒佈和確保遵守風險管理政策。我們設立的合規和風險管理部門，在法律和監管、財務和內部審計方面擁有專業知識，監督著我們的日常風險管理活動。

董事會確認，其負責風險管理(包括ESG風險)和內部控制系統並檢討其有效性，該等系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，並且只能對於免受重大錯報或損失作出合理而非絕對的保證。在審核與風險管理委員會的支持下，董事會定期審查風險管理和內部控制系統，包括財務、營運和合規控制，並認為該等系統是有效及充分的。

內部控制

本公司設有內部審核部門，其具有相應的監督及審計職責。

2023年，本公司對其風險管理和內部控制系統進行檢討。評估的方法、發現、分析及結果已報告予風險管理委員會及董事會。

董事會已討論並考慮本公司的風險管理和內部控制系統，

並認為本公司的風險管理和內部控制系統是充分及有效的。

舉報政策

本公司制定了舉報政策以提供安全及保密的舉報機制及確保員工及與本公司交易的人士以保密方式就本公司財務報告、內部控制或其他事項中可能存在的不當行為提出關切。

反腐敗政策

本公司亦制定了反腐敗政策，以防止本公司內部出現腐敗及賄賂行為。本公司設有內部舉報渠道，本公司員工可公開舉報任何可疑腐敗及賄賂行為。員工亦可向負責調查舉報事件並採取適當措施的內部反腐敗部門進行匿名舉報。本公司繼續開展反腐敗及反賄賂活動，打造廉潔文化及積極組織反腐敗培訓及檢查以確保反腐敗及反賄賂的有效性。

投資者關係

股東大會及股東權利

除了該年的任何其他會議外，本公司須在每年舉行股東大會作為其股東週年大會，並在召開會議的通知中按之訂明該等會議。股東特別大會不定期召開。根據組織章程大綱及細則，股東特別大會在一名或以上股東的要求下召開，而該等股東於呈交請求書之日須持有不少於本公司已繳足並有權在股東大會投票的股本的十分之一。該請求須以書面向董事會或任何一名聯席公司秘書作出，以要求董事會召開股東特別大會處理該請求書所指明的任何事項。會議須在呈交請求書後兩個月內舉行。倘在呈交請求書後的21日內，董事會未能召開會議，請求人可自行以同樣的方式召開，而因董事會沒有履行而由請求人就此產生的所有合理費用須由本公司向請求人償付。

企業管治報告

希望動議決議案的股東可根據前一段中所載的程序要求本公司召開股東特別大會。股東提名人選參選本公司董事的詳細程序已在本公司網站(www.qeeka.com)上刊載。

與股東及投資者的溝通

本公司認為，對於提升投資者關係及投資者對本集團業務表現及戰略的了解而言，與股東有效溝通至關重要。本公司亦肯定公司資料的透明度和及時披露的重要性，這將讓股東及投資者能作出最佳投資決定。

本公司已制定股東溝通政策。董事會已審閱該政策並認為其實施有效。

本公司採用以下方法與其股東進行交流：

- 公佈通告、中期報告及年度報告；
- 於本公司官網公佈主要企業管治政策；及
- 舉行本公司股東周年大會及其他股東大會。

為促進有效溝通，本公司提供有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資料及更新，其乃於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.qeeka.com)供公眾查閱。

本公司股東大會為董事會與股東之間的溝通提供一個場合及重要渠道。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核與風險管理委員會的主席(或在彼等缺席時，各委員會的其他成員)及(如適用)獨立董事委員會主席通常可在股東週年大會及其他相關股東大會回答問題。本公司亦鼓勵股東出席本公司舉行的股東大會，並邀請股東在會上發表意見及提出問題。

股東應向本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司查詢其持股情況。投資者亦可致函本公司在香港或中國的主要營業地點進行任何查詢。

本公司載列以下聯絡詳情，以供股東與本公司溝通：

郵寄地址：
中國上海市嘉定區曹安公路1926號1號樓
電話號碼：021-61747108
電郵地址：ir@qeeka.com

憲章文件的修訂

於報告期間，新組織章程大綱及細則經股東於2023年5月22日本公司舉行的股東週年大會上批准。

詳情請分別參閱本公司日期為2023年3月27日的公告及本公司日期為2023年4月26日的通函。新組織章程大綱及細則可於本公司網站及聯交所網站查閱。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱組織章程細則。

環境、社會及管治報告

關於本報告

自2018年發佈首份環境、社會及管治報告(「ESG報告」)以來，本集團已經連續五年發佈ESG報告，從環境、社會及管治層面向利益相關方介紹本集團的可持續發展表現，以回應利益相關方對本集團ESG管理的關注和期望。

報告範圍

本報告覆蓋時間範圍為2023年1月1日至2023年12月31日(「匯報期」)。除特殊說明外，本報告組織範圍覆蓋本公司及附屬子公司，涵蓋本集團主營業務：(i) SaaS及營銷服務；(ii)室內設計及建築；及(iii)創新及其他。與《齊屹科技(開曼)有限公司2022年度報告》所載《環境、社會及管治報告》相比，報告範圍並無重大調整。

報告編製依據

本報告依照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(「《ESG報告指引》」)進行編寫。

報告原則

本報告遵循以下報告原則編製：

- 「重要性」：本集團通過利益相關方參與及實質性評估確定重要的ESG議題，並在本報告中進行針對性披露；
- 「量化」：本報告遵循《ESG報告指引》，參考適用的量化標準和慣例。本報告所涉及關鍵績效指標的計量標準、方法、假設及／或計算工具，以及使用的轉換因子來源均已在相應位置(如適用)進行了說明；
- 「平衡」：本報告遵循平衡原則，不偏不倚地呈報本集團的ESG表現；

- 「一致性」：除特別說明，本報告採用的數據統計方法及披露的關鍵績效指標與往年保持一致。

資料來源及可靠性保證

本報告的數據和案例主要來源於本集團統計報告、相關文檔及內部文件。本集團承諾本報告不存在任何虛假記載、誤導性陳述，對報告內容真實性、準確性和完整性負責。

確認及批准

本報告經管理層確認後，於2024年3月26日獲董事會通過。

ESG管理

董事會聲明

董事會深知ESG表現對企業長久穩定發展的重要性，高度重視ESG管理，建立了有效的ESG管治機制。

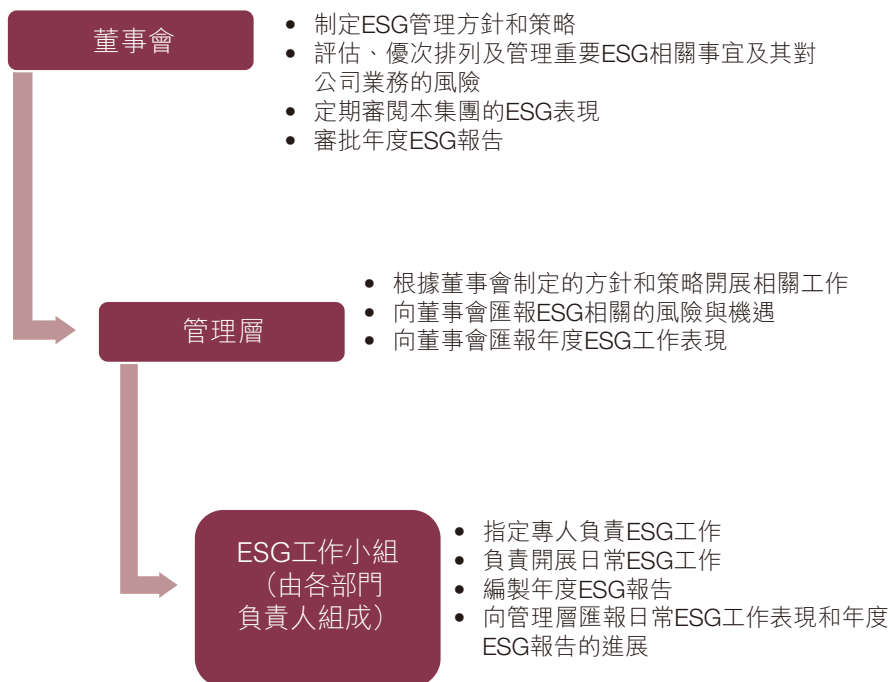
董事會是本集團ESG事宜的最高負責及決策機構，對本集團的ESG策略及匯報承擔全部責任。董事會監督本集團的ESG事宜，定期對ESG議題重要性開展評估和優次排列，並結合與利益相關方溝通結果、本集團業務發展情況及運營戰略等因素確認下階段ESG工作重點(詳情請參考「利益相關方溝通」和「實質性評估」章節)。

董事會定期檢討ESG相關事宜，了解ESG工作表現，檢查ESG目標達成進度，同時根據業務發展情況及運營戰略對ESG工作進行調整，確保ESG目標與本集團業務關聯緊密。

董事會持續關注國內國際法律法規及標準變化，緊跟市場ESG發展趨勢與需求，持續提升本集團ESG表現。

ESG管治架構

清晰的ESG管治在保障企業可持續運營、應對突發性危機與把握發展機遇等方面具有重要意義。本集團形成了董事會、管理層與ESG工作小組構成的三級ESG管治架構，並明確各級別職能。本集團持續提升ESG管治的有效監督力度，以更高效、更精準地管理ESG相關事宜。



ESG管治架構

利益相關方溝通

有效的利益相關方溝通有助於推動本集團業務增長，同時推進本集團ESG管理。本集團已識別重要利益相關方群體，並採取多元的溝通機制與其開展溝通交流，積極響應利益相關方對本集團的期望，協助企業調整可持續發展策略，提升企業的ESG管治能力。

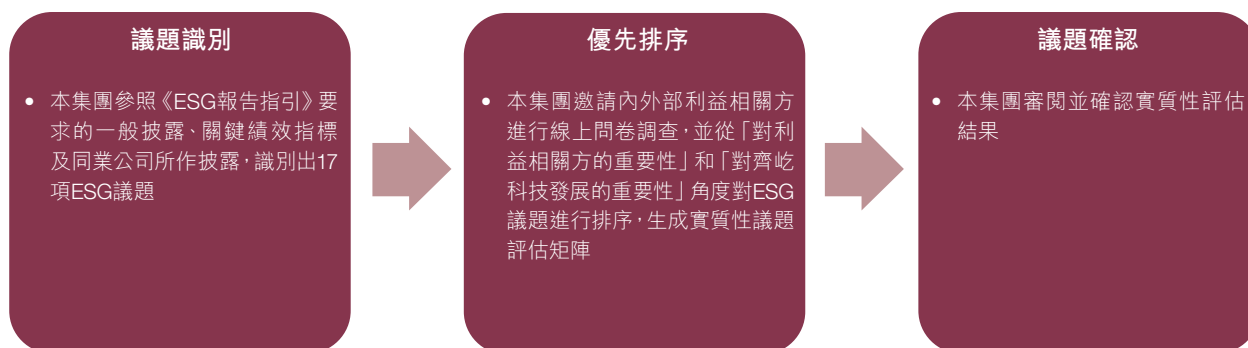
利益相關方	溝通機制	利益相關方期望
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 會議交流 監督檢查 政策諮詢 情況匯報 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律及法規 依法納稅 支持地方發展
股東	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 財務報告 公司官網 投資關係活動 	<ul style="list-style-type: none"> 投資回報 財務表現 公司治理 風險管理

利益相關方	溝通機制	利益相關方期望
用戶	<ul style="list-style-type: none"> • 公司官網 • 售後服務熱線 • 滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> • 優質產品及服務 • 權益保障
員工	<ul style="list-style-type: none"> • 員工培訓 • 員工活動 • 工會 • 定期會議及管理層溝通 	<ul style="list-style-type: none"> • 良好的薪酬與福利 • 完善的晉升通道與培訓體系 • 健康安全的工作環境
媒體	<ul style="list-style-type: none"> • 公司官網 • 社交媒體 • 新聞發佈會及交流會 • 現場參觀 	<ul style="list-style-type: none"> • 產品及服務責任 • 社會責任
合作方	<ul style="list-style-type: none"> • 交流互訪 • 審核與評估 • 供應商會議與培訓 	<ul style="list-style-type: none"> • 長期合作關係 • 公平、公開、公正競標 • 透明評估標準
社區和社會	<ul style="list-style-type: none"> • 公益活動 • 社交媒體 	<ul style="list-style-type: none"> • 社區投資活動

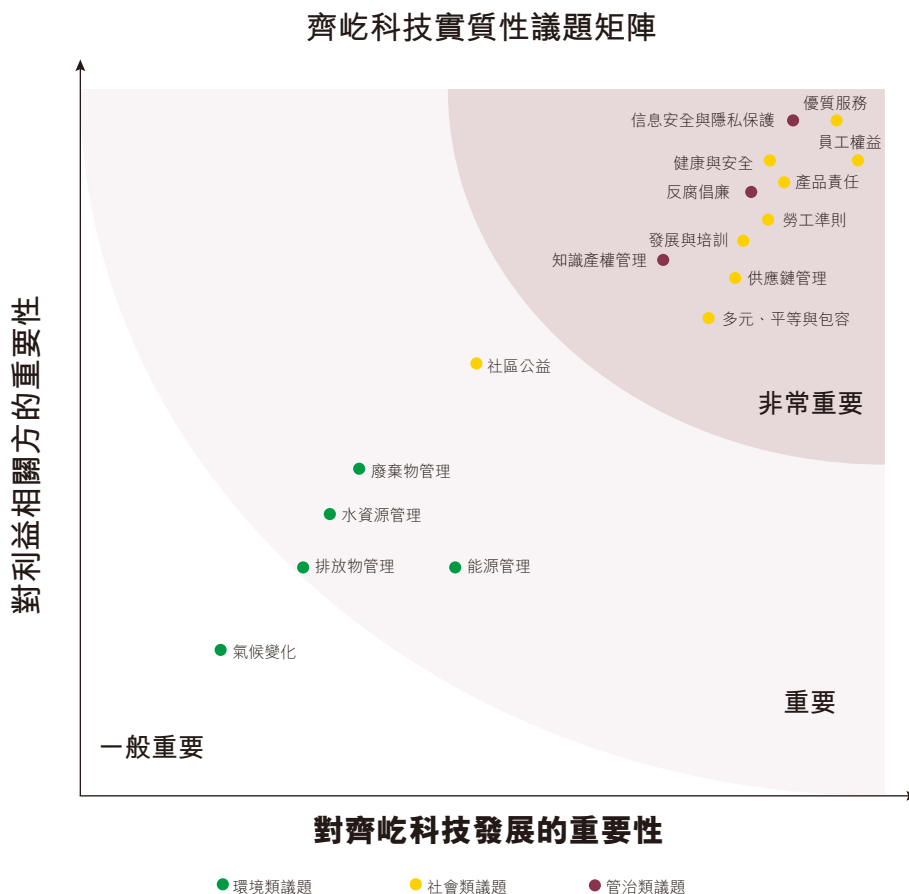
實質性評估

匯報期內，本集團通過線上發放問卷的形式，向員工、管理層、股東及投資人、設計師、合作夥伴、用戶、媒體、第三方監理等重要內外部利益相關方收集回覆。

本集團按議題識別、優先排序、議題確認三個步驟進行實質性評估，以確認本集團自身可持續發展影響重大以及利益相關方關注的ESG議題，並形成實質性議題評估矩陣，幫助本集團識別並管理ESG事宜，積極回應利益相關方期待和關注。



具體實質性評估結果如下：



賦能全流程家裝

本集團秉承「用戶為先」理念，致力為用戶提供高品質的產品與服務。本集團對全流程家裝實施嚴格標準，優選和迭代建材，提供優質服務，嚴控質量與安全，持續為用戶帶來更好的服務體驗，實現長期的商業成功和社會價值。

行業認可

作為家裝行業的頭部平台，本集團始終積極參與並主導行業標準的制定，擔任行業協會重要職位，深化行業交流和合。通過建立協同聯動的一站式服務平台，本集團致力於打通產業鏈上下游，推動行業高質量發展。

環境、社會及管治報告

行業榮譽

本集團在技術創新不斷發力，推動行業的標準化、數字化和透明化發展，助推行業轉型升級，提升行業的整體用戶體驗，並獲得多項榮譽表彰。這些榮譽充分肯定了本集團在綠色創新、社會責任和推動行業轉變等方面的努力和成果。

頒發時間	榮譽名稱	頒發單位
2023年5月	海諾獎—2023優秀品質獎	品牌創新發展大會組委會
2023年6月	2023傑出綠色創新獎	2023第二屆國際綠色零碳節組委會
2023年6月	發展貢獻獎	上海希望經濟經濟城
2023年7月	「新耀東方風採人物」賦能全局轉換獎	新耀東方—2023第二屆上海網絡安全博覽會暨高峰論壇組委會
2023年7月	2023中國定制家居行業百強—整家定制Top20	全國工商聯家具裝飾業商會
2023年7月	2023年度互聯網家裝十大品牌排行Top.1	品牌網
2023年7月	2023(行業)影響力品牌	第十二屆財經峰會組委會
2023年11月	獎—2023年度責任互聯網公司	2023(第六屆)社會責任大會暨「2023奧納獎頒獎典禮」組委會
2023年12月	2023年度品牌價值獎	「格隆匯2023全球投資嘉年華」組委會
2023年12月	最佳中小市值公司	智通財經
2024年1月	上海市電子商務示範企業	上海市商務委員會

環境、社會及管治報告

行業任職

本集團積極參與行業協會，發揮自身專長擔任協會職位，推動行業共同進步。

- 2023年，本集團董事會主席、執行董事兼首席執行官鄧華金先生擔任全國工商聯家具裝飾業商會榮譽副會長、家居電商專委會會長，與同業分享行業最新資訊，積極參與行業交流，增進本集團業務競爭力和影響力。
- 2023年，本集團作為上海市互聯網協會適老化和信息無障礙工作委員會理事單位，參與起草《上海市互聯網應用適老化和無障礙設計規範》，以幫助老年與殘障人群融入城市數字化轉型進程。
- 2023年，本集團作為上海市外商投資企業協會副會長單位，及時捕捉行業動態，把握市場脈搏，積極推動行業的健康發展，樹立良好的企業形象，增強本集團在業內的競爭力和影響力，實現與行業的共贏共生。

行業共贏

本集團積極參與行業交流，與行業夥伴共同探討市場需求，尋找各種合作方式共同適應市場轉型，提升自身市場適應力的同時與行業夥伴建立深厚的合作關係，與產業鏈企業共同成長。

案例：「齊家網第三屆家裝產業生態大會」

2023年7月，本集團聯合中國(廣州)國際建築裝飾博覽會共同舉辦了「攻守勢異，突破瓶頸—2023年齊家網第三屆家裝產業生態大會」。大會邀請行業專家就行業發展趨勢、企業應對策略等問題進行主題演講，並組織產業鏈各環節頭部企業開展圓桌會議，討論行業新形勢下的能力構建與跨界融合等話題，攜手行業夥伴共同成長。



齊家網第三屆家裝產業生態大會

案例：齊家網&藍鯨財經發佈《2023家裝用戶避坑報告》

2023年9月，本集團聯合藍鯨財經共同發佈了《2023家裝用戶避坑報告》。此報告基於家裝用戶的調查問卷、行為數據以及權威第三方大數據，對家裝流程中的諸多問題等進行系統性梳理，幫助用戶更加理性、快速地進行家裝決策。與此同時，報告也呼籲家裝企業從供給端驅動家裝品質和家裝體驗的提升，回應用戶對理想家居的消費期待。

環境、社會及管治報告

優質服務

本集團秉承「幫助用戶輕鬆、放心以及省錢地實現美好的家」的使命，致力於提供為用戶提供線上線下一體化、全流程、高效率的一站式優質家裝服務，多舉措充分保障用戶權益，扎實提升用戶體驗。

優質設計與裝修

不斷更新的設計理念及優質的設計款式是本集團為用戶提供優質家裝服務的基礎。本集團匯集近萬家頭部裝修企業和眾多優秀設計師，運用大數據和人工智能技術，精準定位消費者需求，致力於為用戶呈現考慮周全、量身定制的設計方案。

本集團定期舉辦「家裝設計師大賽」等各類活動，發掘更多設計人才，為優秀設計師提供展示平台，積累經驗以更好地回應用戶需求。

案例：第六屆設計師大賽

2023年7月，本集團啟動了「第六屆設計師大賽」邀請平台內合作方的設計師、全國家裝行業設計師及部分院校設計專業學生參加比賽，同時邀請業內具有豐富經驗的從業者擔任評審，以甄選優秀設計方案與設計人才。



第六屆設計師大賽參賽現場及部分獲獎名單

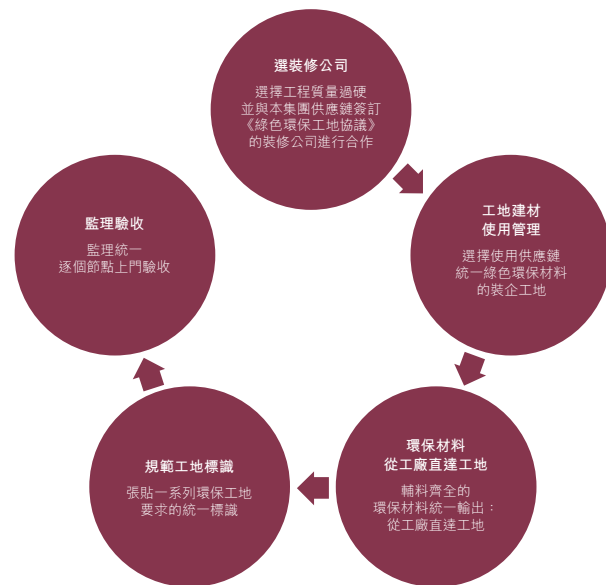
在優良設計方案的基礎上，本集團注重為用戶帶來與時俱進的多樣化建材與家居選擇。例如，在本集團用戶平台上，主料、輔材及全屋定制產品一應俱全，同時展示用戶對於各個建材品牌的真實評論。本集團就用戶評論對建材品牌進行口碑排序，幫助用戶節省時間挑選放心建材。

家居方面，本集團於匯報期內開展「享受家每一刻2023年Nola新品發佈會」，從印象派畫作、侘寂美學等靈感出發，推出「莫奈印象系列」、「科莫系列」、「第六空間系列」多種全新全屋家具定制系列產品，供用戶挑選。

綠色環保家裝

本集團重視綠色環保家裝理念的宣導，倡導用戶及合作夥伴共同履行環保責任。匯報期內，本集團對用戶開展了平台市場調研報告，其中79.59%的用戶回答認為安全環保是必備條件。

為積極回應市場需求和倡導綠色理念，本集團推出「綠色環保工地」項目，通過篩選環保等級更為嚴格的材料、提供更安全嚴格的水電類產品、實施更嚴格的驗收流程等方式，為用戶提供更綠色、更健康的家裝服務。



「綠色環保工地項目」管控流程

環境、社會及管治報告

其中，「綠色環保工地項目」所使用的建材(包括防火電線、管道、內牆漆等)經過了一系列的檢測證明。例如，部分膠粘劑符合「德國GEV」中環保參數要求，部分塑料管道、防火電線通過RoHS環保要求，部分內牆漆獲得北歐白天鵝、北歐生態標籤認證。



「GEV」認證證書、RoHS認證證書

北歐白天鵝、北歐生態認證證書

用戶體驗交流

優化用戶體驗是本集團的努力方向。本集團研究最新消費趨勢，多維度滿足消費需求，贏得用戶信任。例如，本集團開展「業主裝修筆記大賽」，鼓勵用戶分享自己的裝修體驗，表達自己的裝修感受，為本集團提升服務提供指導方向，也為其他用戶提供可借鑒的裝修經驗。此外，本集團依據用戶真實點評、業主喜愛程度及優質創作，定期更新「設計師好評榜」、「設計師人氣榜」、「設計師創作榜」為用戶優選好評設計師與設計方案。



竣工验收

房子装修快验收三个月了，想入住担心甲醛是否超标，因此在网上买了两种甲醛检测的装置，一个是东莞知远电子有限公司生产的空气管家，一个是试剂盒，绿之源检测盒，就是想两个不同的产品互相印证一下。我把绿之源盒按要求在几个房间的橱柜和厨房，（没有放在所有的房间）空气管家也按操作说明每个房间检测，检测结果如图，都没超标，得感谢装修公司和他们选择的产品，质量还是让人放心。如图示：



选主材

我们主材大部分是在装修公司选购的，因为我们出去对比过，同样的地板我们买比他们给我们报价要便宜些，虽然差价不大，但各部分加起来就优惠的比较多了，而且还不需要自己出去选购，省事，也适合我们这些平时上班没有时间去买。



竣工验收

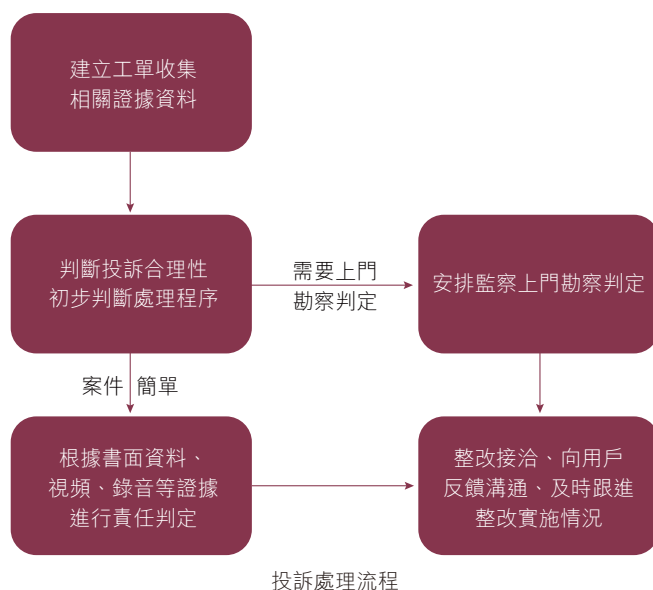
马工很专业，人也很好沟通。验收很仔细

用戶裝修筆記展示

投訴管理

本集團高度重視用戶反饋與建議，嚴格遵守《中華人民消費者權益保護法》等法律法規，制定《裝修用戶客訴管理制度》、《投訴處理管理辦法》、《客服日常投訴處理流程》、《客戶投訴管理流程》、《裝修售後處理流程》等制度，使得用戶權益得到保護、用戶訴求得到滿足。

在投訴處理方面，本集團設置400客服熱線、在線客服、APP手機端直通車等渠道，接受及處理用戶的信息及訴求。本集團在不同業務分別設置相對應的客訴專員，有針對性解決用戶的問題及需求。客訴專員嚴格遵守《3.1.5服務承諾》，即按照3小時響應、1天初步方案及5天處理完成的標準處理用戶投訴。



環境、社會及管治報告

本集團在特殊情況下將實施「預補償」政策，以保障用戶的合理權益。這些特殊情況包括但不限於：案件責任明確，但合作方未按約定時間賠償；經本集團核實案件責任明確且訴求合理，但合作方拒不執行等情況。

此外，本集團根據《客訴考核制度》為客訴專員設定關鍵績效指標，包括投訴解決率、流程優化率及用戶回訪率，以不斷提升客服效率及品質。通過這種方法，本集團保持24小時用戶服務，提高消費者糾紛解決效率。

匯報期內，本集團開展用戶售後服務滿意度調查：全年平均電話服務的滿意度為98.44%，全年平均在線服務的滿意度為98.35%。

匯報期內，本集團共收到中國消費者協會投訴60件、媒體投訴49件。其中超過90%的投訴已完成處理，其餘投訴按流程有序處理中。

質量管控

本集團高度重視全流程家裝質量保障，嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》、GB50327-2015《住宅裝飾裝修工程施工規範》、GB50210-2018《建築裝飾裝修工程質量驗收規範》等法律法規，制定《齊家保工地形象標準》、《齊家保十八項安全隱患檢查》、《齊家保監理日常工作流程》、《齊家保十項文明施工檢查》、《監理管理制度》與《齊家保監理考核標準》等制度，以保障建材質量與工程質量。

在材料選用環節，本集團格外注重材料安全性，根據GB 18580-2017《室內裝飾裝修材料人造板及其製品中甲醛釋放限量》、GB/T39600-2021《人造板及其製品甲醛釋放量分級》，引入甲醛釋放量比國家標準強制要求更低的板材，為用戶提供安心選擇。

在建材質量檢驗環節，質檢員需確認型號與數量對應情況，而後檢查外觀、尺寸、組裝要求等情況。在完成內部檢測的同時，部分產品被送往第三方進行專業監測，就外觀、安全要求等多個參數進行檢測，判定是否有缺陷與是否符合技術要求。在此基礎上，本集團每月安排固定抽檢，對已發貨的產品及板材的質量表現進行檢驗。當成品出現質量問題時，本集團將啟動追溯流程，將不合格品退回製造工廠，由工廠對不合格品造成的經濟損失進行補償。

在施工環節，本集團推出用戶保障體系「齊家保」，為用戶提供資金托管、第三方監理質檢和施工保險等服務，目前已成為平台保障用戶權益的標準服務，也得到了行業的廣泛跟隨。「齊家保」為用戶提供開工交底、水電驗收、泥木驗收及竣工驗收等4次監理服務保障用戶權益。

開工交底

流程介紹：監理向用戶介紹「齊家保」服務標準，並引導用戶使用APP手機端查看服務內容。

房屋原始情況檢查：監理根據《齊家保工地形象標準》監督現場物料佈置情況、檢查原始房屋情況、根據業主需求與施工方案提出合理化建議。

節點確認：監理負責監督施工方與業主雙方確認施工工期與進度計劃、提示施工過程注意事項，業主、施工方與監理三方完成的《開工交底確認單》的確認。

水電驗收

修復檢查：監理根據開工交底環節檢查結果，檢查房屋原始問題修復情況，確保符合後續施工要求。

水電驗收：監理向業主、施工方介紹本次驗收的流程、標準、注意事項，而後根據驗收標準對當前節點進行質量驗收。

水電驗收不合格項：當監理發現水電施工出現不合格項目時，給出整改意見並責令施工方限期整改。

現場管理不合格項：監理根據《齊家保十八項安全隱患檢查》嚴格檢查施工現場安全隱患，依據《齊家保十項文明施工檢查》要求檢查現場衛生環境、材料堆放情況等，並對不符合項出具整改意見，並責令施工方及時整改。

水電驗收(續)

節點確認：監理向業主、施工方提示下一施工節點的注意事項，並完成《水電節點驗收單》的確認。

泥木驗收

泥木驗收：監理向業主、施工方介紹本次驗收的流程、標準、注意事項，按照齊家保泥木驗收標準進行節點質量驗收。

現場管理不合格項：根據《齊家保十八項安全隱患檢查》與《齊家保十項文明施工檢查》嚴格檢查施工現場安全隱患管理、現場衛生環境、材料堆放是否合規，對不符合項要求現場及時整改。

整改情況檢查：對上一施工節點驗收的不合格項目進行檢查，若仍不合格則持續追蹤至整改合格。

節點確認：監理向業主、施工方提示下一施工節點的注意事項，並完成《泥木節點驗收單》的確認。

竣工驗收

竣工驗收：監理向業主、施工方介紹本次驗收的流程、標準、注意事項，按照齊家保驗收標準進行質量驗收。

整改情況檢查：對上一施工節點驗收的不合格項目進行檢查，若仍不合格則持續追蹤至整改合格。

節點確認：業主、施工方與監理三方完成《竣工節點驗收單》的確認，結束監理服務。

環境、社會及管治報告

本集團注重員工的信息安全培訓。新入職員工均需接受信息安全意識培訓，明確信息安全常見問題與防範措施。同時，本集團對數據訪問權限做出了嚴格規定，當員工需要訪問被保護數據前須接受保密培訓。

案例：信息安全培訓

2023年，本集團共進行了12場外部專家授課的信息安全相關培訓，包括數據庫安全及應急演練專項培訓、應用開發周期安全培訓等主題，呼籲員工培養信息安全意識，掌握和實踐良好信息安全操作習慣，及時報告信息安全異常事件。

此外，本集團技術部參加了9次上海市通信管理局組織的專題信息安全培訓。



應用開發週期安全培訓與數據庫應急演練培訓

隱私保護方面，本集團嚴格遵守《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，制定《用戶隱私保護制度》等內部政策，並在官網發佈了《隱私權政策》，就用戶個人信息收集方式、收集信息類型、信息安全保障、用戶信息使用等處理流程進行披露。

本集團採取有效措施保護用戶隱私信息。在收集信息前，本集團明確將要收集的信息內容、獲得用戶授權許可、並採取最小化原則採集信息。當用戶認為個人隱私受到侵犯，可參照本集團在官網披露的《侵權投訴指引》進行投訴與舉報。此外，本集團與供應商、員工簽署保密協議，明確規定各方在合作或僱傭關係中應當保密的信息範圍和保密義務，以及違反保密義務的後果。本集團定期審核各類應用服務的隱私政策，並不定期在官網更新並公開安全風險、個人信息安全影響評估報告等有關內容，以確保用戶隱私信息受到嚴密保護。

知識產權管理

知識產權是本集團核心競爭力的重要組成部分。本集團嚴格遵守《中華人民共和國電子商務法》、《中華人民共和國商標法》等法律法規，制定《無形資產管理規範》、《齊家網模特形象使用規範》、《VI形象識別手冊》、《齊家網IP形象「齊齊狸」使用規範》、《裝修業務合作商家運營管理規定》等制度，保護和管理知識產權，規範員工與合作方對本集團知識產權的合理使用。

《裝修業務合作商家運營管理規定》為合作方規定了本集團廣告VI資源的使用規則做出包括表述、使用期限、使用範圍及違規處理等內容的規定，並不定期安排走訪抽查，確保合作方使用的廣告VI符合規定。《齊家網IP形象「齊齊狸」使用規範》為員工規定了使用IP形象時的文字表述、素材使用及注意事項等。

環境、社會及管治報告

本集團在有效保護自身知識產權同時，也充分尊重他方知識產權，在開發新項目時會提前排查已有專利，最大限度防止不侵犯他人知識產權。在合作過程中，本集團與供應商簽署信息安全條款，並與員工簽署《保密協議》，確保本集團與合作方提供的技術信息在保密協議的保護下處於安全狀態。

為提高員工的知識產權保護意識，建立良好的知識產權文化，本集團定期在「法律合規指引」系列郵件中為員工提供知識產權保護宣貫，分析、總結典型涉知識產權類侵權案件，並列舉日常經營中易違反的知識產權法律法規等。

本集團亦通過舉報渠道收集涉嫌知識產權被侵權的案件，鼓勵員工在生活中、工作中對發現的涉嫌侵犯本集團知識產權的行為進行投訴反饋。

截至匯報期末，本集團擁有265件註冊商標、119件軟件著作權、10件作品著作權及12項專利。

員工共融發展

本集團關注人才、重視人才、珍視人才，充分保障員工權益並不斷完善員工薪酬福利與晉升體系，持續建設健康安全的工作環境，弘揚廉潔誠信企業文化，致力於與員工共同成長和進步。

人才僱傭

人才是企業管理的重要支撐，是提升企業競爭力的關鍵。本集團視員工為本集團的重要資產，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《禁止使用童工規定》等法律法規，制定《招聘管理流程》、《員工考勤管理制度》、《內部180管理制度》等制度，規範員工管理。

在招聘階段，本集團秉承「公平、公開、平等、競爭、擇優」原則，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體素質和原有國籍等個人特質而歧視任何一名員工，使他們在招聘及解僱、薪酬與晉升、工作時長與假期及其他待遇福利等方面獲得平等待遇。

本集團明令禁止僱傭童工，通過嚴格的信息收集及核查，在招聘過程中預防僱傭童工現象發生。若發現任何違反僱傭政策的行為，本集團將及時採取措施，維護合法用工環境。

本集團堅決抵制強迫勞動，嚴格遵守法定工作時間，實行標準工時制、綜合計算工時工作制與不定時工作制。如因工作需要必須安排員工加班的，需由員工提前申請並獲批，本集團依法給予員工補休或支付加班工資，並提供加班餐費補貼和交通補貼。

截至報告期末，員工分佈及員工流失率情況如下：

		僱員 總數	僱員 流失比率
按性別劃分	男性	310	58%
	女性	339	50%
按僱傭類型劃分	全職	649	54%
	兼職	0	0%
按年齡組別劃分	30歲以下	163	69%
	30-50歲	456	47%
	50歲以上	30	25%
按地區劃分	上海市	390	45%
	三明市	87	22%
	日照市	52	65%
	合肥市	29	62%
	其他地區	91	75%

薪酬與福利

本集團建立具有市場競爭力的薪酬福利體系，綜合考慮員工個人及市場情況，以吸引和保留優秀人才。

環境、社會及管治報告

員工薪酬包括基本工資、崗位工資／績效獎金、崗位津貼，特殊崗位的薪酬還包括保密工資或競業限制補償金等。員工還享有一系列福利津貼，包括用餐補貼、交通補貼、業務性通訊費及祝福金。

本集團與所有正式員工簽署《勞動合同》，按照當地規定為員工繳納各項社會保險費用。本集團在每年年末對員工工作表現進行評估，根據員工業務能力、崗位性質等對表現優異的員工進行職位或薪資上調。

同時，本集團注重員工的生活工作平衡，每年舉辦各類節日慶祝活動及文體活動，以豐富員工生活並營造良好企業文化。

案例：共同慶祝「中秋節佳節」

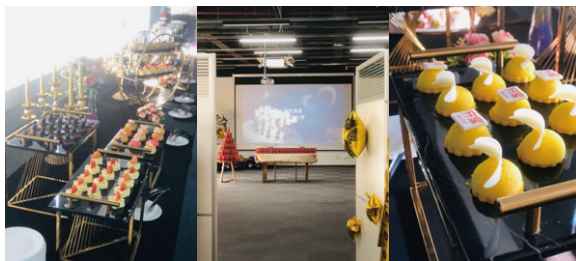
2023年9月，本集團為員工舉辦「齊齊整整一家人•團團圓圓慶佳節」系列活動，共慶中秋。活動包括猜燈謎得月餅與朋友圈打卡歡聚照片得小禮品，營造了溫馨、祥和的氛圍，傳遞員工關懷，增強員工的歸屬感與凝聚力。



上海總部：月桂樹下猜燈謎與月餅分享活動

案例：員工生日會活動

本集團定期組織員工生日會活動，為生日員工送上祝福、禮物和福利，營造放鬆、愉快的氛圍，讓員工感受到關懷和溫暖，增強員工的歸屬感。



員工生日會

案例：「亮劍揚鬥志•厲兵逐巔峰」團建活動

2023年4月，為提高員工對價值觀的深入理解與踐行，提升凝聚力與應對困難的決心，激發團隊士氣，本集團為中高層管理人員舉辦了歷時3天的「亮劍」活動，包括內部會議與一系列團隊拓展活動。



團建現場員工合作解決難題

案例：興趣愛好俱樂部

本集團鼓勵員工培育興趣愛好，鼓勵員工自發成立員工俱樂部，並提供每人每季度200元津貼支持。目前，本集團擁有多個員工俱樂部，包括羽毛球、籃球、桌游、烹飪、徒步、瑜伽、電競及插花等主題。



徒步俱樂部活動

羽毛球俱樂部活動



籃球俱樂部活動

烹飪俱樂部活動



桌游俱樂部活動

插花俱樂部活動

案例：「第三屆企業文化節」

2023年12月，本集團舉辦了主題為「擊鼓催徵勇擔當•篤定前行戰鋒芒」的第三屆企業文化節，進行了旱地冰壺、拔河等一系列團體活動，豐富員工業餘生活，增強團隊凝聚力。



「第三屆企業文化節」
現場合照

「第三屆企業文化節」
領導發言



「第三屆企業文化節」
旱地冰壺比賽

「第三屆企業文化節」
拔河比賽

案例：首屆婦女代表大會

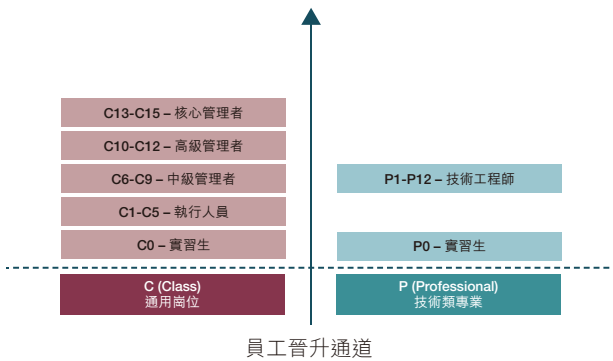
2023年10月，上海齊家「巾幗芳華婦女聯合會」第一次婦女代表大會在中共嘉定區真新街道黨工委、辦事處的正確領導下，在婦聯的精心指導下召開。本次聯合會採用無記名投票、等額選舉的方式，選舉產生了上海齊家巾幗芳華婦女聯合會第一屆執行委員會主席、副主席。



「巾幗芳華婦女聯合會」首次婦女代表大會

發展與培訓

本集團重視員工發展與培訓，制定《內部競聘管理制度》等制度，通過「公開選拔、競爭上崗、內部優先」機制推動競聘。依據員工專業特長，本集團設置崗位線、技術類專業線兩類晉升通道，為員工打造透明、公正晉升路徑，激發員工工作積極性與動力，最大程度發揮員工潛力。



本集團開設多個員工培訓項目，定制適合員工的各類培訓內容，幫助員工獲得新的知識技能，提升專業水平，增強團隊協作能力，從而更好地勝任工作。

案例：「火炬計劃」內訓師技能培訓課程

本集團設立「火炬計劃」，挖掘內部培訓資源，促進內部知識積累共享和傳播，從而提升員工隊伍的整體水平。2023年，本集團為設立了「TTT (Training the Trainer to Train)」內訓師技能培訓課程，共有9名內訓師通過了培訓與考核。



「TTT」培訓現場

案例：「儲備幹部訓練營」員工培訓項目

本集團致力於打造一支認同齊家文化、德才兼備的儲備幹部隊伍，開展「儲備幹部訓練營」培訓項目。該計劃聚焦提升受訓人員專業及管理能力的，包含企業文化、團隊項目管理、數據分析等一系列內容。同時，本集團安排導師帶教培養，進一步提升受訓員工的專業技能。通過培訓考試與述職匯報後，參訓員工將獲得專業能力的提升，進入儲備幹部人才池。

案例：「蒲公英計劃」系列培訓

本集團重視用戶運營服務，持續提升運營崗位員工業務水平。2023年，本集團開展了「蒲公英計劃」系列員工培訓，通過管理類培訓、數據分析、帶教技巧等多項培訓內容，並安排一周見習，使參與該計劃員工深化對運營工作的理解、提升工作水平，成為合格的儲備組長。

案例：「全員百問百答」活動以夯實員工專業知識

匯報期內，本集團組織了「全員百問百答」活動，每天提供兩個業務相關知識，並定期考核，旨在普及學習氛圍、強化業務知識、收集業務團隊專業知識薄弱處並進行提升。



「全員百問百答」活動

環境、社會及管治報告

截至報告期末，培訓相關的關鍵績效指標如下：

		每名僱員 完成受訓的 平均時數
		受訓僱員 百分比
按性別劃分	男性	47.77%
	女性	52.23%
按僱員類型劃分	高級管理層	2.01%
	中級管理層	11.86%
	基層人員	86.13%

健康與安全

本集團深知保障員工的健康與安全是企業發展的重要基石。因此，本集團始終將員工的健康與安全放在首位，努力營造一個安全、健康、舒適的工作環境。本集團遵守《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，並制定《齊家保十八項安全隱患檢查》等制度，以保護員工健康與安全。

本集團每月對員工所在辦公樓進行消防安全檢查，確保消防設備可以正常工作並發揮其應有作用，降低火災風險。同時，本集團定期向員工宣貫消防安全各類通知，包括非機動車停放位置、禁煙位置與吸煙點位置等內容，提高員工安全意識與技能，消除火災隱患。

本集團亦關注第三方裝修人員的健康與安全，明確規定施工現場的各類隱患及相應防護措施，要求裝修公司時刻注意施工安全問題，並在各個監理驗收節點對安全隱患進行檢查，為施工現場工人的安全做好充分保障。

過去三年內，本集團未發生因工亡事故。匯報期內，本集團因工傷損失工作日數0天。

誠信文化

本集團堅信誠信是企業的立身之本，嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國招投標法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規，制定《招投標管理制度》、《採購與付款內部控制制度》、《廉潔行為管理規範》、《道德行為準則》等制度，預防和打擊商業賄賂行為，維護公平競爭市場環境，保護企業合法權益。

本集團倡導廉潔自律，抵制任何形式的貪污腐敗行為，對違法違規零容忍，維護企業廉潔形象。本集團在《員工手冊》中明確禁止員工徇私舞弊，當發現員工徇私舞弊、利用職務權力進行職務侵佔或商業賄賂行為時，本集團有權與員工解除勞動關係，並追溯其法律責任。匯報期內，本集團發佈《舉報激勵辦法》，鼓勵員工舉報職務違規與違法行為，並承諾對舉報人信息嚴格保密，對惡意舉報依法追究責任。

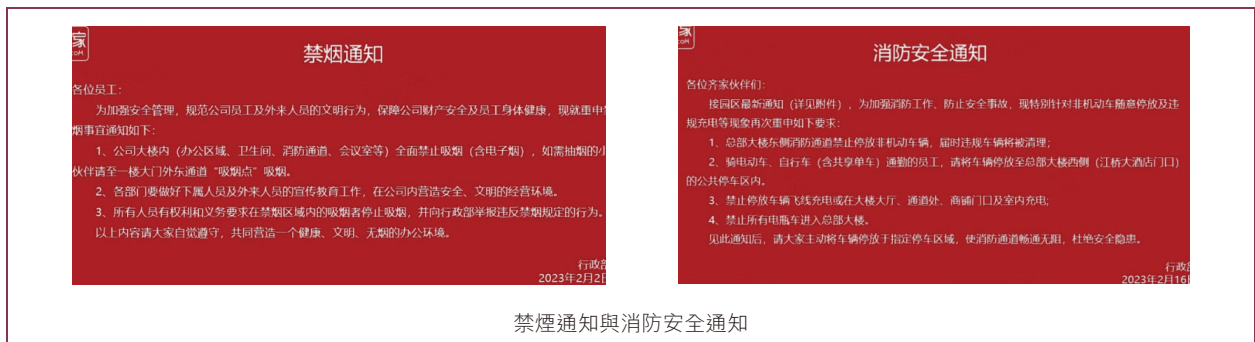
廉潔誠信舉報渠道如下：

廉潔誠信專線電話：021-69108705 (9:30-17:30)

廉潔誠信調查郵箱：fwjc@qeeka.com

廉潔誠信舉報信箱：總部大樓中央樓梯3-4層

廉潔誠信快遞信箱：上海市嘉定區曹安公路1926號法務監察部收



禁煙通知與消防安全通知

環境、社會及管治報告

此外，本集團定期以郵件的形式向全體員工及董事進行廉潔宣貫培訓，內容包括但不限於聲明廉潔處理原則與制度，號召全體人員自覺遵守道德「高線」、共同堅守紀律「底線」，敬廉崇儉等。匯報期內，本集團加強廉潔宣傳培訓的力度，確保員工持續關注本公司廉潔工作。



在合作中，本集團亦始終以誠信為本，堅守合同承諾，採取多樣化措施避免貪腐問題發生。例如，本集團與供應商共同簽署的《電子商務服務通用協議》中含有廉潔條款，規定商業賄賂的行為與舉報義務。

本集團加強與協會之間反舞弊信息的共享，提高反舞弊能力。自2020年加入「中國企業反舞弊聯盟」以來，本集團建立起內部違紀員工「黑名單」，加強員工誠信道德核檢，優先招錄誠信人員，拒絕錄用違法及違背職業道德的失信人員。同時，本集團加強對供應商的約束，如供應商合作期間存在違反相關法律法規或相關條例的不誠信行為，將通過「聯盟黑名單系統」向社會公示。

匯報期內，本集團未收到任何針對本集團或本集團員工提起的貪污訴訟案件。

協同合作夥伴

合作夥伴共贏是本集團構建穩定、高效和可持續價值鏈的必由之路。本集團協同供應商、分包商和經銷商等合作夥伴，不斷深化可持續合作與交流，攜手應對市場挑戰，努力實現互利共贏。

供應商管理

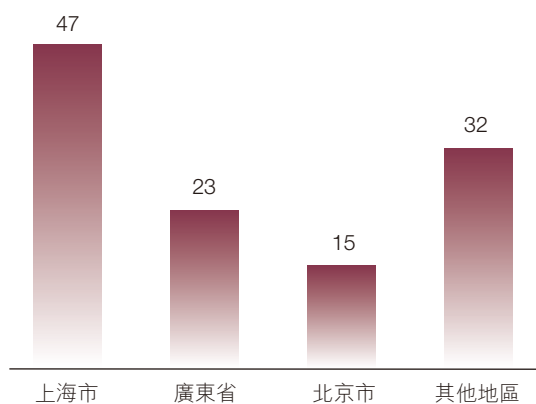
本集團期望與供應商建立互利共贏的長期合作關係，打造可持續供應鏈。本集團嚴控供應鏈准入、管理和淘汰各環節，同時與供應商共享信息、技術和資源，幫助雙方降低風險，共同應對市場變化帶來的挑戰。

環境、社會及管治報告

<p>供應商准入</p>	<p>本集團制定《合作商家資質審核規範》、《合作商家資質判定標準》、《博諾森招商制度》等制度，嚴格審核供應商資質。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本集團要求供應商提供營業執照複印件、商標證明、產品檢測報告等資質文件，篩選符合標準的供應商； • 本集團將社會風險指標納入准入流程，包括工廠消防設施、研發團隊、生產技術工人社保情況等，傳達可持續發展理念。
<p>供應商管理</p>	<p>本集團制定《供應商管理流程》、《供應商准入及評級管理制度》、《博諾森供應商合作規範及評審》等制度，定期評估供應商表現。</p> <p>本集團對供應商實施分級管理。供應商被劃分為I類（戰略合作供應商）、II類（區域化合作供應商）及III類（其他供應商）。</p> <p>本集團從誠信、銷售、訂單、交付、結算、質量5個維度對其進行審核評分，就其誠信表現、產品質量、合同履行情況、現場管理情況、單據保存情況、客訴及環保表現等相關內容進行綜合評分。</p>
<p>供應商淘汰</p>	<p>根據供應商審核評分，本集團及時對供應商違規行為進行處理，處罰並淘汰不合格供應商。</p>

供應商管理流程

截至本匯報期末，本集團共有117家供應商，按照地區劃分如下：



2023年，本集團共審核117家供應商（審核覆蓋率100%），因產品迭代原因清退19家供應商。

本集團關注綠色供應鏈，提升本集團供應鏈環保屬性。本集團持續通過「齊齊狸輔料平台」推出更加綠色環保的建材，以滿足不同用戶的需求。本集團重視供應商賦能，通

過供應商培訓，提升供應商服務能力。2023年，本集團開展多場供應商培訓。

案例：供應商服務規範培訓

2023年3月，本集團對柚子供應商進行了服務規範及供應商處罰標準的培訓活動，明確服務要求，共同提升服務質量。



柚子供應商培訓現場照片

案例：綠色環保工地輔料供應商交流大會

為順應市場需求變化，本集團於2020年正式上線了「綠色環保工地」項目。2023年4月，本集團舉行「綠色環保工地」輔料供應商交流大會。作為環保材料的提供者，環保供應商在「綠色環保工地」項目的推進中的佔有關鍵位置。本集團注重與供應商的溝通，提出對綠色環保工地的期望與要求，並與供應商交換意見，共同進步。



供應商交流大會現場

案例：「精工班組」培訓

2023年9月至11月，本集團聯合各品牌裝修公司，精心選拔頂級施工班組，開展齊家「精工班組」培訓項目，提升家裝行業的施工專業水平和企業管理能力，確保減少施工隱患問題、降低施工投訴率，進一步提升用戶滿意度和企業聲譽形象。

通過理論培訓與實操示範兩個環節，參訓班組全面掌握了施工工藝、驗收標準、施工注意事項、安全施工、文明施工、檢測工具使用、用戶服務標準和常見問題處理等知識。培訓結束後，本集團對參與培訓裝修公司分別進行科目知識考試及當月質量評估，綜合其得分判定培訓成果。按照得分排名，每個城市評選出1名「金鑽班組」，3名「精工班組」及5名「先進班組」，向用戶提供更具品質保證的裝修服務。



「精工班組」培訓及考核現場照片

分包商管理

高品質的服務是本集團獲得良好聲譽關鍵，而高品質的服務離不開訓練有素、技術過硬的施工隊伍及其優良的裝修質量。本集團根據《安全環保工地管理制度》《齊家保十項文明施工檢查》《齊家保十八項安全隱患檢查》等多項制度條例，實施嚴格的工地驗收標準，保障家裝過程安全環保。

同時，本集團開展「精工班組」與「齊家商學院」系列課程，幫助分包商提升服務與管理質量。

案例：「齊家商學院訓練營」

本集團定期為裝修公司進行「齊家商學院」培訓，該培訓分為基礎訓練營、進階訓練營及高階訓練營，按照供應商的相關知識儲備對供應商進行分級培訓。通過這些培訓，合作裝修公司可順利地使用本集團的軟件，並通過良好服務獲得更多優質用戶。



「齊家商學院訓練營」宣傳頁

經銷商管理

經銷商亦是本集團重要的合作夥伴。本集團制定《招商加盟制度》等政策，規範經銷商管理。此外，本集團通過培訓加大對經銷商的知識輸出，提升其服務水平。例如，本集團的Nola商學院面向經銷商，提供涵蓋營銷、設計、安裝及售後服務等內容，幫助經銷商培養更好的設計團隊、更強的營銷團隊以尋找更精準的用戶資源。

推進綠色運營

本集團致力將環境可持續性融入日常管理與業務營運中，並積極尋求實際可行的方式以減少對環境的影響。為加強環境管理效率，本集團已制定與氣候變化、能源、水資源、廢水、無害廢棄物相關的環境目標，並定期檢視環保

舉措的有效性和目標達成情況，為本集團長期穩定發展保駕護航。

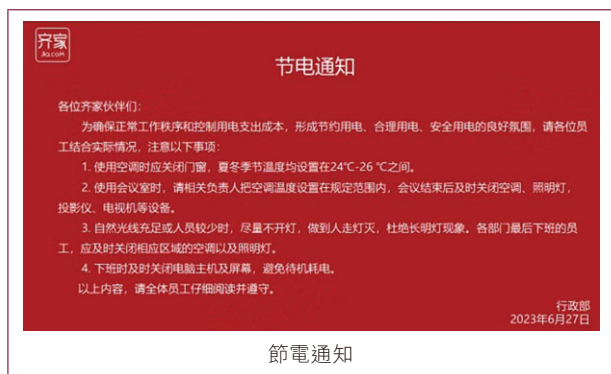
環境目標匯總：

- 氣候變化：有效管理及減少溫室氣體排放。
- 能源：逐步減少能源消耗密度。
- 水資源：逐步減少水資源消耗密度。
- 無害廢棄物：所有辦公產生的無害廢棄物均委託有資質的機構處理。

資源管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國水法》等法律法規，並制定《空調使用管理辦法》等制度，採取多種節能、節水措施，並大力推行綠色辦公。

- **設備使用**：優先使用環保節能設備。例如，客服中心、倉庫及總部辦公室等場所全面採用LED燈，以減少能源消耗。
- **設備維護**：日常檢查與維修用水設備，杜絕跑冒滴漏造成水資源浪費。
- **員工宣貫**：定期發佈節電節水通知，號召員工遵守一系列節電措施，包括控制空調使用溫度、離開辦公室時及時關閉電器、自然光線充足時不開燈、下班及時關閉電腦、節約使用水資源等。



排放物管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》等法律法規，並將綠色環保理念融入企業文化中，加強環保意識教育，提高員工的環保意識和責任感，推動本集團內部形成綠色發展氛圍。

本集團積極採取多項減排、減廢措施，減少對環境的負面影響，實現綠色發展：

資源使用 ^{1,2,3}	2023年	2022年
直接能源消耗總量(兆瓦時)	144.57	93.94
間接能源消耗總量(兆瓦時)	978.07	809.09
能源消耗總量(兆瓦時) ⁴	1,122.64	903.03
能源消耗密度(兆瓦時/人)	1.73	1.20
總耗水量(噸) ⁵	5,870	4,916
總耗水密度(噸/人)	9.04	6.51

- 由於本集團的運營中不涉及包裝材料的使用，故關鍵績效指標A2.5(製成品所用包裝材料的總量)不適用。
- 本集團運營中不涉及其他的環境及天然資源，因此A3層面一般披露(減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策)及A3.1(描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動)不適用，故本報告內不披露。
- 2023年，由於居家辦公減少，資源使用相關數據有所增長。
- 本集團能源消耗總量根據用電量、耗油量及國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》附表1化石燃料相關參數缺省值計算。
- 本集團的主要水耗來自生活用水，水源為市政供水，能夠滿足日常運營的用水需求。

- 溫室氣體排放管理：**通過提高能源利用效率、倡導員工採用環保交通工具代替私家車通勤等措施，不斷降低溫室氣體排放強度；加強溫室氣體統計和報告工作，確保數據的準確性和完整性。
- 廢氣管理：**嚴格管理公車使用，減少不必要的出行，以控制大氣污染物排放。
- 廢棄物管理：**鼓勵無紙化辦公，盡量減少紙質文件複印打印，提倡紙張雙面打印與再利用，避免不必要的紙張浪費，減少無害廢棄物的產生；實行垃圾分類原則，按照有害廢棄物、廚餘垃圾、可回收廢棄物和不可回收垃圾進行分類。
- 廢水管理：**採取節水措施，減少生活廢水排放。

環境、社會及管治報告

排放物 ¹	2023年	2022年
氮氧化物排放量(千克) ²	84.36	82.31
二氧化硫排放量(千克) ²	0.24	0.16
顆粒物排放量(千克) ²	8.08	7.89
廢水排放量(噸) ³	4,696.00	/
範疇一：直接溫室氣體排放量(tCO ₂ e) ⁴	35.35	22.97
範疇二：能源間接溫室氣體排放量(tCO ₂ e) ⁵	557.79	569.20
溫室氣體排放總量(tCO ₂ e)	593.14	592.16
溫室氣體排放密度(tCO ₂ e/人)	0.91	0.78
無害廢棄物排放總量(噸) ⁶	29.26	51.56
無害廢棄物密度(噸/人)	0.05	0.07

備註：

- 2023年，由於居家辦公減少，部分排放物使用相關數據有所增長。
- 考慮到本集團的業務特性，本集團大氣污染物排放主要來源於公車燃油排放產生的氮氧化物 (NOx)、二氧化硫 (SO₂)和顆粒物 (PM)。
- 本集團廢水主要為辦公室產生的生活廢水，均排放至市政污水處理廠統一處理。
- 本集團範疇一溫室氣體排放主要來源於汽油消耗，依據國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》進行核算。

5. 本集團範疇二溫室氣體排放主要來源於外購電力消耗。全國電網平均二氧化碳排放因子採用生態環境部發佈的《關於做好2023-2025年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》文件中的排放因子數據。

6. 本集團有害廢棄物包括辦公打印機產生的少量廢硒鼓與廢墨盒等，均由有資質的回收商進行回收處理。有害廢棄物數量較小，故不作披露。本集團無害廢棄物中包括廚餘垃圾、可回收垃圾及不可回收垃圾，均由市政衛生部門統一收集、運輸及處理。

氣候變化

隨著氣候變化問題的凸顯，加強氣候風險的防範對企業有愈加重要的意義。為此，本集團將氣候變化相關風險作為考量因素納入企業的日常決策與管理中，並密切關注氣候變化趨勢、國內外法規動態等對自身業務的影響，識別出潛在的氣候變化風險並制定相應的應對措施。

經識別，氣候變化對本集團存在著多方面的影響，包括法規政策要求迭代、供應鏈風險上升、能源成本增加等。為此，本集團主動進行氣候變化風險管理，積極採取措施面對可能產生的風險，並不斷探索新產品與服務促進產業轉型，為本集團連續運營與穩定發展保駕護航。

風險類別	風險描述	風險應對
轉型風險	<p>監管政策收緊：中國承諾繼續推動落實「碳达峰」與「碳中和」目標。中國政府對各行各業提出了減排倡導與要求。企業如不加快形成有利於減碳的管理和生產方式將面臨合規風險，導致運營成本增加。</p>	<p>本集團積極推行能源管理措施，倡導員工綠色辦公。</p> <p>本集團關注相關政策法規動向，及時制定、修訂和落實相關內部制度，減少碳相關政策與法律法規合規風險。</p> <p>本集團向用戶推薦環保低碳產品，並及時引入最新低碳環保產品與服務。</p>
	<p>用戶綠色偏好：家裝行業的部分環保表現（如甲醛釋放量、苯系物釋放量等）受到用戶的密切關注，隨著用戶對氣候變化的關注不斷增加，未來低碳消費有望成為顛覆性力量和重要的價值驅動力量。</p>	<p>本集團不斷升級引入建材的環保等級，推進室內空氣污染物釋放量進一步降低。</p> <p>本集團對市場和用戶需求保持高度敏銳，與用戶保持高頻率溝通，關注用戶消費偏好。</p>
	<p>供應商原材料短缺：家裝行業對木材等原材料的要求較高。當供應商受到因氣候變化導致的監管要求升高、原材料價格波動影響，本集團銷售建材的價格與產品供應量會受到間接影響。</p>	<p>本集團與多家工廠進行合作，豐富建材來源的多樣性。</p> <p>本集團積極探索供應穩定、價格實惠、安全環保建材新品推向市場。</p>

風險類別	風險描述	風險應對
物理風險	<p>平均氣溫升高：全球氣候變暖愈演愈烈，持續高溫可能影響供應商原材料供應連續性與加工成本，進而影響本集團建材出售價格與用戶購買意願。</p> <p>漫長而炎熱的夏季會導致本集團空調耗電量顯著增加，進而增加運營成本。</p> <p>水資源短缺：水資源短缺正逐漸成為區域性問題。水資源短缺與污染可能會使供應商產能下降或中斷，同時影響供應商上游原材料供應。</p> <p>極端天氣頻繁：暴雨、颱風等極端天氣的頻率可能會導致本集團運營中斷、供應商產品生產運輸等環節受到影響、延長家裝施工工期，進而造成不能按時完成家裝施工及提供約定型號建材的風險。</p>	<p>本集團打造可持續供應鏈，提升供應鏈穩健性和韌性。</p> <p>本集團偏好選擇能效等級更高的空調型號，並定期維護，防止過度耗電。</p> <p>本集團關注產品節水特性，加入生產耗水量較低的產品豐富用戶選擇。</p> <p>本集團打造可持續供應鏈，提升供應鏈穩健性和韌性。</p> <p>本集團及時關注極端天氣預警情況，結合實際情況與用戶溝通，合理規劃工期。在極端天氣發生前後及時確定建材情況，如遭遇損失及時安排補救。</p>

踐行社會公益

本集團不斷追求社會價值與商業價值的雙贏，積極踐行社會責任，以自身力量回饋社會，為社會和諧發展不懈努力。2023年，本集團參與了仙霞街道的適老化項目，並繼續開展「愛傳遞，再生電腦教室」項目電腦捐贈活動，致力改善老年人的生活狀況和貧困地區師生的教育條件。

案例：仙霞街道適老化項目

2023年，本集團作為上海市互聯網協會適老化和信息無障礙工作委員會理事單位，參與其組織的適老化公益活動。本集團在仙霞街道開設門店，推出老「柚」所依的適老化改造服務，向社區居民提供適老化改裝修、家居家電的維修等項目，方便老年人實現房屋修繕，打造安心環境。



適老化改造服務

案例：「愛傳遞，再生電腦教室」

本集團關注貧困地區教育、教學設備等各類資源，希望通過電腦滿足貧困地區師生的辦公學習要求，激發貧困地區的學生的學習興趣和動力，開闊他們的眼界。自2019年12月起，本集團已連續5年向上海眾谷公益青年發展中心主辦的「愛傳遞，再生電腦教室」公益項目捐贈電腦，延長電子設備的使用壽命的同時幫助貧困山區緩解電腦嚴重短缺問題，幫助改善貧困山區兒童的教育條件。



「愛傳遞，再生電腦教室」電腦捐贈現場

附註：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

	描述	章節名稱
A1	排放物	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	推進綠色運營>排放物管理
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	推進綠色運營>排放物管理
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推進綠色運營>排放物管理
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推進綠色運營>排放物管理
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推進綠色運營>排放物管理
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推進綠色運營>排放物管理
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推進綠色運營>排放物管理
A2	資源使用	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	推進綠色運營>資源管理
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推進綠色運營>資源管理
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推進綠色運營>資源管理

環境、社會及管治報告

	描述	章節名稱
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推進綠色運營>資源管理
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推進綠色運營>資源管理
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	推進綠色運營>資源管理
A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	推進綠色運營>資源管理
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	推進綠色運營>資源管理
A4	氣候變化	
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	推進綠色運營>氣候變化
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	推進綠色運營>氣候變化
B1	僱傭	
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工共融發展>人才僱傭
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	員工共融發展>人才僱傭
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	員工共融發展>人才僱傭

	描述	章節名稱
B2	健康與安全	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工共融發展>健康與安全
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	員工共融發展>健康與安全
B2.2	因工傷損失工作日數。	員工共融發展>健康與安全
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	員工共融發展>健康與安全
B3	發展及培訓	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	員工共融發展>發展與培訓
B3.1	按性別及僱傭類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	員工共融發展>發展與培訓
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	員工共融發展>發展與培訓
B4	勞工準則	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	員工共融發展>人才僱傭
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	員工共融發展>人才僱傭
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	員工共融發展>人才僱傭

	描述	章節名稱
B5	供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	協同合作夥伴>供應商管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	協同合作夥伴>供應商管理
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目以及相關執行及監察方法。	協同合作夥伴>供應商管理
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	協同合作夥伴>供應商管理
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	協同合作夥伴>供應商管理
B6	產品責任	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	賦能全流程家裝>質量管控
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	賦能全流程家裝>質量管控
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	賦能全流程家裝>優質服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	賦能全流程家裝>知識產權管理
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	賦能全流程家裝>質量管控

環境、社會及管治報告

	描述	章節名稱
B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	賦能全流程家裝>信息安全與隱私保護
B7	反貪污	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工共融發展>誠信文化
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	員工共融發展>誠信文化
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	員工共融發展>誠信文化
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	員工共融發展>誠信文化
B8	社區投資	
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	踐行社會公益
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	踐行社會公益
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	踐行社會公益

董事會報告

董事會欣然呈報本年報及本集團截至2023年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務及活動

本集團為中國室內設計及建築行業SaaS解決方案的領先提供商之一。本集團主要業務為(i)提供基於SaaS的整體營銷解決方案、定向營銷服務、檢查服務及其他(「**SaaS及營銷服務**」)；(ii)提供室內設計及建築服務(「**室內設計及建築**」)；及(iii)提供其他主動性服務(「**創新及其他**」)。

本公司為一間投資控股公司，名下附屬公司的主要活動載於合併財務報表附註36。於報告期內，本集團的業務性質概無重大變動。

業務回顧

本集團截至2023年12月31日止年度的業務回顧載於本年報第5至7頁的「主席報告」及第8至17頁的「管理層討論及分析」各節。有關本集團可能面臨的主要風險及不明朗因素的描述，請參閱本年報第83頁「董事會報告—與合約安排有關的風險」一節。有關本公司與其僱員、客戶和供應商及對本公司具重要影響的其他人士的主要關係描述載於本年報第33至64頁的「環境、社會及管治報告」。

前景

有關本集團年內業務的回顧及對本集團未來業務發展的討論，自財政年度結束以來所發生並影響到本集團的重要事件詳情載於本年報第5至7頁的「主席報告」。利用財務關鍵表現指標對本集團年內表現作出的分析載於本年報第4頁的「主要財務及經營數據」。

本公司遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的情況載於本董事會報告的「遵守法律及法規」一節。本公司與其僱員、客戶及供應商的關係說明於本董事會報告的「與利益相關者的關係」一節披露。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的合併業績載於本年報第95頁的合併綜合收益表。本集團於2023年12月31日的財務狀況載於本年報第96至97頁的合併資產負債表。本集團截至2023年12月31日止年度的合併現金流量載於第99頁的合併現金流量表。

有關影響本集團年內經營業績及財務狀況的經營表現及重大因素的討論及分析，載於本年報第8至17頁的「管理層討論及分析」。

董事會報告

股息政策

董事會於2018年12月19日採納的本公司股息政策載列如下：

在不抵觸開曼群島公司法及組織章程大綱及細則的情況下，本公司於股東大會上可宣派任何貨幣的股息，但股息不得超過董事會建議的金額。

在建議任何股息之前，董事會可從本公司溢利中撥出其認為恰當的款項作為一項或多項儲備，董事會可酌情將此等儲備用於應付本公司所面對的申索、債務、或有事件或償付任何借貸資本或用於補足股息或本公司溢利可以正當使用的任何其他目的，且在如此使用之前，可同樣酌情將其用於本公司事務或用於董事會不時認為恰當的投資(包括本公司回購其本身的證券或為收購其本身證券而提供任何財務資助)，因此無須將構成一項或多項儲備的任何投資與本公司任何其他投資獨立處理或區分。董事會亦可按其審慎考慮將其認為不宜作為股息分派的任何溢利結轉，而不將其劃撥作儲備。

末期股息

截至2023年12月31日止年度，董事會建議支付每股股份0.0131港元的末期股息，總額約為15.0百萬港元(2022年：無)，其須於2024年股東週年大會獲得股東批准。相關建議股息預計將於2024年6月17日或前後支付予於2024年5月30日名列本公司股東名冊的股東。末期股息將以港元派付，並根據中國人民銀行於董事會會議召開日期(2024年3月26日(星期二))公佈的人民幣兌港元基準匯率計算。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

本公司將於2024年5月21日(星期二)舉行股東週年大會。

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續(「股東登記手續」)，於該等期間將不會辦理股份過戶登記手續。

就確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票而言，本公司將於2024年5月16日至2024年5月21日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2024年5月14日(星期二)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)卓佳證券登記有限公司(香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

股本

2023年12月31日，本公司的法定股本為200,000美元，分為2,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於截至2023年12月31日止年度本公司股本變動的詳情載於合併財務報表附註23。

附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於合併財務報表附註36。

審核與風險管理委員會

本公司已成立審核與風險管理委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。審核與風險管理委員會由三名成員組成，即黃文宗先生、張禮洪先生及曹志廣先生。黃先生為審核與風險管理委員會主席。審核與風險管理委員會已審閱本集團的2023年度全年業績公告、本年報及根據國際財務報告準則編製的截至2023年12月31日止年度的經審核財務報表。

董事會報告

儲備

截至2023年12月31日止年度本集團儲備變動的詳情載於合併權益變動表。

可供分派儲備

於2023年12月31日，本公司可供分派的儲備金額約為人民幣2,015.5百萬元(2022年：人民幣1,998.4百萬元)。

捐款

截至2023年12月31日止年度，本公司及其附屬公司作出慈善捐款約人民幣5,467元(2022年：人民幣3,000元)。

借款

於報告期內，短期借款包括銀行借款及其他貸款，結餘分別為人民幣53.2百萬元及人民幣159.6百萬元。借款由截至2022年12月31日的人民幣38.0百萬元增加459.3%至截至2023年12月31日的人民幣212.8百萬元，乃主要由於：
(i)新產生的其他貸款結餘人民幣159.6百萬元，此乃與齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的應收賬款保理安排及按公允價值計入其他綜合收益的金融資產相關的擔保借款；及
(ii)上海齊屹信息科技有限公司及齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司分別增加銀行借款本金人民幣10.0百萬元及人民幣5.0百萬元。

於2023年12月31日，我們的銀行借款本金總額為人民幣53.0百萬元，借款年利率介乎2.46%至4.10%。(i)其中人民幣10.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司、楊衛涵先生(齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的非控股股東)及張帆女士(楊衛涵先生的妻子)提供擔保，(ii)其中人民幣13.0百萬元由張帆女士持有的不動產作抵押，及(iii)其中人民幣30.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司提供擔保。

首次公開發售的所得款項用途

本公司於上市發行新股份的總計所得款項淨額(扣除包銷費用及相關開支後)約為人民幣949.8百萬元，而所得款項淨額已於報告期內全部使用。因此，於2023年12月31日的未動用所得款項淨額餘額為零。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，本集團五大供應商的採購額佔本集團總採購額的23.1%。此外，本集團單一最大供應商的採購額佔本集團同期總採購額的7.7%。

截至2023年12月31日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收入的40.2%。此外，本集團單一最大客戶的收入佔本集團同期總收入的24.0%。

截至2023年12月31日止年度，概無董事或其任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股份數目超過5%)於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

不動產、工廠及設備

本公司的不動產、工廠及設備變動詳情載於合併財務報表附註12(a)。

董事

於報告期及截至本年報日期，董事為：

執行董事

鄧華金先生(主席兼首席執行官)

田原先生

高巍先生

非執行董事

李基培先生

趙貴賓先生

肖陽先生

獨立非執行董事

張禮洪先生

曹志廣先生

黃文宗先生

董事會報告

董事的履歷詳情

董事會共有九名董事。詳情請參閱上文「董事會及高級管理層」一節。共有四名高級管理人員，包括鄧華金先生、田原先生、高巍先生及邱振毅先生。

有關本公司董事及高級管理層詳情的資料載於「董事會及高級管理層」一節。

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

本公司已與全體董事訂立服務合約，由董事各自的委任日期起計為期三年或直至本公司自上市日期起計舉行第三次股東週年大會為止(以較早屆滿者為準)，或根據有關合約或委任函的相關條款予以終止。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於重要交易、安排及合約中的重大權益

除服務合約及合約安排外，於年末概無其他對本集團業務屬重要且本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司為一方的交易、安排或合約，且概無董事或其關連實體於當中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於報告期內，概無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政管理合約。

董事於與本公司競爭業務的權益

董事已確認，除本集團業務外，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2023年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	普通股數目	股份總數	本公司已發行 具有投票權股份 概約百分比
鄧先生 ⁽¹⁾	於受控法團的權益及配偶權益	308,377,140	308,377,140	26.93%
高巍先生 ⁽²⁾	於受控法團的權益 實益擁有人	2,492,970 2,993,797	5,486,767	0.48%
田原先生 ⁽³⁾	於受控法團的權益	4,578,876	4,578,876	0.40%
李基培先生 ⁽⁴⁾	配偶權益	100,000,000	100,000,000	8.73%

附註：

- (1) 鄧先生持有Qeeka Holding的100%股權，而Qeeka Holding直接持有294,789,530股股份。因此，鄧先生被視為於Qeeka Holding持有的294,789,530股股份中擁有權益。鄧先生為孫傑女士(「孫女士」)的配偶，並被視作於孫女士透過Qeeka Sunjie Home Holding Limited(「Sunjie Home」)持有的13,587,610股股份(佔本公司權益約1.19%)擁有權益。
- (2) 高巍先生持有Josephine Holding的100%股權，而Josephine Holding直接持有2,492,970股股份。因此，高巍先生被視為於Josephine Holding持有的2,492,970股股份中擁有權益。根據本公司首次公開發售後受限制股份單位計劃，於2023年12月31日高巍先生在合共2,993,797份受限制股份單位中擁有權益。因此，高巍先生被視為持有2,993,797股股份的實益擁有人。
- (3) 田原先生持有Qeeka Tianyuan Home Holding Limited(「Tianyuan Home」)的100%股權，而Tianyuan Home直接持有4,578,876股股份。因此，田原先生被視為於Tianyuan Home持有的4,578,876股股份中擁有權益。
- (4) 李基培先生為林麗明女士(「林女士」)的配偶，並被視為於林女士在克林頓全球有限公司持有的股份中擁有權益，其直接持有100,000,000股股份。克林頓全球有限公司由Orchid Asia VI, L.P.擁有95%及由Orchid Asia V Co-Investment Limited擁有5%。Orchid Asia VI, L.P.的普通合夥人是OAVI Holdings, L.P.，而OAVI Holdings, L.P.的普通合夥人是Orchid Asia VI GP, Limited(一家由林女士間接全資擁有的公司)。Orchid Asia V Co-Investment Limited由林女士全權控制。

董事會報告

除上文所披露者外，於2023年12月31日，概無任何本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 於相聯法團的權益

除上文所披露者外，就董事所知，於2023年12月31日，概無任何本公司董事或最高行政人員及彼等各自的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益

就董事所知，於2023年12月31日，下列人士於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	於本公司的 概約權益百分比
鄧先生 ⁽²⁾	於受控法團的權益及配偶權益	308,377,140(L)	26.93%
孫女士 ⁽³⁾	於受控法團的權益及配偶權益	308,377,140(L)	26.93%
Qeeka Holding ⁽²⁾	實益擁有人	294,789,530(L)	25.75%
蘇州元禾控股股份有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁹⁾	於受控法團的權益	185,246,080(L)	16.18%
蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁹⁾	於受控法團的權益	185,246,080(L)	16.18%
蘇州工業園區經濟發展有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁹⁾	於受控法團的權益	185,246,080(L)	16.18%
蘇州工業園區管理委員會 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁹⁾	於受控法團的權益	185,246,080(L)	16.18%
百度(香港) ⁽⁶⁾	實益擁有人	124,981,861(L)	10.92%
Baidu Holdings Limited ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	124,981,861(L)	10.92%
百度公司 ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	124,981,861(L)	10.92%
Teng Yue Partners GP, LLC ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	105,186,500(L)	9.19%
Teng Yue Partners Holdings GP, LLC ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	105,186,500(L)	9.19%
Teng Yue Partners Holdings, LLC ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	105,186,500(L)	9.19%
Teng Yue Partners Master Fund, L.P. ⁽⁷⁾	實益擁有人	105,186,500(L)	9.19%
Teng Yue Partners, L.P. ⁽⁷⁾	投資經理	105,186,500(L)	9.19%
Li Tao先生 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	105,186,500(L)	9.19%
華圓管理諮詢 ⁽⁴⁾	實益擁有人	101,912,750(L)	8.90%

董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	於本公司的 概約權益百分比
中新蘇州工業園區創業投資有限公司 ⁽⁴⁾	於受控法團的權益	101,912,750(L)	8.90%
克林頓全球有限公司 ⁽⁸⁾	實益擁有人	100,000,000(L)	8.73%
Areo Holdings Limited ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.73%
李基培先生 ⁽⁸⁾	配偶權益	100,000,000(L)	8.73%
林麗明女士 ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.73%
OAVI Holdings, L.P. ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.73%
Orchid Asia V Group Management, Limited ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.73%
Orchid Asia V Group, Limited ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.73%
Orchid Asia VI GP, Limited ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.73%
Orchid Asia VI, L.P. ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.73%
蘇州工業園區重元齊家 ⁽⁵⁾	實益擁有人	83,333,330(L)	7.28%
姚驊先生 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.28%
蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理 有限公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.28%
蘇州工業園區重元景風股權投資管理 有限公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.28%
蘇州元禾控股股份有限公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.28%

附註：

(1) 字母「L」指該人士在股份中的好倉。

(2) Qeeka Holding由鄧先生全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，鄧先生被視為在Qeeka Holding持有的294,789,530股股份中擁有權益。此外，鄧先生為孫女士的配偶，因此，根據證券及期貨條例被視為在孫女士擁有權益的13,587,610股股份中擁有權益。

(3) Qeeka Sunjie Home Holding Limited由孫女士全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，孫女士被視為在Sunjie Home持有的13,587,610股股份中擁有權益。此外，孫女士為鄧先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例被視為在鄧先生擁有權益的294,789,530股股份中擁有權益。

(4) 華圓管理諮詢(香港)有限公司由中新蘇州工業園區創業投資有限公司全資擁有，而後者由蘇州元禾控股股份有限公司全資擁有，其中蘇州元禾控股股份有限公司由蘇州工業園區經濟發展有限公司擁有60%、由蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司擁有20%及由江蘇省國信集團有限公司擁有20%，前兩者均由蘇州工業園區管理委員會控股。根據證券及期貨條例，中新蘇州工業園區創業投資有限公司、蘇州元禾控股股份有限公司、蘇州工業園區經濟發展有限公司、蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司、江蘇省投資管理有限責任公司、蘇州工業園區管理委員會及江蘇省國信集團有限公司被視為在華圓管理諮詢有限公司持有的股份中擁有權益。

董事會報告

- (5) 蘇州工業園區重元齊家的普通合夥人是蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理有限公司，而該公司由蘇州工業園區重元景風股權投資管理有限公司擁有51%以及由蘇州元禾控股股份有限公司擁有49%。蘇州工業園區重元景風股權投資管理有限公司由姚驊擁有44.19%。蘇州元禾控股股份有限公司由蘇州工業園區經濟發展有限公司擁有60%及由蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司擁有20%及由江蘇省國信集團有限公司擁有20%，前兩者均由蘇州工業園區管理委員會控股。根據證券及期貨條例，蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理有限公司、蘇州工業園區重元景風股權投資管理有限公司、蘇州元禾控股股份有限公司、姚驊、蘇州工業園區經濟發展有限公司、蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司、江蘇省投資管理有限責任公司、蘇州工業園區管理委員會及江蘇省國信集團有限公司被視為在蘇州工業園區重元齊家持有的股份中擁有權益。
- (6) 百度(香港)有限公司是Baidu Holdings Limited(由百度公司(一間納斯達克及聯交所上市公司，納斯達克股票代碼：BIDU；股份代號：9888)全資擁有)全資擁有的投資控股公司。根據證券及期貨條例，百度公司及Baidu Holdings Limited被視為在百度(香港)有限公司持有的股份中擁有權益。
- (7) Teng Yue Partners Master Fund, L.P.(由Teng Yue Partners GP, LLC全資擁有)持有105,186,500股股份。Teng Yue Partners GP, LLC由Teng Yue Partners Holdings GP, LLC(一間由Li Tao先生擁有99%的公司)全資擁有。Teng Yue Partners, L.P.由Teng Yue Partners Holdings, LLC(一間由Li Tao先生擁有99%的公司)全資擁有。因此，根據以上披露，Teng Yue Partners Master Fund, L.P.、Teng Yue Partners GP, LLC、Teng Yue Partners Holdings GP, LLC、Teng Yue Partners Holdings, LLC、Teng Yue Partners, L.P.及Li Tao先生被視為於Teng Yue Partners Master Fund, L.P.持有的股份中擁有權益。
- (8) 克林頓全球有限公司(前稱Orchid Asia)由Orchid Asia VI, L.P.擁有95%以及由Orchid Asia V Co-Investment Limited擁有5%。Orchid Asia VI, L.P.的普通合夥人是OAVI Holdings, L.P.，而OAVI Holdings, L.P.的普通合夥人是Orchid Asia VI GP, Limited。Orchid Asia VI GP, Limited由Orchid Asia V Group Management, Limited(由Orchid Asia V Group, Limited全資擁有)全資擁有。Orchid Asia V Group, Limited由Areo Holdings Limited(一家由林女士全資擁有的公司)全資擁有。根據證券及期貨條例，Orchid Asia VI, L.P.、OAVI Holdings,

L.P.、Orchid Asia VI GP, Limited、Orchid Asia V Group Management, Limited、Orchid Asia V Group, Limited、Areo Holdings Limited和林女士被視為在克林頓全球有限公司持有的股份中擁有權益。李基培先生為林女士的配偶，因此被視為在林女士於克林頓全球有限公司持有的股份中擁有權益。

- (9) 蘇州工業園區管理委員會：前稱為「蘇州工業區管理委員會」。

已發行債券

截至2023年12月31日止年度，本公司並無發行任何債券。

董事購買股份或債券的權利

除本年報另有披露者外，概無任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女獲授任何可透過收購本公司股份或債券的方式獲取利益的權利，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以使董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女在報告期內可獲取任何其他法人團體的該等權利。

股權掛鈎協議

除本年報所披露者外，本公司於截至2023年12月31日止年度並無訂立任何股權掛鈎協議。

獲准許的彌償條文

根據組織章程大綱及細則，並在適用法律法規的規限下，各董事將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證，並確保其不會因彼等或彼等任何一方於執行彼等於有關職位的職責時，招致或遭受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而受損。該等獲准許的彌償條文於報告期內生效。

本公司已為其董事及高級管理層投購適當的責任保險。獲准許的彌償條文載於有關責任保險。

董事會報告

本公司的貸款協議或財務資助

於報告期間，本公司承諾就其聯屬公司齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的持續運營提供財務支持保證，以讓其能夠應付到期負債及經營業務而毋須面對重大業務限制。此外，於報告期內，本公司並無向其聯屬公司提供任何須根據上市規則第13.16條予以披露的財務資助或擔保。於報告期內，本公司並無訂立任何附帶其控股股東具體履約契諾的貸款協議或違反任何貸款協議的條款。

首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃(「計劃」)於2011年獲本公司批准及採納，並於2018年正式確定。該計劃的目的是回報計劃所界定的參與者過往對本集團的成就所作出的貢獻，並激勵彼等進一步為本集團作出貢獻。

該計劃的主要條款概述於本公司日期為2018年6月21日的招股章程附錄四「法定及一般資料－11.首次公開發售前購股權計劃」一節。該計劃的條款並不受限於上市規則第17章的條文，因為於本公司上市後此計劃不會涉及本公司授出可認購股份的購股權。

承授人於行使購股權時可認購股份的每股價格將由董事會不時釐定，並須於要約函件(「要約函件」)列明。

於2023年12月31日，概無尚未行使的購股權可予行使且尚未根據購股權計劃授出購股權。

2021年受限制股份單位計劃

受限制股份單位計劃

董事會已於2021年1月15日(「採納日期」)批准並採納首次公開發售後受限制股份單位計劃(「2021年受限制股份單位計劃」)。根據上市規則第十七章，受限制股份單位計劃並不構成購股權計劃，而是本公司的酌情計劃。2021年受限制股份單位計劃旨在吸引、保留及激勵本集團的最優人才及高級管理層，並透過向該等人士提供獲得本公司股份及成功所帶來的專有權益的機會以提升本公司的價值，從而將彼等的權益與本公司的業績掛鉤。

根據2021年受限制股份單位計劃，有資格獲得受限制股份單位人士乃本公司現有僱員、董事或高級人員(「受限制股份單位合資格人員」)。董事會根據2021年受限制股份單位計劃酌情選擇受限制股份單位合資格人員來接受受限制股份單位。根據2021年受限制股份單位計劃規則，每名受限制股份單位合資格人士均無最大配額。

董事會報告

根據2021年受限制股份單位計劃規則(「規則」)之條款，除非董事會決定終止，否則2021年受限制股份單位計劃將自採納日期起計十(10)年期間有效。於2023年12月31日，2021年受限制股份單位計劃剩餘期限約為七(7)年。

倘根據2021年受限制股份單位計劃認購及／或購入任何股份將導致2021年受限制股份單位計劃及首次公開發售前購股權計劃項下管理的股份總數超過本公司不時已發行股份數目的7.5%(「計劃限額」)，則不得根據2021年受限制股份單位計劃認購及／或購入任何股份，亦不得為作出有關認購及／或購入而向受託人支付任何金額。

於2023年1月1日及2023年12月31日，根據2021年受限制股份單位計劃可授出的受限制股份單位上限均為50,113,070份。根據2021年受限制股份單位計劃並無設置服務提供商限額。於2023年12月31日及本年度報告日期，根據2021年受限制股份單位計劃可授出的受限制股份單位股份總數為50,113,070股，約佔該日已發行股份的4.4%。

於該等受限制股份單位已根據規則歸屬為股份前，選定參與者不得於其獲授之股份中擁有任何或然權益。Tricor Trust (Hong Kong) Limited已獲委任為2021年受限制股份單位計劃的受託人(「受限制股份單位受託人」)以進行管理。受託人須持有獎勵股份，直至該等股份根據受限制股份單位之條款歸屬予相關選定參與者。

受限制股份單位的歸屬準則基於符合本公司及選定參與者的相關一般特定準則釐定。董事會可於2021年受限制股份單位計劃生效期間，不時確定將受限制股份單位歸屬或入賬之任何其他歸屬準則或條件。

根據2021年受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位詳情

於截至2023年12月31日止期間概無授出受限制股份單位。於截至2023年12月31日止期間過往授出的受限制股份單位的變動詳情如下：

承授人	授出日期	於截至2023年		於截至2023年 12月31日 止期間已歸屬	緊接受限制 股份單位歸屬 日期前的加權 平均收市價 港元	於報告期間		於2023年 12月31日 的結餘
		於2023年 1月1日的結餘	12月31日 止期間已授出			已註銷	已失效	
五名最高薪酬人士	2021年3月19日	817,500	-	-	-	-	817,500	-(1)
其他僱員參與者	2021年3月19日	5,988,875	-	234,826 ⁽²⁾	0.43	-	1,963,049	3,791,000
合計		6,806,375	-	234,826	-	-	2,780,549	3,791,000

附註：

(1) 截至2023年12月31日及於截至2023年12月31日止期間概無董事擁有任何尚未行使的受限制股份單位。

(2) 234,826份受限制股份單位已於2023年3月31日歸屬且該轉移於2023年7月完成。

董事會報告

歸屬期

於2021年3月19日及2021年12月14日，根據2021年受限制股份單位計劃分別授出合計28,522,540股及7,237,221股受限制股份單位。詳情請參閱本公司日期分別為2021年3月22日及2021年12月14日已發佈的公告。

於2021年3月19日授出的28,522,540股受限制股份單位的歸屬期如下：

- a. 4,292,040股受限制股份單位將於2021年8月12日歸屬；
- b. 3,435,125股受限制股份單位將於2022年3月31日歸屬；
- c. 1,350,000股受限制股份單位將於2022年6月1日歸屬；
- d. 3,473,625股受限制股份單位將於2023年3月31日歸屬；
- e. 1,575,000股受限制股份單位將於2023年6月1日歸屬；
- f. 3,417,625股受限制股份單位將於2024年3月31日歸屬；
- g. 1,800,000股受限制股份單位將於2024年6月1日歸屬；
- h. 3,354,125股受限制股份單位將於2025年3月31日歸屬；
- i. 1,800,000股受限制股份單位將於2025年6月1日歸屬；及
- j. 4,025,000股受限制股份單位將於2026年6月1日歸屬。

於2021年12月14日授出的7,237,221股受限制股份單位的歸屬期為授出日期後的一個月，即2022年1月14日。

接納及行使受限制股份單位的應付代價

概無接納已授出受限制股份單位的應付代價。

除授予一名承授人的11,000,000股已按每股1.00港元的價格行使的受限制股份單位外，受限制股份單位的其他承授人無須因行使受限制股份單位支付費用。董事會根據本公司股份的市場價格釐定授予該承授人的該等受限制股份單位的行使價並予以折扣，以吸引及激勵承授人。截至2022年12月31日止年度，該承授人的所有尚未行使的受限制股份單位已失效。

公眾持股量充足性

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，本公司於本年報日期維持不少於已發行股份25%的公眾持股量，符合上市規則的規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司並無於聯交所購回任何股份。

有關受限制股份單位受託人(定義如下)根據2021年受限制股份單位計劃於報告期間所購買股份的詳情，請參閱下文「僱員、薪酬及退休金計劃」一節。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於報告期及直至本報告日期概無購買、出售或贖回任何上市證券。

董事會報告

優先購買權

根據組織章程大綱及細則或開曼群島法律，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份的優先購買權。

稅項減免

董事並不知悉任何股東因持有本公司上市證券而可獲得的稅項減免。

僱員、薪酬及退休金計劃

於2023年全年，本集團在中國有1,041名(2022年：910名)全職僱員¹。本集團根據僱員的表現、工作經驗及市場水平向僱員支付酬金。此外，本集團會酌情授予表現獎金。其他僱員福利包括公積金、保險及醫療保險。本公司已採納首次公開發售前購股權計劃，詳情請參閱詳情請參閱「首次公開發售前購股權計劃」一節。

根據於2021年1月15日通過的2021年受限制股份單位計劃及於2021年3月22日公告中所披露的授出受限制股份單位(「受限制股份單位」)，Tricor Trust (Hong Kong) Limited已獲委任為受限制股份單位受託人。截至2023年12月31日止年度，受限制股份單位受託人以現金代價合共約63.2百萬港元自市場購買合共31,642,000股股份，並為2021年受限制股份單位計劃的參與者(「受限制股份單位參與者」)的利益以信託方式持有該等股份。截至2023年12月31日止年度，受限制股份單位受託人並未購買股份。該等股份將授出及歸屬受限制股份單位時，用作對相關受限制股份單位參與者的獎勵。於2023年12月31日，本公司根據2021年受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位設計合共3,791,000股股份(佔本公司於本報告日期已發行總股本約0.3%)尚未獲行使。有關2021年受限制股份單位計劃的進一步詳情，連同(其中包括)根據2021年受限制股份單位計劃所授出受限制股份單位的詳情，載於上文「2021年受限制股份單位計劃」一節。

附註：

1. 僱員人數根據2023年全年平均人數計算。

董事酬金乃根據其角色及職責及參考本公司的薪酬政策及現行市況釐定。截至2023年12月31日止年度，本公司董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於合併財務報表附註35。

本公司參與中國(其營運所在地)法律所界定的國家退休金計劃。本集團於中國成立及運營的附屬公司須根據中國現行法規向其僱員提供若干員工退休福利(「中國退休金計劃」)，據此，本公司須按合資格僱員薪金的若干百分比向中國退休金計劃作出供款。本公司的中國退休金計劃供款於供款作出後全部歸屬於僱員，故於僱員退出相關計劃時，不會產生被沒收供款。因此，截至2023年12月31日止年度，並無使用任何被沒收供款，且於2023年12月31日，概無被沒收供款可用於減低本集團對退休福利計劃的現有供款水平(2022年：無)。

或然負債

於2023年12月31日，本集團概無重大或然負債。

董事於競爭業務的權益

概無董事及彼等各自的聯繫人於年內與本集團所從事業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

比較數字

若干比較數字已重列，以符合本期表述。新會計項目分類被認為能更恰當反映本集團的事務狀況，並提供更多相關信息以反映本集團的資產、負債、收入及開支的性質。

董事會報告

遵守企業管治守則

本公司致力於維持及推行嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則為推動有效的內部控制措施、貫徹業務各方面的高水平道德標準、透明度、責任及誠信操守，確保其業務及營運乃根據適用法律法規進行，以此加強董事會對所有股東的透明度與問責性。

本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則及守則條文，作為於報告期間本公司企業管治常規的基礎。

除企業管治守則第二部分的守則條文C.2.1外，本公司於報告期間已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

根據企業管治守則第二部分的守則條文C.2.1，主席與首席執行官的職責應有區分，不應由一人兼任，聯交所上市公司應遵守有關規定，但亦可選擇偏離該規定行事。本公司的主席與首席執行官並無區分，現時由鄧先生兼任該兩個角色。董事會相信，由同一人兼任主席及首席執行官的角色，可確保本公司內部領導貫徹一致，使本公司的整體策略規劃更有效及更具效率。董事會相信現行安排不會損害職權及授權兩者間的平衡，此架構可令本公司迅速及有效地制定及落實決策。董事會將繼續審核，並會在計及本公司整體情況後考慮於適當時候分離本公司董事會主席與首席執行官的角色。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司自上市日期起已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為本公司進行證券買賣的操守守則。

經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於報告期內已遵守標準守則所載的規定標準。董事會亦已制定書面指引，以規管可能擁有本公司有關本公司證券的內幕消息的相關僱員的交易，如企業管治守則第二部分的守則條文C.1.3所述。經作出合理查詢後，報告期內並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

核數師

合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審計，其將於應屆股東週年大會結束時退任。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師。

持續關連交易

關連人士

鄧先生為本公司的主席、首席執行官、執行董事及主要股東，因此，根據上市規則為本公司的關連人士。

關連交易

截至2023年12月31日止年度，除本年報所披露者外，概無於合併財務報表附註31披露的關連方交易符合上市規則第14A章「關連交易」或「持續關連交易」的定義而須予以披露。

董事會報告

持續關連交易

推薦服務協議

於2023年1月4日，本公司全資附屬公司上海博若森與上海齊家電子商務訂立經重續博若森推薦服務協議，以根據現有博若森推薦服務協議於2022年12月31日到期後繼續進行北京博若森與上海齊家電子商務間的交易。上海齊家電子商務將根據經重續博若森推薦服務協議與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向上海博若森推薦的終端客戶銷售定製建築材料及家具套件。作為上海博若森所提供推薦服務的回報，上海齊家電子商務將向上海博若森支付佣金。

經重續博若森推薦服務協議自2023年1月4日至2023年12月31日具有效力。截至2023年12月31日止年度，上海博若森根據經重續博若森推薦服務協議應收的金額上限為人民幣3,000,000元。該年度上限乃根據歷史交易金額、所推薦套件的預計數量、售予終端客戶的建築材料及家具套件的估計售價及所涉及住宅面積設定。截至2023年12月31日止年度，上海博若森根據經重續博若森推薦服務協議收取的含稅實際佣金為人民幣1.8百萬元，而相應不含稅的佣金收入為人民幣1.7百萬元。

於2023年9月22日，本公司全資附屬公司上海齊虹與上海齊家電子商務訂立齊虹推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向上海齊虹推薦的終端客戶銷售定製建築材料及家具套件。作為上海齊虹所提供推薦服務的回報，上海齊家電子商務將向上海齊虹支付佣金。

齊虹推薦服務協議將自2023年9月22日至2024年9月21日具有效力。

截至2023年12月31日及2024年12月31日止年度各年，上海齊虹根據齊虹推薦服務協議應收年度上限及基準的金額上限分別為人民幣200,000元及人民幣400,000元。該年度上限乃根據所推薦套件的預計數量及售予終端客戶的建築材料及家具套件的估計售價及所涉及住宅面積設定。截

至2023年12月31日止年度，上海齊虹根據齊虹推薦服務協議收取的實際佣金為零元。由於業務調整，於2023年並無產生實際交易。

截至2023年12月31日止年度，上海齊虹根據齊虹推薦服務協議及上海博若森根據經重續博若森推薦服務協議應收的佣金上限合共為人民幣3,200,000元。

根據上市規則，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易及核數師報告，並確認持續關連交易已(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或對本集團而言不遜於(或來自)獨立第三方的條款訂立；及(iii)根據屬公平合理及符合本公司及本公司股東整體利益的條款規管該等協議訂立。

本公司委聘核數師根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」，參考由香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對本集團與協議相關之持續關連交易進行報告。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條，就本集團披露的持續關連交易出具無保留意見函件載述其發現及結論。

非豁免持續關連交易－合約安排

如招股章程所披露，下列本集團交易構成於報告期內本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱招股章程「關連交易－非豁免持續關連交易」一節。

董事會報告

誠如招股章程「合約安排」一節所披露，鑒於中國對外資擁有權施加的監管限制，我們透過本公司的併表聯屬實體上海齊家在中國經營大部分業務。上海齊家目前由鄧先生持有58.0%權益、由上海齊鑫及上海齊頌分別持有6.0%權益及5.5%權益，並由A系列投資者的境內分支機構合計持有30.5%權益。

我們並無持有上海齊家的任何股權。相反，我們透過合約安排實質控制上海齊家及其附屬公司上海齊屹，並從中獲取且預期將能繼續獲取該兩間公司的所有經濟利益。截至2023年12月31日止年度及於2023年12月31日，受合約安排約束的上海齊家及其附屬公司上海齊屹的合計收入及淨資產值分別約為人民幣417.4百萬元及約為人民幣353.5百萬元。

為遵守中國法律及法規，本集團通過合約安排在中國開展絕大部分網上室內設計及建築平台業務以及提供互聯網信息服務，使本集團能夠(i)有權指導最顯著影響中國經營實體的經濟表現的活動；(ii)從中國經營實體取得絕大部分經濟利益，作為上海齊家所提供服務的代價；(iii)擁有獨家選擇權，以在中國法律允許的情況下，購買中國經營實體的全部或部分股權，或按本集團隨時酌情決定，要求任何登記股東轉讓中國經營實體的全部或部分股權給本集團指定的其他中國人士或實體；及(iv)擁有上海齊家的已質押股權以確保上述項目的履行。

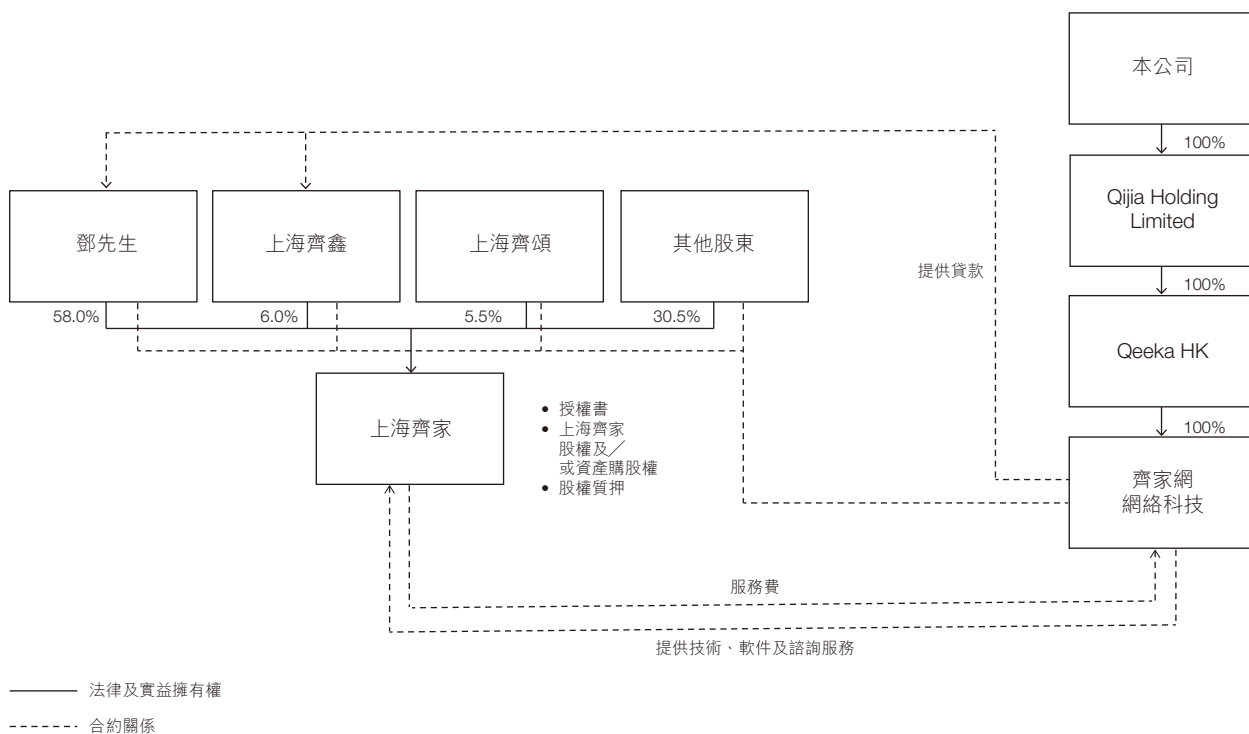
於2019年12月27日，根據蘇州坤融創業投資有限公司（「蘇州坤融」）及蘇州鼎融投資管理有限公司（「蘇州鼎融」）訂立的股權轉讓協議，蘇州坤融將其於上海齊家的0.88%股權轉讓予蘇州鼎融。根據上海齊家、齊家網網絡科技、

蘇州坤融、蘇州鼎融、鄧先生、上海齊頌投資管理有限公司、上海齊鑫創業投資中心（有限合夥）、凱風創業投資有限公司、霍爾果斯凱風進取創業投資有限公司（前稱為蘇州凱風進取創業投資有限公司）、廣發信德投資管理有限公司（「廣發信德」）及北京百度網訊科技有限公司於同日訂立的繼承協議，蘇州鼎融承擔蘇州坤融於合約安排項下的所有權利及責任，而蘇州坤融仍就合約安排產生的該等責任共同承擔責任。蘇州坤融為蘇州鼎融的間接全資附屬公司，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為蘇州坤融與蘇州鼎融之間的股權轉讓概無構成對合約安排作出的任何重大變動。

於2021年8月30日，根據廣發信德及鄧先生訂立的股權轉讓協議，廣發信德將其於上海齊家的3.51%股權轉讓予鄧先生。根據上海齊家、齊家網網絡科技與上海齊家各股東，即鄧先生、上海齊鑫創業投資中心（有限合夥）、上海齊頌投資管理有限公司、北京百度網訊科技有限公司、凱風創業投資有限公司、西藏凱風進取創業投資有限公司（前稱為霍爾果斯凱風進取創業投資有限公司）、蘇州鼎融投資有限公司及廣發信德於同日訂立的繼承協議（「繼承協議」），鄧先生承擔廣發信德於合約安排項下的所有權利及責任。由於上海齊家現有控股股東鄧先生已根據繼承協議承擔廣發信德的所有權利及責任，而上海齊家所有股東的權利及責任保持不變，故董事（包括獨立非執行董事）認為廣發信德與鄧先生之間的股權轉讓概無構成對合約安排作出的任何重大變動。廣發信德完成解除股權質押，且鄧先生於2022年完成股權質押新增部分登記。

董事會報告

下圖簡單說明根據合約安排規定從中國經營實體至本集團的經濟利益流向：



組成合約安排的各項具體協議簡要描述如下：

獨家技術服務協議

根據上海齊家與齊家網網絡科技於2018年2月26日訂立的獨家技術服務協議(「獨家技術服務協議」)，上海齊家同意聘用齊家網網絡科技作為其技術支持、諮詢服務及軟件服務的獨家供應商以換取服務費。

根據獨家技術服務協議，服務費應包括(a)由齊家網網絡科技與上海齊家在考慮以下因素後透過磋商書面釐定的金額：(i)服務的複雜程度；(ii)齊家網網絡科技提供服務之僱員的資歷及服務時間；(iii)服務的內涵及價值；(iv)類似服務的市場價格；(v)上海齊家的經營條件；及(vi)所需的成本、

費用、稅項及法定儲備或保留資金；以及(b)相等於上海齊家實際使用設備的折舊成本的款項(根據設備價值及折舊壽命計算)。

獨家技術服務協議會維持生效，直至按以下方式終止：(a)齊家網網絡科技以書面終止有關協議；或(b)倘相關股東持有的全部上海齊家股權或上海齊家的全部資產根據獨家購股權協議轉讓予齊家網網絡科技或其指定人士。

獨家購股權協議

上海齊家及各相關股東於2018年2月26日與齊家網網絡科技訂立獨家購股權協議(「獨家購股權協議」)，據此，相關股東向齊家網網絡科技授出不可撤回及獨家的權利，以供

董事會報告

齊家網網絡科技在中國適用法律許可的情況下，全權酌情決定由其或指定一名或多於一名人士或實體（各稱「指定代理人」）於任何時間一次或多次購買當時由相關股東持有的部分或全部上海齊家股權（「購股權權益」）。如齊家網網絡科技選擇購買購股權權益，相關股東須促使上海齊家儘快召開股東大會，並於會上採納決議案，批准相關股東轉讓購股權權益予齊家網網絡科技及／或其指定代理人。

齊家網網絡科技或其指定代理人行使他們的購股權支付的購買價涉及：(i)鄧先生的購股權權益為人民幣100.5百萬元或齊家網網絡科技與承讓人另行協定的其他金額；(ii)上海齊鑫的購股權權益為人民幣16.88百萬元或齊家網網絡科技與承讓人另行協定的其他金額；及(iii)除鄧先生及上海齊鑫之外的相關股東持有的所有其他購股權權益為適用中國法律允許的最低價格。如齊家網網絡科技或其指定代理人行使購股權購買由各股東於上海齊家持有的部分購股權權益，則按比例計算有關購買價。上海齊家將竭盡全力獲得政府機關或任何獨立第三方的任何必需授權，並在齊家網網絡科技或其指定代理人行使購股權時，根據中國法律完成任何必需的註冊或備案。根據適用的中國法律，相關股東須承諾在齊家網網絡科技要求相關股東收取購買價後十日內，退還自齊家網網絡科技或其指定代理人收取的所有購買價，但前提為鄧先生及上海齊鑫所收取的購買價（分別為人民幣100.5百萬元及人民幣16.88百萬元）將用於抵銷貸款協議項下他們各自結欠齊家網網絡科技的貸款。

股權質押協議

齊家網網絡科技與各相關股東於2018年2月26日訂立股權質押協議（「股權質押協議」）。根據股權質押協議，相關股東同意將他們各自所擁有的全部上海齊家股權（包括任何利息或就股份派付的股息）質押予齊家網網絡科技，作為擔保根據獨家技術服務協議、獨家購股權協議、授權書及貸款協議（視情況而定）履行合約責任及支付上海齊家及相關股東未償付債項的抵押利益。

有關上海齊家質押於向有關工商行政當局完成註冊時開始生效，並將維持生效，直至相關股東及上海齊家完全履行有關合約安排下的所有合約責任，以及相關股東及併表聯屬實體完全支付有關合約安排下的所有未償付債項。

授權書

上海齊家、各相關股東及齊家網網絡科技於2018年2月26日訂立授權書（「授權書」）。根據授權書，各相關股東不可撤回地委任齊家網網絡科技（以及其繼任人，包括代替齊家網網絡科技的清盤人（如有））或其指定代理人（包括其董事）為其唯一獨家代理，以代表他們行使若干權力，包括但不限於：(i)根據法律及併表聯屬公司的章程文件行使所有股東權利及股東投票權，包括但不限於銷售、轉讓、質押或處置上海齊家的任何或所有股份，(ii)以該等股東的名義代表他們出席上海齊家的股東大會及簽立任何及所有書面決議案和會議記錄，及(iii)向有關公司註冊處提交文件。

董事會報告

貸款協議

作為我們合約安排的一部分，鄧先生與齊家網網絡科技於2018年2月訂立貸款協議，據此，齊家網網絡科技同意向鄧先生借款人民幣100.5百萬元以處理鼎暉安排。有關鼎暉安排詳情，請參閱招股章程「歷史及公司架構—首次公開發售前投資—1.概覽」。

此外，約同一時間，上海齊鑫與齊家網網絡科技訂立貸款協議，據此，齊家網網絡科技同意向上海齊鑫借款人民幣16.88百萬元，用於結清上海齊家向上海齊鑫提供的貸款（該等貸款統稱為「**貸款協議**」）。

為確保鄧先生及上海齊鑫分別履行貸款協議項下的所有責任，鄧先生及上海齊鑫各自與齊家網網絡科技訂立股權質押協議，據此（其中包括）鄧先生及上海齊鑫已將他們在上海齊家的全部股權質押給齊家網網絡科技。

根據齊家網網絡科技的要求，每項貸款將在以下任何情況下到期應付：(i)鄧先生辭任或被罷免其在本集團擔任的各職位，(ii)鄧先生死亡或喪失行為能力，(iii)鄧先生從事或參與犯罪活動，(iv)鄧先生無力償債或涉及任何其他巨額個人債務，而可能影響其償還貸款能力，或(v)在本集團增值電信業務適用的中國外商所有權限制一經解除，齊家網網絡科技或其指定代理人隨即在中國法律法規允許的範圍內行使其購股權分別購買由鄧先生或上海齊鑫持有的上海齊家的全部或部分股權，在此情況下，行使價格將與應償還貸款的任何部分抵銷，而齊家網網絡科技無須為該行使匯出任何資金。

採用合約安排的原因

從以遵守適用中國法律法規的方式經營本集團的現有業務的角度看，鑒於相關中國政府部門的現有政策以及據中國法律顧問所告知，對於持有透過網站及移動應用程式提供互聯網信息服務所需的牌照及許可證的中國經營實體，本公司目前無法持有股權。為了讓本公司（於現行監管體制下作為一名外國投資者）維持其業務運作並同時遵守中國法律及法規，上海齊家與登記股東訂立了合約安排。與合約安排有關的外資限制詳情，請參閱招股章程「合約安排—有關外資擁有權限制的中國法律及法規」及「合約安排—有關外國投資的中國法例的發展」各節。

董事（包括獨立非執行董事）認為合約安排及據此擬進行的交易對本集團的法律架構及業務營運至關重要，該等交易已經及將會於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而且屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。因此，儘管根據合約安排擬進行的交易以及由（其中包括）任何中國經營實體及本集團任何成員公司之間擬訂立的任何新交易、合約及協議或現有交易、合約及協議的重續（統稱「**新的集團內公司間協議**」及各自為「**新的集團內公司間協議**」）在技術上構成上市規則第14A章下的持續關連交易，但董事認為，由於本集團根據合約安排下的關連交易規則處於特殊地位，倘該等交易須嚴格遵守上市規則第14A章所載（其中包括）報告、年度審閱、公告及獨立股東批准規定，將對本公司構成不必要的負擔且不切實可行，並將增加不必要的行政成本。鑒於合約安排，本公司已向聯交所申請，且聯交所已批准，只要股份仍在聯交所上

董事會報告

市期間，(i)根據上市規則第14A.105條規定就合約安排項下擬進行的交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告、通函及獨立股東批准規定，及(ii)豁免嚴格遵守上市規則第14A.52條有關合約安排有效期限定為三年或以下的規定，惟須受招股章程所載的條件規限。

與合約安排有關的風險

合約安排涉及若干風險，包括：

- 如中國政府發現就經營本集團在中國的業務而設立的架構的協議不符合適用的中國法律法規，或該等法規或詮釋出現變動，本集團可能會遭到嚴重後果，包括合約安排無效及須放棄其在經營實體中的權益。
 - 本集團依賴合約安排在中國經營業務，而合約安排在提供營運控制或使本集團產生經濟利益方面未必如透過直接擁有控制性股權般有效。經營實體或登記股東可能未能根據合約安排履行責任，這可對本集團的經營業績及財務狀況造成不利影響。
 - 倘若經營實體宣告破產或成為解散或清算程序的對象，本集團可能不再受益於由經營實體持有、對其業務營運至關重要的資產及牌照。
 - 登記股東可能與本集團有潛在的利益衝突，且登記股東可能違反或試圖以違反本集團利益的方式修訂其與本集團之間的合約。
 - 與中國經營實體之間的合約安排可能對本集團產生不利的稅務後果。
 - 《中華人民共和國外國投資法(草案徵求意見稿)》的頒佈時間、詮釋及實施，以及可能如何影響本集團現時公司架構的可行性、企業管治及業務營運，均存在重大不確定因素。
 - 倘本集團行使選擇權收購中國經營實體的股本所有權及資產，則有關所有權或資產轉讓可能令本集團受到若干限制和承受重大成本。
- 有關進一步詳情，請參閱招股章程「風險因素－與我們的公司架構有關的風險」一節。
- 本公司管理層與外部法律顧問及顧問緊密合作，監察中國法律及法規的監管環境及發展，以減低與合約安排有關的風險。此外，本公司已採取以下措施，確保本集團於合約安排實施及遵守合約安排後能有效運行：
- 實施及遵守合約安排過程中出現的重大問題或政府機關的任何監管查詢將於發生時提交董事會進行檢討及討論(如必要)；
 - 董事會將至少每年審閱一次合約安排的整體履行及合規情況；
 - 本公司將於年報內披露合約安排的整體履行及合規情況；及
 - 本公司將聘請外部法律顧問或其他專業顧問(如必要)，協助董事會檢討合約安排的實施，以及檢討外商獨資企業和經營實體處理合約安排產生的特別問題或事宜的法律合規情況。

董事會報告

上市規則的涵義及聯交所豁免

由於董事鄧先生於合約安排為本公司的關連人士，根據上市規則，合約安排項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本公司已就合約安排向聯交所申請且聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A.04及14A.105條下有關公告及獨立股東批准的規定；及(ii)根據上市規則第14A.53條就合約安排項下的交易設定年度上限的規定，惟須符合以下條件：

- (a) 在未經獨立非執行董事批准的情況下，合約安排(包括應付上海齊家的任何費用)不得更改。
- (b) 除下文(d)段所述者外，在未經獨立股東批准的情況下，規管合約安排的協議不得更改。
- (c) 合約安排將繼續讓本集團透過(i)本集團的選擇權(如適用中國法律允許)，在中國法律允許及適用的情況下，以(A)名義價格或(B)最低價格兩者中的較高代價，收購中國經營實體的全部或部分股權及資產；(ii)根據業務架構，中國經營實體產生的溢利由本集團保留(已扣除於過往財政年度經營實體的任何累計虧絀、營運資金、開支、稅項及其他法定供款)，致使經營實體根據獨家業務合作協議應付外商獨資企業的服務費金額無須設定年度上限；及(iii)本集團有權控制經營實體的管理及營運，以及實質上經營實體的全部投票權，從而獲取中國經營實體產生的經濟利益。
- (d) 基於合約安排一方面為本公司與本公司直接持股的附屬公司之間，另一方面為本公司與中國經營實體之間的關係提供可接受框架，該框架可於現有安排到期時或就任何現有或本集團擬於時機成熟時成立且從事與本集團相同業務的新外商獨資企業或經營公司(包括分公司)時，按與現有合約安排大致相同的條款及條件重續及/或複製，而無須股東批准。
- (e) 本公司將持續披露與合約安排有關的詳情。

獨立非執行董事和核數師的年度審閱

獨立非執行董事已審閱合約安排並確認：

- (a) 於報告期內進行的交易乃根據合約安排的有關條文訂立；
- (b) 經營實體並無向其股權持有人作出任何股息或其他分派，該等股權其後並無以其他方式轉移或轉讓予本集團；
- (c) 除上文所述繼承協議外，本集團與經營實體於報告期內並無訂立、重續及/或複製任何新合約；及
- (d) 合約安排乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且對本集團及股東整體利益而言屬公平合理。

董事會報告

核數師已向董事會提交一份函件，附本送交聯交所，確認於報告期內根據合約安排進行的交易已獲董事批准，已根據相關合約安排訂立，且經營實體並無向股權持有人作出股息或其他分派，該等股權其後並無以其他方式轉移或轉讓予本集團。

重大法律訴訟

於報告期內，本公司並無進行任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉有任何本公司正面對或受威脅的重大訴訟或申索。

稅項減免

本公司概不知悉有任何因股東於本公司證券的權益而使彼等獲授任何特定稅項減免。

憲章文件

於2023年5月22日，本公司採納新組織章程大綱及細則，目的是(i)對組織章程大綱及細則作出若干修訂，目的是(其中包括)，反映於2022年1月1日生效的上市規則所載的核心股東保障標準；及(ii)採用已包含及整合所有建議修訂的新修訂及重列組織章程大綱及細則。

詳情請分別參閱本公司日期為2023年3月27日的公告及本公司日期為2023年4月26日的通函。新組織章程大綱及細則可於本公司網站及聯交所網站查閱。

結算日後事項

如上文「末期股息」一節所披露，截至2023年12月31日止年度，約15.0百萬港元的末期股息已由董事會於2024年3月26日建議派付。除該事項外，自2023年12月31日至2024年3月26日董事會批准該等財務報表日期的期間並無其他重大結算日後事項。

遵守法律及法規

本集團認同遵守監管要求的重要性，而不遵守此等要求的風險可導致終止經營牌照。本集團已調配好系統及人力資源，以確保持續遵守規則及規例，並通過有效溝通有效地維持與監管機構的良好關係。截至2023年12月31日止年度，本集團已就其所知遵守所有對本公司具重大影響的相關規則及規例。

主要風險及不確定因素

有關本集團可能面臨的主要風險及不確定因素詳情，請參閱本年報第83頁「董事會報告－與合約安排有關的風險」一節。

與利益相關者的關係

本集團認同利益相關者對本集團發展的重要性，一向以來都關注利益相關者所關注的事項，包括政府及監管機構，股東及投資者、僱員、業務夥伴、客戶及社區。本集團保持著透明和雙邊交流，致力加強互信與合作，與利益相關者建立和諧關係。

董事會報告

本集團一直將遵守法律法規作為經營的基本要求，並通過自願地申報、配合審查和調查以及建議使用最佳行業標準，與政府和監管機構保持良好溝通。本集團以實現股東和投資者的利益為重要的業務目標，建立起股東會議與及時公告等溝通渠道，為股東和投資者締造良好的財務業績。本集團視員工為寶貴資產，以具競爭力的薪酬及透明的晉升機制激勵員工，為彼等提供良好的工作環境。本集團亦通過各種形式的培訓作為支援，以支持彼等的職業發展技能。本集團定期與業務夥伴進行互訪，交流溝通業界事宜，並與彼等保持日常業務的實時互動，以發展長期穩定的合作。本集團銳意創新以滿足客戶需求，致力於為客戶提供優質可靠的服務。本集團提供各種網上和網下渠道，以便能夠及時準確地與客戶溝通，協助彼等長遠發展。此外，本集團會與社區保持良好溝通機制、開發創新模式、加強學校與企業的合作、舉行公益活動，以及促進社區穩定發展。

有關本集團與利益相關者的關係詳情，請參閱本集團年度環境、社會及管治報告，該報告載於本年報第33至64頁的「環境、社會及管治報告」內。

承董事會命
齊屹科技(開曼)有限公司

鄧華金
主席兼首席執行官

中國上海
2024年3月26日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致齊屹科技(開曼)有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

齊屹科技(開曼)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第94至178頁的合併財務報表，包括：

- 於2023年12月31日的合併資產負債表、
- 截至該日止年度的合併利潤表、
- 截至該日止年度的合併綜合收益表、
- 截至該日止年度的合併權益變動表、
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據國際財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據《國際審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據國際會計師職業道德準則理事會頒布的《國際會計師職業道德守則(包含國際獨立性標準)》(以下簡稱「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他職業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 應收賬款及合同資產的預期信用損失
- 按權益法入賬的投資的減值評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收賬款及合同資產的預期信用損失

請參閱合併財務報表附註3.1.2(a)、附註4(a)及附註20。於2023年12月31日，應收賬款及合同資產的賬面值分別為人民幣115,978,000元及人民幣258,328,000元，信用損失撥備分別為人民幣23,679,000元及人民幣16,314,000元。

應收賬款及合同資產的信用損失撥備乃按整個存續期的預期信用損失評估。就已發生減值的應收賬款及合同資產而言，貴集團已做個別評估。就結餘而言，應收賬款及合同資產乃根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組，並共同評估信用損失撥備。在計量預期信用損失時，貴集團參考歷史損失經驗、結合當期市場狀況以及報告期末對未來經濟狀況的前瞻性預測。在評估前瞻性信息時，貴集團考慮的因素包括經濟政策、宏觀經濟指標及行業風險。

我們就應收賬款及合同資產的預期信用損失進行的程序包括：

- 我們了解管理層對於應收賬款及合同資產的預期信用損失的內部控制及評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準，如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估了重大錯報的固有風險；
- 我們評估及測試管理層對應收賬款及合同資產的預期信用損失評估的相關控制；

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收賬款及合同資產的預期信用損失(續)

根據減值評估，應收賬款及合同資產的減值虧損分別為人民幣7,226,000元及人民幣2,323,000元，已於截至2023年12月31日止年度的合併利潤表扣除。

我們集中審計應收賬款及合同資產的預期信用損失，乃由於預期信用損失的判斷及估計存在高度不確定性。與應收賬款及合同資產相關的固有風險被視為重大，原因為所使用的重要假設及估計的主觀性。因此，我們將應收賬款及合同資產的預期信用損失認定為關鍵審計事項。

— 就個別評估的應收賬款及合同資產而言，我們以抽樣方式審閱管理層對客戶財務狀況及信譽、歷史付款及結算記錄以及預測未來經濟情況的評估；我們亦根據根據現有證據證實管理層的評估，包括搜尋客戶的背景、與 貴集團的歷史交易、各自的回款及結算模式，以評估管理層提供預期信用損失撥備的合理性；及

— 就按信貸風險特徵共同評估的應收賬款及合同資產而言，我們根據歷史信用損失(包括債務人的歷史付款及結算模式、應收賬款及合同資產的賬齡情況、當前狀況及前瞻性因素)抽樣評估分組及各自預期信用損失的合理性。我們重新計算歷史違約率，評估前瞻性調整的釐定依據，並以抽樣方式測試應收賬款及合同資產賬齡的準確性，評估預期信用損失撥備計算的準確性。

根據我們的工作，我們認為管理層所作與應收賬款及合同資產的預期信用損失相關的重大判斷及估計可由獲得的證據及執行的程序支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

按權益法入賬的投資的減值評估

有關按權益法入賬的投資減值撥備估計，請分別參閱合併財務報表附註4(b)及附註16。於2023年12月31日，按權益法入賬的投資成本為人民幣275,569,000元，減值虧損撥備為人民幣113,545,000元。

倘注意到存在減值跡象，會在各報告日期對按權益法入賬的投資進行減值測試。於進行減值測試時，貴集團管理層在根據使用價值模型估計該等投資的可收回金額時採納重大判斷及估計。管理層審閱及確保該等主要假設(如收入增長率、長期增長率及貼現率)的合理性。管理層亦聘請獨立估值師來協助管理層對貴集團的重大投資進行減值測試。

根據減值測試結果，人民幣53,216,000元的減值虧損於截至2023年12月31日止年度的合併利潤表扣除。

我們就按權益法入賬的投資的減值評估進行的程序包括：

- 我們了解管理層對於按權益法入賬的投資的減值評估的內部控制及流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險的水準，如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估了重大錯報的固有風險；
- 我們評估及測試對於由管理層進行按權益法入賬投資的減值評估的關鍵控制；
- 我們評估過往期間按權益法入賬的投資的減值評估結果，以評估管理層估計程序的有效性；
- 我們評估外部估值師的資格、能力及客觀性；
- 我們邀請了內部估值專家評估所採用估值模型的適當性；
- 我們對有關支持證據(如過往業績及其他來源的市場數據)的減值評估中使用的數據輸入進行了驗證；

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

按權益法入賬的投資的減值評估(續)

我們關注對按權益法入賬的投資的減值評估的審計，乃由於投資結餘屬重大且可收回金額的相關估計存在高度不確定性。與減值評估相關的固有風險被視為重大，原因為所採用的模型、使用的輸入數據及假設涉及重大的管理層判斷及估計，此可能對結果產生重大影響。

— 我們評估了在釐定可收回金額時採納的該等主要假設(如收入增長率及淨利潤率)的合理性，方法為將其與投資對象的歷史業績及市場可得的經濟及行業預測進行比較。我們亦邀請了內部估值專家，透過與相關經濟預測比較評估長期增長率及透過參考相關市場數據評估採納的貼現率；及

— 我們審閱獨立估值師就主要假設進行的敏感性分析，以測度關鍵假設的變化將導致可收回金額的變動幅度。

根據所進行的程序，我們認為減值評估的風險評估仍屬適當，以及所採用的估值模型及管理層就該等減值評估所使用的假設可由我們獲得的現有證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《國際審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2024年3月26日

合併利潤表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	1,186,994	875,735
銷售成本	6	(691,536)	(401,804)
毛利		495,458	473,931
銷售及營銷開支	6	(430,047)	(434,243)
行政開支	6	(75,926)	(87,683)
研發開支	6	(37,148)	(43,557)
金融資產淨減值虧損	20(e)	(9,791)	(15,743)
其他虧損－淨額	8	(52,582)	(51,396)
經營虧損		(110,036)	(158,691)
財務收入	9	40,322	21,133
財務成本	9	(7,293)	(2,609)
財務收入－淨額	9	33,029	18,524
分佔按權益法入賬的投資的業績	16	(17,907)	3,694
除所得稅前虧損		(94,914)	(136,473)
所得稅開支	10	(4,147)	(3,793)
本年度虧損		(99,061)	(140,266)
虧損歸屬於：			
本公司權益持有人		(96,869)	(126,044)
少數股東權益		(2,192)	(14,222)
		(99,061)	(140,266)
歸屬於本公司權益持有人的虧損之每股虧損			
每股基本虧損(人民幣元)	11	(0.0863)	(0.1125)
每股攤薄虧損(人民幣元)	11	(0.0863)	(0.1125)

以上合併利潤表應與隨附附註一併閱讀。

合併綜合收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損		(99,061)	(140,266)
年內其他綜合(虧損)/收益			
可能會重分類至損益的項目：			
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益/(虧損)	16, 24	45	(1,060)
按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的虧損撥備	3.1.2(c)	85	-
換算海外業務的外幣折算差額		146	74
		276	(986)
不會重分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他綜合收益的股本投資公允價值變動	17, 24	(35,133)	(16,108)
換算海外業務的外幣折算差額		8,841	41,528
		(26,292)	25,420
年內其他總綜合(虧損)/收益，扣除稅項		(26,016)	24,434
年內總綜合虧損		(125,077)	(115,832)
年內總綜合虧損歸屬於：			
本公司權益持有人		(122,912)	(101,610)
少數股東權益		(2,165)	(14,222)
		(125,077)	(115,832)

以上合併綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併資產負債表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
不動產、工廠及設備	12(a)	25,900	23,472
使用權資產	12(b)	29,340	27,731
無形資產	13	2,353	2,862
商譽	14	2,361	7,796
遞延稅項資產	15	3,173	6,768
按權益法入賬的投資	16	162,024	233,102
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產 (「按公允價值計入其他綜合收益」)	17	–	34,926
按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」)	21	–	4,451
定期存款	22	232,596	103,493
總非流動資產		457,747	444,601
流動資產			
存貨	18	4,506	2,635
應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項	20	172,162	185,867
合同資產	20	242,014	177,565
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產 (「按公允價值計入其他綜合收益」)	17	143,121	–
按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」)	21	44,034	66,761
定期存款	22	525,310	466,030
受限制現金	22	21,779	23,474
現金及現金等價物	22	259,612	445,429
總流動資產		1,412,538	1,367,761
總資產		1,870,285	1,812,362
權益			
股本	23	761	761
股本溢價	23	2,224,710	2,254,288
其他儲備	24	(267,342)	(241,275)
庫存股份	23(a)	(35,575)	(35,987)
累計虧損		(890,881)	(794,012)
歸屬於本公司權益持有人的權益		1,031,673	1,183,775
少數股東權益		(13,236)	(13,242)
總權益		1,018,437	1,170,533

合併資產負債表

於2023年12月31日

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	12(b)	21,314	15,438
總非流動負債		21,314	15,438
流動負債			
短期借款	27	212,776	38,044
應付賬款及其他應付款項	28	418,336	429,807
合同負債	28	140,676	89,597
租賃負債	12(b)	11,613	21,597
所得稅負債		47,133	47,346
總流動負債		830,534	626,391
總負債		851,848	641,829
總權益及負債		1,870,285	1,812,362

以上合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第94至178頁的合併財務報表已於2024年3月26日經董事會批准並代表其簽署。

鄧華金
董事

田原
董事

合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度

附註	歸屬於本公司權益持有人							
	股本	股本溢價	其他儲備	庫存股份	累計虧損	總計	少數股東權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	(附註24) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	767	2,262,955	(252,209)	(46,420)	(667,969)	1,297,124	(11,681)	1,285,443
年內虧損	-	-	-	-	(126,044)	(126,044)	(14,222)	(140,266)
其他綜合收益	-	-	24,434	-	-	24,434	-	24,434
總綜合虧損	-	-	24,434	-	(126,044)	(101,610)	(14,222)	(115,832)
與權益所有者進行的交易：								
- 回購及註銷股份	(6)	(5,249)	-	185	-	(5,070)	-	(5,070)
- 受限制股份單位(「受限制股份單位」)下的股份制薪酬	25	-	3,945	-	-	3,945	-	3,945
- 受限制股份單位計劃下的發行股份	-	(3,418)	(7,713)	10,248	-	(883)	-	(883)
- 非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	3,235	3,235
- 擁有少數股東權益的附屬公司清盤及與少數股東權益的交易	-	-	(9,732)	-	1	(9,731)	9,426	(305)
於2022年12月31日	761	2,254,288	(241,275)	(35,987)	(794,012)	1,183,775	(13,242)	1,170,533

附註	歸屬於本公司權益持有人							
	股本	股本溢價	其他儲備	庫存股份	累計虧損	總計	少數股東權益	總權益
	(附註23) 人民幣千元	(附註23) 人民幣千元	(附註24) 人民幣千元	(附註23(a)) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	761	2,254,288	(241,275)	(35,987)	(794,012)	1,183,775	(13,242)	1,170,533
年內虧損	-	-	-	-	(96,869)	(96,869)	(2,192)	(99,061)
其他綜合(虧損)/收益	-	-	(26,043)	-	-	(26,043)	27	(26,016)
總綜合虧損	-	-	(26,043)	-	(96,869)	(122,912)	(2,165)	(125,077)
與權益所有者進行的交易：								
- 受限制股份單位(「受限制股份單位」)下的股份制薪酬	25	-	207	-	-	207	-	207
- 受限制股份單位計劃下的發行股份	23, 24	-	(181)	(231)	412	-	-	-
- 股息	26	-	(29,397)	-	-	(29,397)	-	(29,397)
- 收購附屬公司	14(a)	-	-	-	-	-	2,171	2,171
於2023年12月31日	761	2,224,710	(267,342)	(35,575)	(890,881)	1,031,673	(13,236)	1,018,437

以上合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所用的現金	29(a)	(252,207)	(232,806)
已收利息		5,593	7,145
已付所得稅		(765)	(48)
經營活動所用現金淨額		(247,379)	(225,709)
投資活動的現金流量			
購買不動產、工廠及設備	12(a)	(9,530)	(4,815)
出售不動產、工廠及設備所得款項	29(b)	47	150
購買無形資產	13	(885)	(1,272)
定期存款增加淨額		(173,104)	(554,844)
收到定期存款的利息		27,731	3,382
購買按公允價值計入損益的金融資產		(360,512)	(606,701)
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息	8	958	108
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項		408,237	1,165,156
收購附屬公司	14(a)	(710)	–
出售於聯營公司的投資		–	139
出售附屬公司，扣除所出售的現金	29(c)	5,000	137,184
擁有少數股東權益的附屬公司清盤及與少數股東權益的交易		–	(305)
提供予第三方的貸款	20(a)	–	(50,000)
提供予關連方的貸款	31(b)	–	(250)
收到第三方的貸款保證按金	20(a)	–	4,000
收回第三方貸款淨額	20(a)	46,216	650
收到貸款的利息		26	4,849
投資活動(所用)／所得現金淨額		(56,526)	97,431
融資活動的現金流量			
借款所得款項		222,551	38,000
就借款支付利息		(5,683)	(974)
償還借款		(47,950)	(15,000)
回購庫存股份支付現金		–	(5,070)
根據受限制股份單位計劃發行股份支付現金		–	(883)
租賃負債付款(包括利息部分)	29(e)	(22,019)	(11,105)
收到非控股股東注資於附屬公司的現金		–	3,235
已付股息	26	(29,274)	–
關連方借款	31(b)	–	249
償還關連方借款	31(b)	–	(249)
融資活動所得現金淨額		117,625	8,203
現金及現金等價物減少淨額		(186,280)	(120,075)
匯率差額的影響	29(e)	463	17,487
年初現金及現金等價物	22	445,429	548,017
年末現金及現金等價物	22	259,612	445,429

以上合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1 一般資料

齊屹科技(開曼)有限公司(「本公司」)於2014年11月20日根據開曼群島《公司法》(第22章, 1961年第3號法律, 經綜合及修訂), 於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為3-212 Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 30746, Seven Mile Beach, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司, 包括結構性實體(統稱為「本集團」)主要從事(i)提供基於SaaS的整體營銷解決方案、定向營銷服務、檢查服務及其他(「SaaS及營銷服務」); (ii)提供室內設計及建築服務(「室內設計及建築」); 及(iii)提供其他主動性服務(「創新及其他」)。鄧華金先生(「鄧先生」)為本公司的最終控股股東。

本公司已完成首次公開發售(「首次公開發售」), 其股份於2018年7月12日在香港聯交所主板上市。

除另有說明外, 本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

本合併財務報表已於2024年3月26日獲得董事會批准刊發。

2 編製基準及會計政策變動

2.1 編製基準

(i) 遵守國際財務報告準則會計準則及香港《公司條例》(定義見下文)

本公司根據國際財務報告準則會計準則及香港《公司條例》(「香港《公司條例》」)第622章披露的要求編製合併財務報表。

國際財務報告準則會計準則包括以下權威文獻:

- 國際財務報告準則
- 國際會計準則
- 國際會計師公會制定的詮釋。

除另有說明外, 編製本合併財務報表採用的會計政策持續應用。除於本合併財務報表相關財務項目或交易附註中披露的該等主要會計政策外, 其他會計政策載於附註37的概要部分。

(ii) 歷史成本法

合併財務報表乃根據歷史成本法編製, 惟按照以公允價值計量的若干金融資產及負債除外。

編製符合國際財務報告準則會計準則的合併財務報表需要使用若干關鍵的會計估計, 亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇, 或假設及估計對合併財務報表具重大意義的範疇, 乃於附註4披露。

2 編製基準及會計政策變動(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於自2023年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本或年度改進：

- 國際財務報告準則第17號保險合約
- 會計估計的定義－國際會計準則第8號修訂本
- 國際稅收改革－支柱二範本規則－國際會計準則第12號修訂本
- 與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項－國際會計準則第12號修訂本
- 會計政策的披露－國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號修訂本

上述修訂本對過往期間確認的金額並無任何重大影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(iv) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

於2023年12月31日報告期間，若干已頒佈但並無強制生效且未獲本集團提前採納的會計準則修訂本及詮釋如下。

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
國際會計準則第1號修訂本	負債的流動或非流動分類	2024年1月1日
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務 報告準則第7號修訂本	供應商融資安排	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資	待釐定

本集團已開始評估上述準則及準則修訂本的相關影響，該等影響可能與本集團的經營有關。概無其他尚未生效的準則。該等修訂本預計將不會對實體於當前或未來報告期間及可預見未來的交易產生重大影響。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務使其面臨多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃着重於金融市場的不可預測性，並力求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由本集團高級管理層執行。集團目前並未使用任何衍生財務工具對沖面臨的若干風險。

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

未來商業交易或已確認資產及負債以非集團實體功能貨幣的貨幣計值時，則產生外匯風險。本公司的功能貨幣為美元。本公司的主要附屬公司乃於中國註冊成立，而該等附屬公司將人民幣視作其功能貨幣。

本集團主要在中國運營，大部分交易以人民幣結算，管理層認為業務並不面臨任何重大外匯風險，因為本集團並無重大金融資產或負債是以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計值。

(b) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響，且除短期借款、應收賬款及其他應收款項、定期存款及現金及現金等價物外，本集團並無重大計息資產，有關詳情已分別在附註27、附註20及附註22中披露。按浮動利率計息的项目使本集團面對現金流量利率風險，而按固定利率計息的项目則使本集團面對公允價值利率風險。本集團董事認為由於大部分計息負債有固定的利率，因此並無重大利率風險。

3.1.2 信貸風險

風險管理

信貸風險產生自現金及現金等價物、定期存款、合同資產、應收賬款及其他應收款項以及按公允價值計入其他綜合收益的債務投資。上述各類金融資產的賬面值為本集團所面臨與相應類別金融資產有關的最大信貸風險。

為管理該風險，現金及現金等價物、定期存款及銀行承兌票據主要存放於中國的國有知名金融機構及中國境外的國際知名金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。該等工具被認為具有較低的信貸風險，因為其違約風險較低，而且交易對手有強大能力在短期內履行其合約現金流量責任。已識別的信用損失並不重大。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

風險管理(續)

本集團已訂有政策，以確保附有信貸條款的應收賬款及合同資產乃向具有適當信貸記錄的交易對手作出，且管理層會持續對交易對手進行信貸評估。本集團按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的性質為應收賬款及根據保理安排轉讓應收款項，且由於該等債務違約風險低及發債人有很強的能力在短期內履行其合約現金流量義務，彼等被視為低信貸風險。

減值

本集團有四大類金融資產受預期信用損失模式所規限：

- 應收賬款；
- 合同資產；
- 其他應收款項及
- 按公允價值計入其他綜合收益的債務投資。

現金及現金等價物、定期存款及銀行承兌票據亦須遵守國際財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

(a) 應收賬款及合同資產

本集團應用國際財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信用損失，為所有應收賬款及合同資產使用有效期內預期虧損撥備。

為計量預期信用損失，應收賬款及合同資產乃根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。合同資產與未開票在建工程有關，且其風險特徵與同類合約的應收賬款的風險特徵大致相同。因此，本集團認為，應收賬款的預期虧損率與合同資產的虧損率合理相若。

應收賬款及合同資產的預期虧損率乃根據具有類似風險情況的債務人的付款模式及本期間內所經歷的相應過往信用損失而釐定。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素之現時及前瞻性資料。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

減值(續)

(a) 應收賬款及合同資產(續)

在此基礎上，就應收賬款及合同資產而言，於2023年及2022年12月31日的虧損撥備乃釐定如下：

	逾期				總計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	於1年內 人民幣千元	於2年內 人民幣千元	超過2年 人民幣千元	
2023年12月31日					
共同評估					
預期虧損率	2.42%	5.75%	45.44%	100.00%	4.48%
總賬面值－應收賬款	57,661	28,463	5,933	3,335	95,392
總賬面值－合同資產	232,938	–	–	–	232,938
虧損撥備	7,030	1,638	2,696	3,335	14,699
個別評估					
預期虧損率					55.02%
總賬面值－應收賬款					20,586
總賬面值－合同資產					25,390
虧損撥備					25,294
虧損撥備總額					39,993

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

減值(續)

(a) 應收賬款及合同資產(續)

	逾期				總計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	於1年內 人民幣千元	於2年內 人民幣千元	超過1年及 超過2年 人民幣千元	
2022年12月31日					
共同評估					
預期虧損率	1.43%	2.32%	30.77%	85.73%	3.51%
總賬面值－應收賬款	15,168	52,657	3,575	4,206	75,606
總賬面值－合同資產	167,251	–	–	–	167,251
虧損撥備	2,608	1,220	1,100	3,606	8,534
個別評估					
預期虧損率					53.04%
總賬面值－應收賬款					17,518
總賬面值－合同資產					24,305
虧損撥備					22,182
虧損撥備總額					30,716

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

減值(續)

(b) 其他應收款項

其他應收款項主要包括應收第三方貸款、按金、出售附屬公司的應收款項及其他。

下表解釋了年初與年末之間其他應收款項虧損撥備的變動：

	履行中12個月 預期信用損失 人民幣千元	表現不佳有效期內 預期信用損失 人民幣千元	不良有效期內 預期信用損失 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日的虧損撥備	(739)	–	(7,800)	(8,539)
減值(增加)/減少	(399)	–	242	(157)
核銷	150	–	–	150
於2023年12月31日的虧損撥備	(988)	–	(7,558)	(8,546)

其他應收款項的總賬面值及最大的虧損風險如下：

	2023年12月31日 人民幣千元
履行中	33,394
不良	7,558
總其他應收款項總額	40,952
減：虧損撥備	(8,546)
淨其他應收款項總額	32,406

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(c) 按公允價值計入其他綜合收益的債務投資

按公允價值計入其他綜合收益的債務投資虧損撥備於損益及其他綜合收益確認而非減債務投資的賬面值。於12月31日，按公允價值計入其他綜合收益的債務投資虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元
於年初	-
減值增加	85
於年末	85

- (d) 合同資產、應收賬款及其他應收款項在無合理收回預期時予以撇銷。無合理收回預期的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃及無法支付逾期超過三年的合約款項。

合同資產、應收賬款、其他應收款項及按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷金額計入同一項目。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

流動資金風險管理的目標為維持充足的現金及現金等價物。因相關業務的多變性質使然，本集團的政策旨在定期監控本集團流動資金風險及維持充足的現金及現金等價物以滿足本集團的流動資金需求。

下表根據合約到期日將本集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。於12個月內到期結餘等於其賬面結餘，因為貼現影響並不重大。

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日					
計入應付賬款及其他應付款項(不包括應付員工 工資及福利以及應付稅項)的金融負債	323,224	-	-	-	323,224
借款(本金及利息)	213,810	-	-	-	213,810
租賃負債	13,211	7,549	14,979	70	35,809
	550,245	7,549	14,979	70	572,843
於2022年12月31日					
計入應付賬款及其他應付款項(不包括應付員工 工資及福利以及應付稅項)的金融負債	336,631	-	-	-	336,631
借款(本金及利息)	38,555	-	-	-	38,555
租賃負債	22,600	6,939	9,425	-	38,964
	397,786	6,939	9,425	-	414,150

3.2 資本管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，藉以回報股東及為其他利益關係者提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資金成本。

為了維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東退回資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團通過定期審查資本架構藉以監管資本。作為該項審查的一環，本公司會考慮資本成本及與已發行股本有關的風險。本公司董事認為，本集團並無重大資本風險。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

(i) 公允價值層級

本節闡述釐定於合併財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時所作判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三個層級。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日				
—按公允價值計入損益的金融資產 (附註21)	16,752	—	27,282	44,034
—按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產(附註17)	—	—	143,121	143,121
	16,752	—	170,403	187,155
於2022年12月31日				
—按公允價值計入損益的金融資產 (附註21)	17,358	—	53,854	71,212
—按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產(附註17)	—	—	34,926	34,926
	17,358	—	88,780	106,138

本集團的政策為於報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具以及交易性及可供出售證券)的公允價值按報告期末的市場報價釐定。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。市場報價包含就利率上升及通脹等經濟環境變化以及ESG風險變化作出的市場假設。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允價值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券及ESG風險導致重大不可觀察調整的工具即屬此情況。

於截至2023年12月31日止年度，經常性公允價值計量之第一、二及三級之間概無轉撥(2022年：無)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(ii) 釐定公允價值所用的估值技術

評估金融工具所用的特定估值技術包括：

- 市場報價；及
- 用於釐定其餘金融工具公允價值的其他技術(例如貼現現金流量分析)。

截至2023年12月31日止年度，釐定第三級公允價值的估值技術並無變動(2022年：無)。

(iii) 以重大不可觀察輸入數據進行公允價值計量(第三級)

下表列示第三級項目於截至2023年及2022年12月31日止年度的變動：

	按公允價值計入 其他綜合收益的金融資產		按公允價值計入損益的金融資產			總計 人民幣千元
	股權投資 人民幣千元	債務投資 人民幣千元	理財產品 人民幣千元	私募股權基金 人民幣千元	與贖回權利 有關的 金融資產 人民幣千元	
於2022年1月1日	48,388	-	603,013	5,000	12,350	668,751
收購	-	-	577,024	-	-	577,024
公允價值變動	(16,108)	-	5,209	(549)	(6,850)	(18,298)
貨幣換算差額	2,646	-	12,077	-	-	14,723
出售	-	-	(1,147,920)	-	(5,500)	(1,153,420)
於2022年12月31日	34,926	-	49,403	4,451	-	88,780
年末未變現(虧損)/收益淨值	(16,108)	-	435	(549)	(2,000)	(18,222)
於2023年1月1日	34,926	-	49,403	4,451	-	88,780
收購	-	143,121	378,501	-	-	521,622
公允價值變動	(35,133)	-	2,021	893	-	(32,219)
貨幣換算差額	207	-	-	-	-	207
出售	-	-	(402,643)	(5,344)	-	(407,987)
於2023年12月31日	-	143,121	27,282	-	-	170,403
年末未變現(虧損)/收益淨值	(35,133)	-	282	-	-	(34,851)

- (iv) 本集團金融資產(包括現金及現金等價物、定期存款、應收賬款及其他應收款項)及金融負債(包括應付款項及其他應付款項、計息銀行借款及租賃負債)的賬面值與其公允價值相若，原因為彼等的屆滿期較短。本集團非流動租賃負債的賬面值與其公允價值相若，原因為彼等按接近年末市場利率的利率計息。

4 關鍵估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦需對本集團應用會計政策作出判斷。

估計及判斷獲持續評估。其乃基於歷史經驗及其他因素，包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理的對未來事件的預期。

(a) 應收款項及合同資產的預期信用損失

應收賬款、其他應收款項及合同資產減值撥備乃基於對預期虧損率的假設。本集團在作出該等假設及篩選減值計算輸入數據時，根據本集團於各報告期末的過往記錄、現行市況及前瞻性估計作出判斷。有關使用的主要假設及輸入數據詳情，請參閱附註3.1.2。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能需要於合併利潤表中作出額外減值開支。

(b) 非金融資產減值的估計－按權益法入賬的投資

就本集團按權益法入賬的投資而言，本集團已測試其減值情況，方法為估計該等投資於2023年12月31日的使用價值(如果有任何減值指標)。測試結果顯示，於2023年12月31日，減值虧損人民幣113,545,000元已予撥備。測試所採用的主要假設包括收入增長率。倘收入增長率增加／減少1%，而其他所有變數維持不變，則於2023年12月31日，計算得出的使用價值將增加／減少約人民幣875,000元。

(c) 室內設計及建築合約的收入

就本集團大部分裝修合約而言，本集團於一段時間內履行相關履約責任且收入已於合約期內根據履約進度通過投入法釐定確認。本集團管理層基於就建築業務所編製的預算，對預期合約總收入及合約總成本做出合理估計，以釐定履約進度。由於與裝修合約相關的活動性質，本集團須於整個合約期間不斷審閱及修訂就裝修合約所編製的預算。於修訂發生期間，修訂可能會影響與裝修合約有關的收入、溢利及其他項目。

(d) 估計商譽減值

本集團每年測試商譽有否出現任何減值。截至2023年及2022年12月31日止年度，現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算法釐定，其要求使用假設。該計算使用基於管理層批准的覆蓋五年期財務預算現金流量預測。超過五年期的現金流量根據附註14所述估計增長率推斷。該等增長率與各現金產生單位行業的特定行業報告預測一致。減值費用、關鍵假設及關鍵假設可能變化的影響的詳情於附註14披露。

4 關鍵估計及判斷(續)

(e) 當期及遞延所得稅

本集團須於多個司法權區繳納所得稅。於釐定多個司法權區繳納所得稅的撥備時須作出重大判斷。有多項交易及計算的最終稅款尚未釐定。本集團根據估計會否有額外應付稅項來確認預期稅項審核事項的負債。倘該等事項的最終稅務結果有別於先前記入的金額，差額將影響作出決定期間的當期及遞延所得稅資產及負債。

5 分部資料

本集團的業務活動具備單獨的財務資料，乃由主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期審查及評估。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，由作出戰略性決定的本公司執行董事擔任。

截至2023年12月31日止年度，本集團已確認其業務分部以便更好地分配資源及評估經營分部的表現。「供應鏈」分部已與「創新及其他」分部合併。截至2022年12月31日止年度，分部資料已相應重述。

由於經營分部的上述變動，本集團的業務主要由以下業務分部組成：

- SaaS及營銷服務；
- 室內設計及建築；及
- 創新及其他。

主要經營決策者主要根據分部收入及分部毛利評估經營分部的表現。向主要經營決策者報告的來自外部客戶的收入作為分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。分部毛利與本集團的毛利一致。

概無向主要經營決策者另外提供分部資產及分部負債資料，原因是主要經營決策者並非使用該資料來分配資源或評估經營分部的表現。

5 分部資料(續)

分部	截至2023年12月31日止年度			
	SaaS及 營銷服務 人民幣千元	室內設計 及建築 人民幣千元	創新及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入				
分部收入	452,468	729,671	57,857	1,239,996
分部間銷售	(34,396)	–	(18,606)	(53,002)
來自外部客戶的收入	418,072	729,671	39,251	1,186,994
收入確認的時間				
於某時間點	394,127	2,706	37,554	434,387
經過一段時間	23,945	726,965	1,697	752,607
	418,072	729,671	39,251	1,186,994
業績				
分部毛利	407,210	84,438	3,810	495,458
銷售及營銷開支				(430,047)
行政開支				(75,926)
研發開支				(37,148)
金融資產淨減值虧損				(9,791)
其他虧損－淨額				(52,582)
財務收入－淨額				33,029
分佔按權益法入賬的投資的業績				(17,907)
除所得稅前虧損				(94,914)

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

5 分部資料(續)

分部	截至2022年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	SaaS及 營銷服務 人民幣千元	室內設計 及建築 人民幣千元	創新及其他 人民幣千元	
收入				
分部收入	483,899	345,508	122,990	952,397
分部間銷售	(6,014)	(310)	(70,338)	(76,662)
來自外部客戶的收入	477,885	345,198	52,652	875,735
收入確認的時間				
於某時間點	423,010	2,929	47,600	473,539
經過一段時間	54,875	342,269	5,052	402,196
	477,885	345,198	52,652	875,735
業績				
分部毛利	455,980	17,502	449	473,931
銷售及營銷開支				(434,243)
行政開支				(87,683)
研發開支				(43,557)
金融資產淨減值虧損				(15,743)
其他虧損－淨額				(51,396)
財務收入－淨額				18,524
分佔按權益法入賬的投資的業績				3,694
除所得稅前虧損				(136,473)

5 分部資料(續)

(a) 收入

截至2023年及2022年12月31日止年度的收入載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
SaaS及營銷服務	418,072	477,885
室內設計及建築	729,671	345,198
創新及其他	39,251	52,652
	1,186,994	875,735

(b) 按地域市場劃分的收入

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度的大部分收入均於中國產生。

(c) 有關主要客戶的資料

本集團向客戶A的4S店提供室內設計及建築服務，其佔本集團截至2023年12月31日止年度已確認總收入的10%以上。

(d) 收入確認的會計政策

(i) 收入確認

收入在貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律而定，貨品及服務的控制權或會在一段時間內或某一時點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，貨品及服務的控制權在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時收到且消耗的所有利益；
- 於本集團履約時創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無創建對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行權利以支付迄今已完成的履約部分。

倘貨品及服務的控制權在一段時間內轉移，則收入參照完成清償履約責任的進度而於合約期間確認。否則，收入於客戶取得貨品及服務控制權的該時點確認。

客戶合約可能包含多項履約責任。就有關安排而言，本集團根據其相關單獨售價分配收入至每項履約責任。本集團一般根據向客戶收取的價格釐定單獨售價。當單獨售價不可直接觀察，則其使用預期成本加利潤或經調整市場評估方法進行估計，視乎可獲取的可觀察資料而定。估計每項獨立履約責任的相關售價時已作出假設及估計，而對該等假設及估計的判斷變化可能影響收入確認。

5 分部資料(續)

(d) 收入確認的會計政策(續)

(i) 收入確認(續)

當合約的訂約方已履約，本集團根據實體履約與客戶付款之間的關係將其合約於合併資產負債表呈列為合同資產或合同負債。

合同資產為本集團對其已向客戶轉移的貨品及服務收取代價的權利。應收款項於本集團擁有代價的無條件權利時入賬。僅於支付代價前所需時間到期後代價權利方成為無條件。

倘於本集團向客戶轉移貨品或服務前，客戶支付代價或本集團擁有無條件收取代價的權利，本集團於付款作出或應收款項入賬時(以較早者為準)呈列合同負債。合同負債是本集團因已向客戶收取代價(或代價金額到期)而向客戶轉移貨品或服務的責任。

(ii) 本集團主要收入來源的會計政策

(a) SaaS及營銷服務

本集團提供SaaS及定向營銷服務，主要包括向商戶提供SaaS、定向營銷服務及檢查服務。

(i) SaaS

軟件即服務(「SaaS」)使用戶可通過互聯網接入及使用基於雲的應用程序。本集團為商戶提供基於SaaS的整體營銷解決方案。該解決方案包括預算規劃及執行、在線市場、銷售線索流程管理、客戶參與及反饋以及績效監控及分析工具。本集團向商戶收取使用整體營銷解決方案的基本訂閱費。營銷解決方案服務收入在合約規定的服務期內以直線法確認。

(ii) 定向營銷服務

本集團向互聯網數據中心服務供應商提供專業的營銷解決方案，以解決每名互聯網數據中心服務供應商的獲客需求，本集團就通過定向營銷解決方案精確匹配而推薦的每筆訂單向互聯網數據中心服務供應商收取固定費用。定向營銷服務的收入於互聯網數據中心服務供應商接受訂單推薦後予以確認。

就於提供服務前支付代價的安排而言，本集團於收到付款時將合同負債入賬。

5 分部資料(續)

(d) 收入確認的會計政策(續)

(ii) 本集團主要收入來源的會計政策(續)

(a) SaaS及營銷服務(續)

(iii) 檢查服務

本集團亦向個別客戶提供增值服務(如第三方檢查服務)，以幫助互聯網數據中心服務供應商提高設計及建築服務項目過程中的服務粘性。本集團就各項目向室內設計及建築服務供應商收取固定費用。檢查服務費收入隨時間確認，當中會參考於每項合約所提供服務總額中，按照以截至報告期末所取得的成果為基礎所評估的具體交易完成百分比。

(b) 室內設計及建築

本集團提供室內設計及建築服務，主要包括裝修服務。就裝修合約的收入而言，本集團履約時會於有關資產被創建或提升時創建或提升出由客戶控制的資產或在建工程，且本集團有強制執行權就迄今已完成的履約部分向客戶收取款項，因此本集團會隨時間執行履約責任並確認收入，當中會參考具體交易完成情況，按迄今已完成工作所發生合約成本佔每份合約預期合約總成本的比例，以確認隨時間推移的收入。

(iii) 可行權宜方法及豁免

因為攤銷期限為一年或更短，本集團通常於合約收購成本產生之時予以支銷。因此，本集團並無將任何取得合約的新增成本資本化。

分配至未履行或部分未履行的履約責任的交易價格並無披露，因為本集團絕大部分合約的期限均為一年或更短。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及研發開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
外包勞務成本	396,307	251,462
已使用的材料及其他消耗品(附註18(b))	313,371	175,310
廣告及推廣開支	265,691	257,065
僱員福利開支(附註7)	189,783	203,064
使用權資產折舊(附註12(b))	14,692	15,315
差旅、娛樂及通訊開支	14,366	13,805
不動產、工廠及設備折舊(附註12(a))	7,019	6,478
短期租賃及低價值資產租賃(附註12(b))	6,913	9,168
核數師薪酬		
— 審計服務	3,500	3,500
— 非審計服務	162	162
專業費	2,908	5,530
銀行手續費及支付平台手續費	2,726	4,137
稅項及徵費	2,438	2,205
公用事業及電力開支	1,756	1,135
無形資產攤銷(附註13)	1,394	2,599
滯銷存貨減值虧損(附註18(a))	292	1,160
雜項費用	11,339	15,192
	1,234,657	967,287

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

7 僱員福利開支

僱員福利開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	161,412	155,935
退休金成本－界定供款計劃(a)	19,808	31,926
股份酬金開支(附註25(c))	207	3,945
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	8,356	11,258
	189,783	203,064

(a) 退休金成本－界定供款計劃

截至2023年12月31日止年度，本集團概無使用被沒收的供款以減少本年度供款(2022年：零)。

8 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按權益法入賬的投資的減值虧損(附註16)	(53,216)	(49,151)
商譽減值虧損(附註14)	(7,796)	–
終止租賃合約的(虧損)/收益淨額(附註12(b)(i))	(88)	7
處置不動產、工廠及設備的虧損淨額(附註12(a)(i))	(36)	(2,543)
匯兌虧損淨額	(6)	(51)
處置無形資產虧損淨額	–	(227)
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息	958	108
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動(附註21(d))	2,287	(3,548)
政府補助(a)	5,228	4,037
其他	87	(28)
	(52,582)	(51,396)

(a) 年內收到的政府補助主要包括從地方政府當局收到的財政補貼。概無有關該等收益的未達成條件或或然事項。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

9 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入：		
利息收入	40,322	21,133
財務成本：		
借款的利息開支	(1,570)	(1,018)
其他貸款的利息開支	(4,244)	–
租賃負債的利息開支(附註12(b))	(1,479)	(1,591)
	(7,293)	(2,609)
財務收入－淨額	33,029	18,524

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當期稅項：		
年內當期稅項	552	232
遞延所得稅：		
遞延稅項資產減少	3,595	4,018
遞延稅項負債減少	–	(457)
總遞延稅項	3,595	3,561
所得稅開支	4,147	3,793

10 所得稅開支(續)

本集團的主要適用稅項及稅率如下：

(i) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，本公司毋須繳納所得稅或資本收入稅。此外，本公司向其股東派付股息將毋須繳納開曼群島預扣稅。

(ii) 英屬處女群島

本集團於英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納所得稅或資本收入稅。

(iii) 香港

香港利得稅稅率為首二百萬港元應課稅利潤為8.25%，其後的應課稅利潤為16.5%。由於截至2023年及2022年12月31日止年度並無須繳納香港利得稅的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

(iv) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備乃經計及可以獲得的退稅及減免等稅收優惠後，根據本集團在中國註冊成立的實體的估計應課稅溢利作出並按照中國相關規定計算。截至2023年12月31日止年度，一般中國企業所得稅稅率為25%(2022年：25%)。

本集團在中國的一家附屬公司乃「高新技術企業」，因此，截至2023年12月31日止年度，根據適用企業所得稅法規定，該等附屬公司可按15%(2022年：15%)的較低優惠企業所得稅稅率繳稅。

本集團於中國的若干附屬公司乃小型微利企業，因此，該等實體的企業所得稅乃按核定毛利率徵收。

(v) 未分配溢利預扣稅

根據企業所得稅法，在向於境外註冊成立的直接控股公司分派溢利時，中國公司自2008年1月1日起所賺取的溢利分派須按5%或10%的稅率繳納預扣稅，視乎該外國投資者註冊成立所在國而定。於截至2023年12月31日止年度，本集團並無任何溢利分派計劃(2022年：無)。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

10 所得稅開支(續)

本集團就除所得稅前溢利的稅項與採用併表實體溢利適用法定稅率計算的理論稅額的差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(94,914)	(136,473)
按中國法定所得稅率25%計算的稅項	(23,729)	(34,118)
以下各項的稅務影響：		
適用於組成本集團的若干實體的差別所得稅率	(5,560)	160
毋須課稅收入	(84)	(997)
不可扣減費用	13,994	2,251
優惠稅項待遇的稅務影響	(4,519)	(4,390)
研發稅項抵免	(2,846)	(2,412)
動用過往未確認稅項虧損及其他暫時性差額	(5,872)	(1,478)
未確認遞延所得稅資產	32,763	44,777
所得稅開支	4,147	3,793

未確認遞延所得稅資產分析如下：

稅項虧損結轉

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	580,574	371,648
與稅項虧損結轉有關的未確認遞延稅項資產	133,728	81,186

未動用稅項虧損可結轉，並將自2024年至2030年屆滿。

11 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃將本公司權益持有人應佔本集團虧損除以財政年度內發行在外普通股加權平均數(不包括庫存股份)計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(96,869)	(126,044)
已發行普通股加權平均數(千股)	1,123,156	1,120,728
每股虧損	(0.0863)	(0.1125)

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃假設轉換所有潛在攤薄普通股後透過調整發行在外普通股加權平均數計算。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司有一類潛在攤薄普通股：受限制股份單位。就受限制股份單位而言，根據受限制股份單位計劃中發行在外股份所附帶權利的貨幣價值，計算出可按公允價值(釐定為本公司股份年度平均市場股價)收購的股份數目。以上計算得出的股份數目乃與假設受限制股份單位計劃中發行在外股份獲歸屬而應已發行的股份數目比較。

由於本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度錄得虧損，計算每股攤薄虧損時並無計入該等潛在普通股，原因為計入該等潛在普通股會導致反攤薄。因此，截至2023年及2022年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

12 不動產、工廠及設備以及租賃

(a) 不動產、工廠及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室傢具 及設備 人民幣千元	電腦及 電氣設備 人民幣千元	展示展覽 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日：							
成本	62,948	17,925	3,655	1,594	9,429	14,246	109,797
累計折舊	(54,975)	(2,625)	(3,137)	(1,061)	(7,092)	(13,079)	(81,969)
賬面淨值	7,973	15,300	518	533	2,337	1,167	27,828
截至2022年12月31日止年度：							
年初賬面淨值	7,973	15,300	518	533	2,337	1,167	27,828
添置	2,106	-	867	631	982	229	4,815
處置	(2,349)	-	(24)	(34)	(79)	(207)	(2,693)
折舊	(3,634)	(1,040)	(177)	(373)	(1,053)	(201)	(6,478)
賬面淨值	4,096	14,260	1,184	757	2,187	988	23,472
於2022年12月31日：							
成本	12,083	17,925	3,733	1,747	8,208	7,616	51,312
累計折舊	(7,987)	(3,665)	(2,549)	(990)	(6,021)	(6,628)	(27,840)
賬面淨值	4,096	14,260	1,184	757	2,187	988	23,472
於2023年1月1日：							
成本	12,083	17,925	3,733	1,747	8,208	7,616	51,312
累計折舊	(7,987)	(3,665)	(2,549)	(990)	(6,021)	(6,628)	(27,840)
賬面淨值	4,096	14,260	1,184	757	2,187	988	23,472
截至2023年12月31日止年度：							
年初賬面淨值	4,096	14,260	1,184	757	2,187	988	23,472
添置	7,742	-	359	210	971	248	9,530
處置 ⁽ⁱ⁾	-	-	-	(66)	(14)	(3)	(83)
折舊	(3,787)	(1,032)	(366)	(248)	(1,235)	(351)	(7,019)
賬面淨值	8,051	13,228	1,177	653	1,909	882	25,900
於2023年12月31日：							
成本	19,825	17,925	4,092	1,819	8,994	7,857	60,512
累計折舊	(11,774)	(4,697)	(2,915)	(1,166)	(7,085)	(6,975)	(34,612)
賬面淨值	8,051	13,228	1,177	653	1,909	882	25,900

12 不動產、工廠及設備以及租賃(續)

(a) 不動產、工廠及設備(續)

- (i) 截至2023年12月31日止年度，本集團以人民幣47,000元的所得款項處置人民幣83,000元之若干不動產、工廠及設備，於其他虧損一淨額(附註8)錄得虧損淨額人民幣36,000元。
- (ii) 本集團的不動產、工廠及設備折舊已於合併利潤表確認如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售及營銷開支	3,298	2,464
行政開支	3,457	3,718
研發開支	264	296
	7,019	6,478

(b) 租賃

(i) 於合併資產負債表確認的金額

合併資產負債表顯示下列與租賃相關的款項：

	2023年12月31日 人民幣千元	2022年12月31日 人民幣千元
使用權資產		
樓宇	29,340	27,731
租賃負債		
流動	11,613	21,597
非流動	21,314	15,438
	32,927	37,035

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

12 不動產、工廠及設備以及租賃(續)

(b) 租賃(續)

(i) 於合併資產負債表確認的金額(續)

使用權資產變動載列如下：

	樓宇 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	
成本	58,585
累計折舊	(22,429)
賬面淨值	36,156
截至2022年12月31日止年度：	
年初賬面淨值	36,156
添置	9,294
修訂	(2,325)
終止租賃合約	(79)
折舊費用(附註6)	(15,315)
賬面淨值	27,731
於2022年12月31日：	
成本	65,406
累計折舊	(37,675)
賬面淨值	27,731
截至2023年12月31日止年度：	
年初賬面淨值	27,731
添置	19,203
修訂	(233)
終止租賃合約(1)	(2,669)
折舊費用(附註6)	(14,692)
賬面淨值	29,340
於2023年12月31日：	
成本	49,772
累計折舊	(20,432)
賬面淨值	29,340

(1) 截至2023年12月31日止年度，若干租賃合約終止。使用權資產及租賃負債分別減少人民幣2,669,000元及人民幣2,581,000元，於其他虧損－淨額(附註8)錄得虧損人民幣88,000元。

12 不動產、工廠及設備以及租賃(續)

(b) 租賃(續)

(ii) 於合併利潤表確認的金額

合併利潤表顯示下列與租賃相關的款項：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊費用		
樓宇	14,692	15,315
利息開支(計入財務成本)(附註9)	1,479	1,591
與短期租賃相關的開支(計入銷售成本及行政開支)(附註6)	6,141	7,761
並無於上文列示為短期租賃的低價值資產租賃開支 (計入行政開支)(附註6)	772	1,407
	8,392	10,759

於2023年，租賃的現金流出總額為人民幣28,932,000元(2022年：人民幣20,273,000元)。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

13 無形資產

	商標及許可 人民幣千元	域名 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日				
成本	7,312	2,615	14,820	24,747
累計攤銷	(5,424)	(2,569)	(12,338)	(20,331)
賬面淨值	1,888	46	2,482	4,416
截至2022年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,888	46	2,482	4,416
添置	78	–	1,194	1,272
處置	–	–	(227)	(227)
攤銷	(991)	(13)	(1,595)	(2,599)
賬面淨值	975	33	1,854	2,862
於2022年12月31日				
成本	7,390	2,615	15,569	25,574
累計攤銷	(6,415)	(2,582)	(13,715)	(22,712)
賬面淨值	975	33	1,854	2,862
截至2023年12月31日止年度				
年初賬面淨值	975	33	1,854	2,862
添置	369	–	516	885
攤銷	(732)	(33)	(629)	(1,394)
賬面淨值	612	–	1,741	2,353
於2023年12月31日				
成本	7,759	2,615	16,085	26,459
累計攤銷	(7,147)	(2,615)	(14,344)	(24,106)
賬面淨值	612	–	1,741	2,353

本集團的無形資產攤銷已於合併利潤表確認如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售及營銷開支	–	211
行政開支	1,026	1,891
研發開支	368	497
	1,394	2,599

14 商譽

	人民幣千元
於2022年1月1日及2022年12月31日	
成本	7,796
減：減值撥備	—
賬面淨值	7,796
截至2023年12月31日止年度	
年初賬面淨值	7,796
收購附屬公司(a)	2,361
減值費用(d)	(7,796)
賬面淨值	2,361
於2023年12月31日	
成本	10,157
減：減值撥備	(7,796)
賬面淨值	2,361

(a) 收購附屬公司

於2023年9月6日，本集團收購泉州捷邁科技有限公司(「泉州捷邁」)及其附屬公司泉州京通易購電子商務有限公司(「泉州京通易購」)的51%已發行股本，公司從事跨境電子商務業務，並確認商譽人民幣2,361,000元。

購買對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買對價：	
已付現金	4,034
應付對價	587
	4,621

14 商譽(續)

(a) 收購附屬公司(續)

因收購確認的合併資產及負債如下：

	公允價值 人民幣千元
現金	3,324
應收賬款及其他應收款項	1,334
存貨	958
應付賬款及其他應付款項	(1,185)
所收購可識別資產淨值	4,431
加：商譽	2,361
減：少數股東權益	(2,171)
所收購資產淨值	4,621

(i) 本集團於所收購的實體中按公允價值確認少數股東權益。

自2023年9月6日至2023年12月31日期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣4,648,000元及淨溢利人民幣229,000元。

購買代價－現金流出

	2023年 人民幣千元
收購附屬公司的現金流出，扣除所取得的現金	
現金代價	4,034
減：於所收購附屬公司的現金及現金等價物	(3,324)
現金流出淨額－投資活動	710

(b) 商譽減值測試

於2022年12月31日，人民幣7,796,000元的商譽產生自於2015年及2016年收購博若森(福建)裝飾工程有限公司(「福建博若森」)、廈門博若森及羅源博若森。

於2023年12月31日，本集團透過比較可收回金額與賬面值，對商譽進行年度減值測試。可收回金額按使用價值計算法釐定。該等計算法採用除稅前現金流量預測，按經管理層批准的五年期財政預算以及基於下述估計增長率推算在該五年期後的未來現金流量終值釐定。本集團認為，五年期的現金流量預測屬適當，是由於該期間充分體現本集團的業務發展階段，本集團預期該期間業務會大幅增長。本集團設定適當的預算、預測及控制流程可合理確保資料的準確及可靠程度。管理層憑借豐富的行業經驗，根據過往表現及對未來業務計劃及市場發展的預期作出預測。

14 商譽(續)

(c) 下表載列計算使用價值採用的主要假設：

	於2023年12月31日	
	泉州捷邁	福建博若森
五年期複合年度收入增長率(%)	37.0%	18.5%
毛利率(%)	37.3%	32.6%
長期增長率(%)	2.5%	2.2%
貼現率(%)	18.0%	16.4%

	於2022年12月31日	
	福建博若森	
五年期複合年度收入增長率(%)		24.9%
毛利率(%)		36.2%
長期增長率(%)		2.0%
貼現率(%)		16.4%

管理層已釐定分配予上述各主要假設的價值如下：

假設	用於釐定價值的方法
五年期收入增長率	商譽減值測試所採用的五年期複合年度收入增長率乃由管理層根據過往表現及其對市場發展的預期而釐定。
毛利率	毛利率根據過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	長期增長率用於推算預算期後現金流量的加權平均增長率且其反映出預期長期通脹率。
貼現率	貼現率反映出市場對時間價值及與行業有關的特定風險的評估。

(d) 減值費用

泉州捷邁

於2023年12月31日，董事認為無需基於評估進行商譽減值撥備。於2023年12月31日，泉州捷邁現金產生單位的可收回金額預計超出現金產生單位賬面值的人民幣479,000元。

福建博若森

於2023年12月31日，根據可收回金額人民幣32,385,000元的評估，福建博若森產生人民幣7,796,000元的減值費用。

(e) 主要假設可能變動的影響

董事及管理層已審閱並合理評估主要假設可能變動並認為商譽減值並無重大風險。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

15 遞延所得稅

遞延所得稅是採用負債法就若干暫時性差額按預期於撥回暫時性差額時適用的稅率計算。

合併資產負債表所示數額(經適當抵銷後釐定)如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 於超過12個月後收回	-	3,590
— 於12個月內收回	3,173	3,178
	3,173	6,768

	應計費用 人民幣千元	結轉稅項 虧損 人民幣千元	文化事業 建設費 人民幣千元	於業務合併 中收購的 無形資產(a) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	1,507	8,843	436	(457)	10,329
於合併利潤表(扣除)/計入	1,671	(5,594)	(95)	457	(3,561)
於2022年12月31日	3,178	3,249	341	-	6,768
於2023年1月1日	3,178	3,249	341	-	6,768
於合併利潤表扣除	(5)	(3,249)	(341)	-	(3,595)
於2023年12月31日	3,173	-	-	-	3,173

(a) 於2023年12月31日，本集團並無就虧損及可扣除暫時性差額為人民幣269,430,000元(2022年12月31日：人民幣209,851,000元)確認遞延所得稅資產。該等稅項虧損將於2024年至2030年到期。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

16 按權益法入賬的投資

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
聯營公司	162,024	233,102

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初		
總額	293,431	307,854
減：減值撥備	(60,329)	(27,785)
賬面淨值	233,102	280,069
於年初一賬面值	233,102	280,069
分佔聯營公司業績	(17,907)	3,694
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益／(虧損)	45	(1,060)
減值增加(附註8)	(53,216)	(49,151)
出售	-	(450)
於年末一賬面值	162,024	233,102
於年末		
總額	275,569	293,431
減：減值撥備	(113,545)	(60,329)
賬面淨值	162,024	233,102

(a) 以下載列於2023年及2022年12月31日董事認為對本集團屬重大的本集團聯營公司。註冊成立或成立地點亦為其主要營業地點。

名稱	註冊成立/ 成立日期	繳足股本 (人民幣千元)	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔所有 權權益百分比		主要業務
				2023年 12月31日	2022年	
廣州海鷗住宅工業股份有限公司(「海鷗」)(i)	1998年1月8日	650,860	中國廣州	6.15%	6.15%	開發、生產及銷售高級管件 設備及五金器件

16 按權益法入賬的投資(續)

(a) (續)

- (i) 本集團於2015年對海鷗(一家於深圳證券交易所上市的公司)進行投資。由於本集團向海鷗董事會委任一名董事，表明本集團對其董事會有重大影響力，故該投資採用權益法入賬。

於2023年12月31日，本集團於海鷗持有的股權市場報價約等於賬面值。本集團通過比較於2023年12月31日的售價及估計使用價值對於海鷗的投資進行減值測試。截至2023年12月31日止年度確認減值虧損人民幣53,216,000元。

- (ii) 本集團聯營公司財務資料概要

下表載列對本集團而言屬重大的聯營公司財務資料概要。

項目	於12月31日／截至該日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產	4,108,849	4,492,317
負債	2,002,794	2,353,893
收入	2,885,319	3,638,793
年內(虧損)／溢利	(292,884)	56,692

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與其於重大聯營公司的權益的賬面值的對賬。

項目	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元
於年初的資產淨值	2,063,195
年內虧損	(292,884)
其他綜合收益	2,715
回購股份	(1,984)
於年末的資產淨值	1,771,042
歸屬於本集團的資產淨值	108,919
商譽	160,851
總價值	269,770
減：減值	(111,684)
賬面值	158,086

- (b) 於2023年12月31日，個別非重大的按權益法入賬的投資的權益賬面總額約為人民幣3,938,000元。

- (c) 本集團於聯營公司的權益並無或然負債。

17 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動：		
按公允價值計入其他綜合收益計量的股權投資(b)	-	34,926
流動：		
按公允價值計入其他綜合收益計量的債務投資(c)		
— 保理安排項下的應收賬款	123,385	-
— 手頭應收賬款	19,736	-
	143,121	-

(a) 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	34,926	48,388
添置	143,121	-
貨幣換算差額	207	2,646
公允價值變動(附註24)	(35,133)	(16,108)
於年末	143,121	34,926

(b) 按公允價值計入其他綜合收益的股權投資指並非持作買賣，及本集團不可撤銷地選擇在初始確認在此類別確認的股本投資。該等投資為戰略投資，本集團認為此分類更有相關性。

由於所有該等投資均為非上市證券及並非在活躍市場進行交易，其公允價值已採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量法及可比公司比率法)釐定，並屬於公允價值層級第三級。

(c) 按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的性質為持有收回及銷售業務模式中來自一個客戶的應收賬款。彼等屬於公允價值層級第三級。

於2023年12月31日，賬面值人民幣123,385,000元的應收賬款性質受保理安排規限。根據此等安排，本集團已將相關應收款項轉讓給保理商，以換取現金，惟本集團保留逾期付款及信貸風險。因此，本集團繼續於合併資產負債表中確認全部已轉讓的資產。保理協議項下應償還的金額作為擔保借款呈報。

除保理安排外，本集團亦將該等應收賬款轉讓給其他供應商，而不保留任何逾期付款及信貸風險。本集團認為持有收回及銷售業務模式仍適用於該等應收款項，因此繼續按公允價值計量。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

17 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產(續)

(c) (續)

相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
保理安排項下已轉讓的應收款項	123,385	–
相關擔保借款(附註27(b))	(123,385)	–

18 存貨

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
製成品	5,643	3,795
減：滯銷存貨減值撥備(a)	(1,137)	(1,160)
	4,506	2,635

(a) 本集團滯銷存貨減值撥備變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	(1,160)	–
撥備增加	(292)	(1,160)
核銷	315	–
於年末	(1,137)	(1,160)

(b) 截至2023年12月31日止年度，確認為費用並列入「已使用的材料及其他消耗品」的存貨成本為人民幣313,371,000元(2022年：人民幣175,310,000元)。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

19 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產：		
－應收賬款及其他應收款項(附註20)	124,705	157,584
－定期存款(附註22)	757,906	569,523
－受限制現金(附註22)	21,779	23,474
－現金及現金等價物(附註22)	259,612	445,429
按公允價值計入損益的金融資產(附註21)	44,034	71,212
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產(附註17)	143,121	34,926
	1,351,157	1,302,148
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債：		
－短期借款(附註27)	212,776	38,044
－計入應付賬款及其他應付款項的金融負債 (不包括應付員工工資及福利及應付稅項)(附註28)	323,224	336,631
－租賃負債(附註12(b))	32,927	37,035
	568,927	411,710

本集團面臨的各種與金融工具有關的風險於附註3中進行討論。於報告期末面臨的最大信貸風險是上述提及的各級金融資產的賬面值。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

20 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項及合同資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收票據		
銀行承兌匯票	9,959	—
應收賬款		
應收第三方款項(b)	115,650	93,124
應收關連方款項	328	—
應收賬款總額	115,978	93,124
減：應收賬款減值撥備	(23,679)	(16,725)
應收賬款淨額	92,299	76,399
其他應收款項		
項目保證金	10,500	11,030
員工預支款	5,693	2,472
應收第三方貸款(a)	5,465	55,681
電子支付平台結餘	5,045	2,684
租金按金	2,563	2,630
應收關連方貸款	1,230	1,230
出售附屬公司的應收款項	—	5,000
出售按公允價值計入損益的金融資產的應收款項	—	250
其他	10,456	8,747
其他應收款項總額	40,952	89,724
減：其他應收款項減值撥備	(8,546)	(8,539)
其他應收款項淨額	32,406	81,185
其他		
預付供應商及其他款項	37,498	28,283
應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項總額	172,162	185,867
合同資產		
應收第三方款項	258,328	191,556
減：合同資產減值撥備	(16,314)	(13,991)
合同資產淨額	242,014	177,565

- (a) 2022年1月，本集團向獨立第三方個人發放一年期貸款人民幣50,000,000元，固定年利率為10%。該貸款由該個人持有的若干受限制股份作質押。2022年9月，由於質押股份的市場報價減少，本集團自個人收到人民幣4,000,000元貸款保證按金。

於2023年1月，本集團收到個人償還的貸款總額並扣除按金淨額，共計人民幣46,000,000元。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

20 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項及合同資產(續)

- (b) 於2023年12月31日，應收賬款的賬面值包括受保理安排規限的應收款項。根據此等安排，本集團已將相關應收款項轉讓給保理商，以換取現金，惟本集團保留逾期付款及信貸風險。因此，本集團繼續於合併資產負債表中確認全部已轉讓的資產。保理協議項下應償還的金額作為擔保借款呈報。

相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
保理安排項下已轉讓的應收款項	36,216	—
相關擔保借款(附註27(b))	(36,216)	—

- (c) 於2023年12月31日，應收賬款及其他應收款項及合同資產的賬面值主要以人民幣計值，並與各報告日期的公允價值相若。

- (d) 本集團授予客戶的信貸期介乎30日至180日。於2023年及2022年12月31日，應收賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收賬款－總額		
1個月以內	61,099	16,210
超過1個月但於1年以內	34,361	61,043
超過1年但於2年以內	10,948	5,476
超過2年	9,570	10,395
	115,978	93,124

本集團應收賬款減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	(16,725)	(8,287)
減值增加	(7,226)	(8,438)
核銷	272	—
於年末	(23,679)	(16,725)

20 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項及合同資產(續)

(d) (續)

本集團合同資產減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	(13,991)	(8,823)
減值增加	(2,323)	(5,168)
於年末	(16,314)	(13,991)

本集團其他應收款項減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	(8,539)	(11,577)
減值增加	(157)	(2,137)
核銷	150	5,175
於年末	(8,546)	(8,539)

附註3.1.2載列有關應收賬款及其他應收款項及合同資產減值及本集團所面臨的信貸風險的資料。於2023年12月31日，本集團並無持有任何抵押品作為應收款項擔保。

(e) 金融資產的淨減值虧損分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產的淨減值虧損		
— 應收賬款	(7,226)	(8,438)
— 合同資產	(2,323)	(5,168)
— 其他應收款項	(157)	(2,137)
	(9,706)	(15,743)

截至2023年12月31日止年度，按公允價值計入其他綜合收益的金融資產淨減值虧損為人民幣85,000元(附註3.1.2(c))。因此，截至2023年12月31日止年度，金融資產淨減值虧損合計人民幣9,791,000元。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

21 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動：		
私募股權基金(a)	-	4,451
流動：		
理財產品(b)	27,282	49,403
於上市公司之投資(c)	16,752	17,358
	44,034	66,761

(a) 私募股權基金之公允價值屬於公允價值層級第三級。截至2023年12月31日止年度本集團已出售私募股權基金的投資。

(b) 理財產品以人民幣計值，截至2023年12月31日止年度的預期年回報率為2.50%至2.80%。該等理財產品之回報率並無擔保，因此其合約現金流量不符合唯一本金及利息款項。因此，其按公允價值計入損益計量。

公允價值乃基於管理層判斷使用預期回報之現金流量折現，屬於公允價值層級第三級。

於2023年及2022年12月31日，人民幣10,000,000元的理財產品被質押為發行應付票據的擔保。

(c) 於上市公司之投資之公允價值乃基於於活躍市場的報價，屬於公允價值層級第一級。

(d) 按公允價值計入損益的金融資產的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	71,212	639,343
添置	378,512	588,701
貨幣換算差額	10	12,122
出售	(407,987)	(1,165,406)
	41,747	74,760
加：公允價值變動(附註8)	2,287	(3,548)
於年末	44,034	71,212

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

22 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金	1,039,262	1,038,351
手頭現金	35	75
	1,039,297	1,038,426
減：初步為期超過3個月的定期存款(a)	(757,906)	(569,523)
減：受限制現金(b)	(21,779)	(23,474)
現金及現金等價物	259,612	445,429

(a) 初步為期超過3個月的定期存款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動：		
定期存款—本金	225,000	100,000
定期存款—應收利息	7,596	3,493
	232,596	103,493
流動：		
定期存款—本金	520,602	464,191
定期存款—應收利息	4,708	1,839
	525,310	466,030
定期存款總額	757,906	569,523

初步為期超過3個月的定期存款既未逾期亦未減值，且與其公允價值相若。

截至2023年12月31日止年度，本集團以3.25%至5.60%的利率賺取定期存款利息。

22 現金及現金等價物(續)

(b) 於2023年12月31日，受限制現金主要指暫時凍結訴訟及保證金賬戶。本集團考慮其並無減值。因此，並無計提進一步撥備。

(c) 現金及現金等價物、定期存款及受限制現金乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	477,607	520,789
美元	553,796	505,495
港元	7,894	12,142
	1,039,297	1,038,426

(d) 就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金	259,577	445,354
手頭現金	35	75
	259,612	445,429

23 股本及股本溢價

	普通股	
	普通股數目	普通股面值 千美元
法定：		
於2023年及2022年12月31日	2,000,000,000	200

	普通股數目	普通股面值 千美元	等同普通股面值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元
已發行：				
於2022年12月31日	1,145,011,090	114	761	2,254,288
股息	-	-	-	(29,397)
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	(181)
於2023年12月31日	1,145,011,090	114	761	2,224,710

(a) 庫存股份

	庫存股份	
	庫存股份數目	庫存股份價值 人民幣千元
於2022年12月31日	21,969,607	35,987
受限制股份單位計劃下的發行股份	(234,826)	(412)
於2023年12月31日	21,734,781	35,575

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

24 其他儲備

	按公允價值							總計 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	貨幣換算 差額 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	受限制股份 單位儲備 人民幣千元	計入其他綜合 收益儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2022年1月1日	(199,756)	9,842	(18,643)	15,309	4,184	(47,642)	(15,503)	(252,209)
擁有少數股東權益的附屬公司清盤及 與少數股東權益的交易	(9,731)	(1)	-	-	-	-	-	(9,732)
貨幣換算差額	-	-	41,602	-	-	-	-	41,602
受限制股份單位下的股份酬金	-	-	-	-	3,945	-	-	3,945
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	-	(7,713)	-	-	(7,713)
按公允價值計入其他綜合收益之								
金融資產之公允價值變動	-	-	-	-	-	(16,108)	-	(16,108)
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合虧損	-	-	-	-	-	-	(1,060)	(1,060)
於2022年12月31日	(209,487)	9,841	22,959	15,309	416	(63,750)	(16,563)	(241,275)
於2023年1月1日	(209,487)	9,841	22,959	15,309	416	(63,750)	(16,563)	(241,275)
貨幣換算差額	-	-	8,987	-	-	-	-	8,987
受限制股份單位計劃下的股份酬金(附註25)	-	-	-	-	207	-	-	207
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	-	(231)	-	-	(231)
按公允價值計入其他綜合收益之								
金融資產之公允價值變動(附註17(a))	-	-	-	-	-	(35,133)	-	(35,133)
按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的 虧損撥備	-	-	-	-	-	-	58	58
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益 (附註16)	-	-	-	-	-	-	45	45
於2023年12月31日	(209,487)	9,841	31,946	15,309	392	(98,883)	(16,460)	(267,342)

25 受限制股份單位(「受限制股份單位」)

- (a) 於2021年，本集團已採納2021年受限制股份單位計劃。2021年受限制股份單位計劃旨在吸引、保留及激勵本集團的最優人才及高級管理層，並透過向該等人士提供獲得本公司股份及成功所帶來的專有權益的機會以提升本公司的價值，從而將彼等的權益與本公司的業績掛鉤。

於2021年3月19日，本集團114名僱員獲授受限制股份單位，涉及合共28,522,540股每股面值0.0001美元的本公司普通股，佔本公司於本公告日期之已發行股本總額約2.46%。股份於授出日期的收市價為每股股份2.06港元。獲授受限制股份單位有如下歸屬日期及股份：

歸屬日期	股份
2021年8月12日	4,292,040
2022年3月31日	3,435,125
2022年6月1日	1,350,000
2023年3月31日	3,473,625
2023年6月1日	1,575,000
2024年3月31日	3,417,625
2024年6月1日	1,800,000
2025年3月31日	3,354,125
2025年6月1日	1,800,000
2026年6月1日	4,025,000
	28,522,540

於2021年12月14日，該計劃下的本公司受限制股份單位7,237,221股每股面值0.0001美元的普通股獲准授予8名選定人士。所涉及相關股份佔本公司於本公告日期之已發行股本的0.63%。股份於授出日期的收市價為每股股份1.20港元。該等受限制股份單位應於2022年1月14日歸屬。

受限制股份單位包括若干表現條件，其要求僱員完成服務期及達到特定表現目標。

本公司已委任Tricor Trust (Hong Kong) Limited為獨立受託人協助處理受限制股份單位的管理及歸屬事宜。受限制股份單位的歸屬部分將通過本公司若干高級管理層(非本公司關連人士)以零代價轉讓股份予受託人實現，部分通過受託人於市場上購買股份實現。本公司將以董事會全權酌情釐定的方式向受託人提供充裕資金，使受託人能夠履行有關管理及歸屬已授出受限制股份單位的責任。

25 受限制股份單位(「受限制股份單位」)(續)

(b) 未行使受限制股份單位數目的變動如下：

	受限制股份單位數目	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
於年初	6,806,375	27,959,721
受限制股份單位計劃下的發行股份(附註23(a))	(234,826)	(7,595,307)
已沒收	(2,780,549)	(13,558,039)
於年末	3,791,000	6,806,375

(c) 截至2023年12月31日止年度，就受限制股份單位於合併利潤表內確認的費用總額為人民幣207,000元(2022年：人民幣3,945,000元)。

26 股息

應付股息變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	-	-
已宣派股息(a)	29,397	-
已付股息(a)	(29,274)	-
於年末	123	-

(a) 每股股份0.28港元的中期股息人民幣29,397,000元於2023年8月23日向本公司股東公佈，其中人民幣29,274,000元已於2023年支付及人民幣123,000元將於2024年支付。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

27 短期借款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行借款—本金(a)	53,000	38,000
銀行借款—應付利息	175	44
其他貸款(b)	159,601	—
	212,776	38,044

(a) 銀行借款—本金

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
有擔保銀行借款(i)	13,000	10,000
無擔保銀行借款	40,000	28,000
	53,000	38,000

(i) 有擔保銀行借款由齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司之非控股股東楊衛涵先生的妻子張帆女士擁有之不動產作抵押。

(ii) 截至2023年12月31日止年度，銀行借款的加權平均利率為3.58%(2022年：4.11%)。銀行借款的賬面值與其公允價值相若。

(b) 其他貸款的賬面值是與應收賬款保理安排及按公允價值計入其他綜合收益有關的有擔保借款，且相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與按公允價值計入其他綜合收益相關(附註17(c))	123,385	—
與應收賬款相關(附註20(b))	36,216	—
	159,601	—

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

28 應付賬款及其他應付款項以及合同負債

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款(c)	212,425	178,623
其他應付款項		
質量及履約保證按金	63,440	75,682
應付保證金(a)	17,232	45,263
代商戶收取的裝修款項	786	1,075
應付股息(附註26)	123	–
應付關連方款項	11	56
貸款保證按金(附註20(a))	–	4,000
其他應計費用及應付款項	29,207	31,932
其他應付款項總額	110,799	158,008
其他		
應付員工工資及福利	64,256	64,765
應計稅項(不包括所得稅)	30,856	28,411
應付賬款及其他應付款項總額	418,336	429,807
合同負債(b)	140,676	89,597

(a) 應付保證金主要指來自託管支付服務用戶的抵押按金。

(b) 合同負債指客戶為換取本集團於其後期間將予提供的貨品或服務(主要涉及訂單推薦服務、室內設計及建築服務及銷售建築材料)而作出的預付款項。

截至2023年12月31日止年度，因結轉合同負債而確認的收入為人民幣76,681,000元。

(c) 應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月以內	92,694	87,561
超過1個月但於3個月以內	42,994	40,272
超過3個月但於1年以內	32,750	33,507
超過1年	43,987	17,283
	212,425	178,623

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

29 現金流量資料

(a) 除所得稅前虧損與經營業務所用現金對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(94,914)	(136,473)
就以下各項作出調整：		
財務收入(附註9)	(40,322)	(21,133)
財務成本(附註9)	7,293	2,609
不動產、工廠及設備折舊(附註12(a))	7,019	6,478
使用權資產折舊(附註12(b))	14,692	15,315
租賃付款修訂因素	43	(9)
無形資產攤銷(附註13)	1,394	2,599
處置不動產、工廠及設備的虧損淨額(附註8)	36	2,543
終止租賃合約的虧損/(收益)淨額(附註8)	88	(7)
處置無形資產的虧損淨額(附註8)	-	227
金融資產減值虧損淨額	9,791	15,743
分佔按權益法入賬的投資的業績(附註16)	17,907	(3,694)
按權益法入賬的投資的減值虧損(附註8)	53,216	49,151
商譽減值虧損(附註14)	7,796	-
滯銷存貨減值虧損(附註6)	292	1,160
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息(附註8)	(958)	(108)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動(附註8)	(2,287)	3,548
股份酬金(附註25(c))	207	3,945
營運資金變動：		
存貨增加	(1,204)	(799)
合同資產增加(附註20)	(66,772)	(23,261)
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少	(48,397)	43,266
按公允價值計入其他綜合收益的債務投資增加	(143,121)	-
受限制現金(增加)/減少	(16,305)	16,260
合同負債增加/(減少)	51,079	(37,259)
應付賬款及其他應付款項減少	(8,780)	(172,907)
經營業務所用現金	(252,207)	(232,806)

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

29 現金流量資料(續)

(b) 於合併現金流量表中，處置不動產、工廠及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
賬面淨值	83	2,693
處置不動產、工廠及設備的虧損淨額(附註8)	(36)	(2,543)
處置不動產、工廠及設備的所得款項	47	150

(c) 出售附屬公司

於2023年7月，本集團收回了2021年7月就其出售附屬公司的剩餘應收款項人民幣5,000,000元。

(d) 非現金投資及融資活動

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團概無任何重大非現金投資及融資活動。

(e) 現金淨額對賬

	現金及 現金等價物 人民幣千元	短期借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的現金淨額	548,017	(16,280)	(39,675)	492,062
現金流量	(120,075)	(22,026)	11,105	(130,996)
終止確認商業承兌匯票	-	1,280	-	1,280
收購－租賃(附註12(b)(i))	-	-	(9,294)	(9,294)
修訂－租賃	-	-	2,334	2,334
應計利息(附註9)	-	(1,018)	(1,591)	(2,609)
終止租賃合約(附註12(b)(i))	-	-	86	86
匯兌調整	17,487	-	-	17,487
於2022年12月31日的現金淨額	445,429	(38,044)	(37,035)	370,350
現金流量	(186,280)	(168,918)	22,019	(333,179)
收購－租賃(附註12(b)(i))	-	-	(19,203)	(19,203)
修訂－租賃	-	-	190	190
應計利息(附註9)	-	(5,814)	(1,479)	(7,293)
終止租賃合約(附註12(b)(i))	-	-	2,581	2,581
匯兌調整	463	-	-	463
於2023年12月31日的現金淨額	259,612	(212,776)	(32,927)	13,909

30 承擔

(a) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃租用多間辦公室及店鋪，租期介乎1年內至6年不等。該等租賃訂有不同條款、價格調整條款及續租權利。續租時可重新協商租賃條款。

本集團已確認該等租賃的使用權資產，惟短期租賃及低價值資產租賃除外，進一步詳情請參閱附註12(b)。

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未於合併財務報表確認的不可撤銷經營租賃項下的 最低租賃付款如下：		
1年內	901	937

31 關連方交易

關連方為該等有能力控制或在對投資對象行使權力時能對其他方施加重大影響力；因參與投資對象的業務而可或有权獲得可變回報；且有能力藉對投資對象行使其權力而影響投資者回報金額的人士。倘受限於共同控制，亦被視為關連方。關連方可為個人或其他實體。

(a) 除本報告其他地方所披露者外，本公司董事認為以下各方／公司為於年內與本集團之間有交易或結餘的關連方：

關連方姓名／名稱	與本集團的關係
鄧先生	本公司控股股東及執行董事
孫傑女士	控股股東及執行董事之配偶
楊衛涵先生	非控股股東
張華巍先生	非控股股東
蘇州將門企業管理諮詢中心(有限合夥)(「蘇州將門」)	非控股股東
上海瑞齊信息科技有限公司(「上海瑞齊」)	由控股股東控制
上海齊家電子商務有限公司(「上海齊家電子商務」)	由控股股東控制

31 關連方交易(續)

(b) 與關連方的非貿易性質交易

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(i) 提供予關連方的貸款 張華巍先生	-	250
本集團提供的貸款為無抵押、免息及按要求償還。		
(ii) 收到關連方的借款 蘇州將門	-	249
關連方提供的借款為無抵押、免息及按要求償還。		
(iii) 償還關連方借款 蘇州將門	-	249
(iv) 自非控股股東獲得的資本增加 蘇州將門	-	1,635
張華巍先生	-	1,600
	-	3,235
(v) 關連方租賃 上海齊家電子商務	627	566
(vi) 來自關連方的使用權資產增加 孫傑女士	720	-
(vii) 關連方租賃負債利息開支 孫傑女士	21	-

(c) 與關連方進行的貿易性質交易

(i) 向關連方銷售貨品 上海瑞齊	660	-
(ii) 來自關連方的服務收入 上海齊家電子商務	1,672	1,536

本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中按照相關協議的條款進行。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

31 關連方交易(續)

(d) 與關連方的年末結餘

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關連方貸款(附註20)：		
楊衛涵先生	980	980
張華巍先生	250	250
	1,230	1,230
應收關連方款項：		
上海瑞齊(附註20)	328	—
上海齊家電子商務	—	109
	328	109
應付關連方款項：		
孫傑女士	638	—
上海齊家電子商務(附註28)	11	56
	649	56

應收/(付)上述關連方款項均為無抵押、免息及按要求償還。應收關連方款項既未逾期亦未減值。應收/(付)關連方款項的賬面值與其公允價值相若，並以人民幣計值。

(e) 主要管理層酬金

主要管理層包括本集團董事(執行董事及非執行董事)及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資	3,145	5,665
酌情花紅	1,508	2,429
退休金成本—界定供款計劃	284	284
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	314	314
股份酬金開支	—	1,343
	5,251	10,035

32 或然負債

於2023年及2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

33 結算日後事項

根據董事會於2024年3月26日通過的決議案，截至2023年12月31日止年度，董事會宣派每股0.0131港元的末期股息，合計約為人民幣13,606,000元(15.0百萬港元)。末期股息於報告期後宣派，於2023年12月31日該等股息尚未確認為負債。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

34 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		277,735	277,527
流動資產			
應收賬款及其他應收款項		178	163
應收附屬公司款項		1,754,199	1,476,467
按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」)		415	462
定期存款		5,477	322,406
現金及現金等價物		65,441	9,430
總流動資產		1,825,710	1,808,928
總資產		2,103,445	2,086,455
權益			
股本	23	761	761
股本溢價	23	2,224,710	2,254,288
其他儲備	(a)	(78,807)	(108,806)
庫存股份	23(a)	(35,575)	(35,987)
累計虧損		(94,871)	(111,134)
總權益		2,016,218	1,999,122
負債			
流動負債			
其他應付款項		1,300	1,279
應付附屬公司款項		85,927	86,054
總流動負債		87,227	87,333
總負債		87,227	87,333
總權益及負債		2,103,445	2,086,455

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

34 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)本公司儲備變動

	資本儲備	貨幣換算差額	購股權儲備	受限制股份 單位儲備	按公允價值 計入其他綜合 收益儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	(188,495)	(36,344)	15,309	4,184	(51,174)	(256,520)
貨幣換算差額	-	151,482	-	-	-	151,482
受限制股份單位下的股份酬金 (附註25)	-	-	-	3,945	-	3,945
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	(7,713)	-	(7,713)
於2022年12月31日	(188,495)	115,138	15,309	416	(51,174)	(108,806)
於2023年1月1日	(188,495)	115,138	15,309	416	(51,174)	(108,806)
貨幣換算差額	-	30,023	-	-	-	30,023
受限制股份單位下的股份酬金 (附註25)	-	-	-	207	-	207
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	(231)	-	(231)
於2023年12月31日	(188,495)	145,161	15,309	392	(51,174)	(78,807)

35 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員酬金

各董事的酬金載列如下：

	截至2023年12月31日止年度						
	董事袍金	工資	酌情花紅	退休金成本— 界定供款計劃	其他社會保障 成本、住房 福利及其他 僱員福利	股份酬金開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
鄧先生	-	760	748	63	71	-	1,642
高巍先生	-	562	100	39	39	-	740
田原先生	-	517	40	63	71	-	691
非執行董事							
李基培先生	-	-	-	-	-	-	-
趙貴賓先生	-	-	-	-	-	-	-
肖陽先生	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
張禮洪先生	82	-	-	-	-	-	82
曹志廣先生	82	-	-	-	-	-	82
黃文宗先生	252	-	-	-	-	-	252
	416	1,839	888	165	181	-	3,489

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

35 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	截至2022年12月31日止年度							總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金成本— 界定供款計劃 人民幣千元	其他社會保障 成本、住房 福利及其他 僱員福利 人民幣千元	股份酬金開支 人民幣千元		
執行董事								
鄧先生	-	1,312	529	63	71	-	1,975	
高巍先生	-	970	367	39	39	1,324	2,739	
田原先生	-	971	360	63	71	-	1,465	
非執行董事								
李基培先生	-	-	-	-	-	-	-	
趙貴賓先生	-	-	-	-	-	-	-	
平曉黎女士	-	-	-	-	-	-	-	
肖陽先生	-	-	-	-	-	-	-	
獨立非執行董事								
張禮洪先生	82	-	-	-	-	-	82	
曹志廣先生	82	-	-	-	-	-	82	
黃文宗先生	250	-	-	-	-	-	250	
	414	3,253	1,256	165	181	1,324	6,593	

35 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

李基培先生於2022年5月23日獲重選為本公司非執行董事。趙貴賓先生及肖陽先生於2023年5月22日獲重選為本公司非執行董事。

張禮洪先生於2021年5月26日獲重選為本公司獨立非執行董事。曹志廣先生及黃文宗先生於2022年5月23日獲重選為本公司獨立非執行董事。

截至2023年及2022年12月31日止年度，並無向本公司董事支付退休或離職福利。

截至2023年及2022年12月31日止年度，除附註31(d)所披露的應收關連方貸款外，本公司概無訂立以董事、董事之受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款或其他交易。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司董事概無於以本公司作為訂約方且與本公司業務有關之重要交易、安排及合約中擁有直接或間接的重大權益。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司並無就獲得董事服務而向第三方支付代價。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團概無向本公司董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入本集團或加入後的獎勵或作為離職補償。截至2023年12月31日止年度，概無本公司董事放棄任何酬金(2022年：無)。

35 董事福利及權益(續)

(b) 五名最高薪酬人士的酬金

截至2023年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士中分別包括兩名董事，他們的酬金反映在上文所呈列的分析中(2022年：三名)。截至2023年12月31日止年度，應付餘下三名人士的酬金如下(2022年：兩名)：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資	1,499	1,998
酌情花紅	784	1,173
退休金成本－界定供款計劃	138	119
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	171	133
股份酬金開支	—	19
	2,592	3,442

該等人士的酬金屬於下列範圍：

	人數	
	截至12月31日止年度 2023年	2022年
港元		
零－2,000,000	3	1
2,000,001－2,500,000	—	1
	3	2

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

36 附屬公司

(a) 本集團於截至2023年12月31日止年度及於本報告日期的附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊/成立國家/ 地點及日期及 法律實體類別	已發行及繳足股本 或註冊資本(千)	本集團持有的實際權益		直接或間接	主要業務及經營地點
			於12月31日			
			2023年	2022年		
Qija Holding Limited.	英屬處女群島， 2014年11月25日	50美元	100%	100%	直接	於英屬處女群島的 投資控股公司
Jia (Hong Kong) Limited.	香港，2014年12月9日	10港元	100%	100%	間接	於香港的投資控股公司
齊家網(上海)網絡科技有限公司	中國，2015年4月16日， 有限責任公司	290,000美元	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
齊之家(上海)信息科技有限公司	中國，2015年6月5日， 有限責任公司	50,000美元	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
上海齊家網信息科技股份有限公司	中國，2007年8月9日， 股份有限公司	50,265	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
上海齊屹信息科技有限公司	中國，2011年9月8日， 有限責任公司	5,000	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
上海齊煜信息科技有限公司	中國，2015年9月23日， 有限責任公司	325,050	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
上海齊家錢包金融信息服務有限公司	中國，2013年12月2日， 有限責任公司	6,000	75%	75%	間接	於中國內地的金融信息服務
上海齊旭投資管理有限公司	中國，2014年9月22日， 有限責任公司	1,000	100%	100%	間接	於中國內地的投資管理
上海齊盛電子商務有限公司	中國，2010年3月24日， 有限責任公司	5,000	100%	100%	間接	於中國內地的電子商務
福建齊家網信息科技有限公司	中國，2015年1月9日， 有限責任公司	30,000	100%	100%	間接	於中國內地提供供應鏈服務
博若森(福建)裝飾工程有限公司	中國，2006年6月23日， 有限責任公司	50,000	100%	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	中國，2016年8月30日， 有限責任公司	80,000	67.63%	67.63%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
蘇州齊家居美供應鏈管理有限公司 (前稱為蘇州茶馬古道商貿有限公司)	中國，2017年2月22日， 有限責任公司	1,000	67.63%	67.63%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

36 附屬公司(續)

(a) (續)

公司名稱	註冊/成立國家/ 地點及日期及 法律實體類別	已發行及繳足股本 或註冊資本(千)	本集團持有的實際權益		直接或間接	主要業務及經營地點
			於12月31日			
			2023年	2022年		
河南齊家居美裝飾設計工程有限公司	中國，2017年5月26日， 有限責任公司	2,000	47.34%	47.34%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
泉州博若森裝飾工程有限公司	中國，2014年6月10日， 有限責任公司	1,520	57.50%	57.50%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
博若森(廈門)裝飾工程有限公司	中國，2014年11月10日， 有限責任公司	1,300	51%	51%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
北京博若森家居裝飾有限公司	中國，2017年9月6日， 有限責任公司	5,000	100%	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
福州市長樂區博若森裝飾工程有限公司	中國，2017年4月25日， 有限責任公司	800	55%	55%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
北京齊速信息科技有限公司	中國，2018年6月8日， 有限責任公司	100美元	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
上海齊萊家居用品有限公司	中國，2019年7月31日， 有限責任公司	50,000	100%	100%	間接	於中國內地提供供應鏈服務
上海鳴齊投資管理有限公司	中國，2020年2月5日， 有限責任公司	10,000	100%	100%	間接	於中國內地的投資管理
福建直秀信息科技有限公司	中國，2020年3月9日， 有限責任公司	10,000	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
上海康坦信息科技有限公司	中國，2020年9月3日， 有限責任公司	10,000	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
上海住唄信息科技有限公司	中國，2018年9月29日， 有限責任公司	25,000	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
福建住唄信息科技有限公司	中國，2020年4月13日， 有限責任公司	10,000	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
上海齊願智能科技有限公司	中國，2017年10月16日， 有限責任公司	1,111	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
上海齊鎔信息服務有限公司	中國，2020年5月15日， 有限責任公司	10,000	不適用(i)	100%	間接	於中國內地的信息技術服務

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

36 附屬公司(續)

(a) (續)

公司名稱	註冊/成立國家/ 地點及日期及 法律實體類別	已發行及繳足股本 或註冊資本(千)	本集團持有的實際權益		直接或間接	主要業務及經營地點
			於12月31日			
			2023年	2022年		
上海艾希恩信息科技有限公司	中國，2020年11月11日， 有限責任公司	5,000	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
Qijia (Cayman) Limited	開曼群島，2021年2月25日	50美元	100%	100%	直接	於開曼群島的投資控股公司
上海住旗智能科技有限公司	中國，2021年3月24日， 有限責任公司	5,000	100%	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
Castor Renovation Technology Limited	香港，2021年3月25日	– (ii)	100%	100%	間接	於香港的投資控股公司
寧波住旗裝飾工程有限公司	中國，2021年6月3日， 有限責任公司	5,000	100%	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
上海青雲墅香建築科技有限公司	中國，2021年8月25日， 有限責任公司	10,000	100%	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
上海齊家典尚科技有限公司	中國，2021年9月3日， 有限責任公司	1,000	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
上海卡斯托科技有限公司	中國，2021年9月13日， 有限責任公司	25,000美元	100%	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
上海齊虹智能科技有限公司	中國，2022年3月2日， 有限責任公司	10,000	100%	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
上海闔齊企業管理合夥企業(有限合夥)	中國，2022年8月12日， 有限合夥	1,510	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
勞柯斐(上海)衛浴有限公司	中國，2022年9月29日， 有限責任公司	1,000	100%	100%	間接	於中國內地提供供應鏈服務
上海博若森裝飾工程有限公司	中國，2022年10月18日， 有限責任公司	20,000	100%	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
安徽齊之家人力資源有限公司	中國，2022年12月14日， 有限責任公司	5,000	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
三門市齊之家人力資源有限公司	中國，2022年12月19日， 有限責任公司	1,000	100%	100%	間接	於中國內地提供平台服務
UK Newrgy International Trade Co., Ltd.	英國，2023年2月20日， 有限責任公司	10美元	100% (iii)	不適用	間接	於英國提供平台服務

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

36 附屬公司(續)

(a) (續)

公司名稱	註冊/成立國家/ 地點及日期及 法律實體類別	已發行及繳足股本 或註冊資本(千)	本集團持有的實際權益		直接或間接	主要業務及經營地點
			於12月31日			
			2023年	2022年		
齊家網(山東)人力資源有限公司	中國, 2023年3月1日, 有限責任公司	2,000	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地提供平台服務
泉州捷邁科技有限公司	中國, 2023年7月13日, 有限責任公司	778	51% (iv)	不適用	間接	於中國內地提供平台服務
泉州京通易購電子商務有限公司	中國, 2023年7月21日, 有限責任公司	500	51% (iv)	不適用	間接	於中國內地提供平台服務

(i) 本集團於2023年2月將上海齊鎔信息服務有限公司清盤。

(ii) Castor Renovation Technology Limited的註冊資本為1港元。

(iii) 本集團於截至2023年12月31日止年度成立UK Newrgy International Trade Co., Ltd.及齊家網(山東)人力資源有限公司。

(iv) 本集團於截至2023年12月31日止年度收購泉州捷邁及其附屬公司泉州京通易購。

(b) 重大少數股東權益

截至2023年12月31日止年度, 持有重大少數股東權益的附屬公司的財務資料概要如下:

	資產	負債	收入	虧損	虧絀
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	557,445	564,448	628,321	(7,203)	(7,003)

截至2022年12月31日止年度, 持有重大少數股東權益的附屬公司的財務資料概要如下:

	資產	負債	收入	虧損	盈餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	302,903	302,787	284,224	(35,380)	116

37 其他潛在重大會計政策概要

此附註提供編製本合併財務報表所採納的其他潛在重大會計政策列表。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度持續應用。財務報表適用於由本公司及其附屬公司組成的本集團。

37.1 合併原則及權益法

(i) 附屬公司

附屬公司(包括結構性實體)指本集團擁有控制權的所有實體。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力行使對實體之權力影響該等回報金額時，本集團對該實體擁有控制權。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日全面合併入賬，於控制權終止當日則停止合併入賬。

(a) 透過合約安排控制的附屬公司(定義如下)

本公司全資附屬公司齊家網(上海)網絡科技有限公司(「齊家網外商獨資企業」)已與上海齊家網信息科技股份有限公司(「上海齊家」)及其股權持有人訂立一系列合約安排(「合約安排」)，包括合作協議、購買權協議、股權質押協議、股東表決權協議及不可撤銷授權書，有關協議令齊家網外商獨資企業與本集團可：

- 控制上海齊家的財務及經營政策；
- 行使上海齊家股權持有人的投票權；
- 收取上海齊家產生的絕大部分經濟利益回報，作為齊家網外商獨資企業提供的技術諮詢及服務的代價；
- 取得不可撤回獨家權利，可按中華人民共和國(「中國」)法律及法規允許的最低購買價向上海齊家的股權持有人購買上海齊家的全部或部分股權。齊家網外商獨資企業可隨時行使該選擇權，直到其收購上海齊家的全部股權為止；及
- 從上海齊家的股權持有人取得上海齊家全部股權的質押，作為上海齊家應付齊家網外商獨資企業所有款項的附屬抵押品，並擔保上海齊家履行合約安排下的義務。

由於合約安排，本集團有權對上海齊家行使權力，從其參與上海齊家獲得可變回報，有能力透過其對上海齊家的權力影響該等回報，因此被視為控制上海齊家。因此，本公司將上海齊家及其附屬公司視為其控制的結構性實體，並將該等實體的財務狀況及經營業績在本集團的合併財務報表合併入賬。

然而，合約安排可能不如本集團對上海齊家及其附屬公司擁有直接控制權的直接法定所有權有效，同時中國法律制度所呈現的不明朗因素可能妨礙本集團行使對上海齊家及其附屬公司的業績、資產及負債的實益權利。本公司董事認為，齊家網外商獨資企業、上海齊家及其股權持有人訂立的合約安排符合相關中國法律及法規，具有法律約束力且可強制執行。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.1 合併原則及權益法(續)

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體，通常情況乃本集團持有20%至50%表決權或於董事會擁有代表權。於聯營公司的投資乃初步按成本確認後，使用權益會計法(附註16)入賬。

(iii) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，隨後予以調整以於合併利潤表中確認本集團分佔投資對象的收購後溢利或虧損及於其他綜合收益中確認本集團分佔投資對象的其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司股息乃確認為投資賬面值的減少。

當本集團分佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其佔實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團代表其他實體承擔義務或支付款項。

本集團及其聯營公司間交易所產生未變現收益的對銷，只限於本集團於該等實體的應佔權益。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。以權益法入賬的投資對象的會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註4述政策進行減值測試。

(iv) 擁有權益變動

本集團將其與少數股東權益進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團權益擁有人間進行的交易。擁有權益變動會導致控股及少數股東權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。少數股東權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於本公司權益持有人應佔權益內確認為「其他儲備」。

倘本集團因喪失控制權而停止對一筆投資合併入賬或使用權益會計法，於實體的任何保留權益按公允價值重新計量，有關賬面值變動在合併利潤表中確認。就其後入賬列作聯營公司或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他綜合收益確認的金額重新分類至合併利潤表或按適用國際財務報告準則會計準則所規定／所准許者轉撥至另一類別股本權益。

倘減少聯營公司的擁有權益但仍保留重大影響，則僅會將先前於其他綜合收益確認的金額中按比例計算的份額重新分類至合併利潤表(倘適用)。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.1 合併原則及權益法(續)

(v) 業務合併

無論是否收購權益工具或其他資產，收購會計法均用於對所有業務合併進行會計處理。轉讓收購附屬公司的對價包括：

- 已轉讓資產的公允價值，
- 所收購業務原擁有人所承擔負債，
- 本集團發行的股本權益，
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司先前存在的任何股本權益的公允價值。

於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債及或然負債(除少數例外情況外)，最初按於收購日期的公允價值計量。本集團以逐項收購基準，按公允價值或非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為費用。

倘：

- 所轉讓的代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股本權益於收購日期的公允價值

高於所收購可識別資產淨值的公允價值，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金對價的結算獲遞延，日後應付金額折現至彼等於兌換日期的現值。所用的折現率乃該實體的增量借款利率，即根據相若的條款及條件可從獨立金融家獲得同類借款的利率。或然代價分為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公允價值重新計量，公允價值變動於合併利潤表確認。

倘業務合併分階段完成，收購方此前持有的被收購方股權的收購日賬面值將會於收購日重新計量至公允價值。所進行的重新計量產生的任何收益或虧損均於合併利潤表中確認。

37.2 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者作出內部呈報的方式貫徹一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被認定為本公司首席執行官。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.3 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司的功能貨幣為美元(「美元」)。本公司的主要附屬公司於中國註冊成立，且該等附屬公司視人民幣為其功能貨幣。由於本集團的主要營運活動於中國境內進行，故本集團決定以人民幣呈列其合併財務報表。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損一般於合併利潤表確認。倘交易與合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖有關或歸屬於海外業務之部分淨投資，則於權益作遞延處理。

按外幣公允價值計量的非貨幣性專案，採用公允價值確定之日的匯率折算。按公允價值計量的資產及負債的折算差額作為公允價值損益的一部分進行報告。例如，按公允價值計入損益的權益等非貨幣性資產及負債的折算差額作為公允價值損益的一部分確認為損益，而分類為按公允價值計入其他綜合收益的權益等非貨幣性資產的折算差額確認為其他綜合收益。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務(當中不涉及嚴重通脹經濟體系貨幣)的業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (a) 每份呈報的資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (b) 每份利潤表內的收支按平均匯率換算(除非其並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期之匯率換算)；
- (c) 所有由此產生之貨幣換算差額於其他綜合收益／(虧損)確認。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.4 不動產、工廠及設備

不動產、工廠及設備以歷史成本減折舊及累計減值列賬。歷史成本包括收購相關項目直接產生的開支。

其後成本僅在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。作為獨立資產入賬的任何組件的賬面值於被取代時取消確認。所有其他維修及保養成本於產生年度內在合併利潤表中支銷。

折舊乃於其估計可使用年期以直線法分配其成本或重估金額扣除剩餘價值計算，或如屬租賃物業裝修以及若干租賃工廠及設備，則按較短之租賃期計算，詳情如下：

樓宇	20年
運輸設備	4年
辦公室傢具及設備	3至5年
電腦及電氣設備	3至5年
展示展覽設備	3至7年
租賃物業裝修	按資產租賃年期或估計可使用年期的較短者

資產的剩餘價值及可使用年期於各資產負債表日進行檢討，並在適當時予以調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註37.7)。

出售收益及虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並計入合併利潤表。

37.5 無形資產

(i) 商譽

商譽乃按附註37.1(v)所述計量。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之收益及虧損包括與出售實體相關商譽之賬面值。

商譽乃分配至現金產生單位，以進行減值測試。現金產生單位或現金產生單位組別預期將從產生商譽的業務合併中獲益，方會獲得分配商譽。按監察商譽以作內部管理用途的最低層面(即經營分部)(附註5)識別單位或單位組別。

(ii) 商標及許可證

分開收購的商標及許可證按歷史成本列賬。因業務合併而收購的商標及許可證按收購日期的公允價值確認。有特定使用年期的商標及許可證按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.5 無形資產(續)

(iii) 域名

域名初步按收購域名及令域名投入使用所產生的成本確認及計量。有特定使用年期的域名按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

(iv) 軟件

與維修程式相關的成本，已於產生時確認為費用。分開收購的軟件按歷史成本列賬。因業務合併而收購的軟件按收購日期的公允價值確認。軟件有特定使用年期，並隨後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

(v) 攤銷方法及年期

本集團於以下期間採用直線法攤銷具有有限使用年期的無形資產：

商標及許可證	5至10年
域名	10年
軟件	3至5年

37.6 研發

研究開支於產生時確認為費用。開發項目產生的成本於符合確認條件時資本化為無形資產，包括(a)完成該軟件以使其能使用，在技術上是可行的；(b)管理層有意完成該軟件並將其使用或出售；(c)有能力使用或出售該軟件；(d)能顯示該軟件如何產生可能出現的未來經濟利益；(e)有足夠的技術、財務及其他資源完成開發並可使用或出售該軟件；及(f)該軟件於開發期內的應佔開支能可靠地計量。其他不符合該等條件的開發成本於產生時支銷。

此前確認為費用的開發成本於隨後期間不再確認為資產。

37.7 非金融資產的減值

商譽毋須攤銷並會每年進行減值測試，或於有事件或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。倘有事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，將對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值(以較高者為準)。評估減值時，資產按可獨立識別現金流量的最低分類組合(現金產生單位)分類，其所產生的現金流入基本上獨立於其他資產或資產組別。倘非金融資產(商譽除外)出現減值，則會於各資產負債表日檢討可否撥回減值。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.8 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 將於其後按公允價值計量(計入其他綜合收益或計入損益)者；及
- 將按攤銷成本計量者。

分類視乎管理金融資產及現金流量合約條款的實體業務模式而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他綜合收益入賬。就並非持作買賣的股權工具投資而言，其收益及虧損的計量將取決於本集團是否於初始確認時已作出不撤回選擇，按公允價值計入其他綜合收益(「按公允價值計入其他綜合收益」)將股權投資列賬。

本集團僅於管理該等資產的業務模式出現變動時重新分類債務投資。

(ii) 確認及取消確認

常規購買及出售的金融資產於交易日確認，交易日即本集團承諾買賣資產的日期。當收取來自金融資產的現金流量的權利屆滿或已轉讓，且本集團已實質上將所有權的所有風險及回報轉移時，有關金融資產將取消確認。

(iii) 計量

初步確認時，本集團按金融資產的公允價值(倘為並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產)加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

內含衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時會整體予以考慮。

債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分為以下三種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同匯兌收益及虧損於其他收益—淨額呈列。減值虧損於合併利潤表作為單獨項目列示。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.8 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具(續)

- 按公允價值計入其他綜合收益：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有，且資產的現金流量純粹為支付本金及利息的資產按公允價值計入其他綜合收益。賬面值變動計入其他綜合收益，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外，該等項目於損益確認。在金融資產終止確認時，先於其他綜合收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於其他收益－淨額確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益－淨額列示，而減值開支於合併利潤表作為單獨項目列示。
- 按公允價值計入損益：不符合按攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益的標準的資產按公允價值計入損益。於其後計量時按公允價值計入損益的債務投資的收益或虧損在其產生期間於損益確認及於其他收益－淨額內按淨額列示。

股權工具

本集團所有股權投資隨後按公允價值計量。倘本集團管理層已選擇將股權投資的公允價值收益及虧損於其他綜合收益呈列，則終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。本集團收取付款的權利確立時，有關投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動乃於合併利潤表內其他收益－淨額中確認(如適用)。按公允價值計入其他綜合收益計量的股權投資減值虧損(及減值虧損的撥回)不會與其他公允價值變動分開呈報。

(iv) 減值

本集團以前瞻基準評估與其按攤銷成本列賬及按公允價值計入其他綜合收益的債務投資相關的預期信用損失。所應用的減值方法視乎信貸風險是否已顯著增加而定。

對於應收賬款及合同資產，本集團應用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認應收賬款及合同資產時確認整個存續期的預期損失。

37.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。製成品及在製品的成本包括裝修材料、直接勞務及其他直接成本。成本按加權平均法釐定。可變現淨值按於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需的估計成本計算。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.10 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為於日常業務過程中向客戶出售貨品及服務的應收款項。

應收賬款及其他應收款項初始按無條件的代價金額確認，除非含有重大融資成分，則按公允價值確認。本集團持有應收賬款及其他應收款項，目的是收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團將應收賬款入賬的進一步資料，請參閱附註20，而有關於本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.2。

37.11 現金及現金等價物

現金流量表的呈列中，現金及現金等價物包括手頭現金、可隨時轉換為可知現金金額及價值變動風險輕微的金融機構活期存款、原到期時間不超過三個月的其他短期高流動性投資。

37.12 股本

普通股分類為權益。強制性可贖回優先股分類為負債。

發行新股份直接應佔的新增成本，於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

倘本集團購入本公司的權益工具，例如股份購回或以股份酬金的付款計劃，所支付的代價(包括任何扣除所得稅後的直接應佔的新增成本)從權益中扣除作為「庫存股份」，直至股份被註銷或重新發行為止。

37.13 應付賬款及其他應付款項

該等款項指財政年度末之前向本集團提供的貨品及服務而本集團仍未支付的負債。應付賬款及其他應付款項列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

37.14 借款

借款最初按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款隨後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額於借款期內採用實際利率法在損益內確認。倘融資很有可能部分或全部被提取，設立貸款融資所支付的費用將確認為貸款交易成本。於該情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘無跡象顯示該融資很有可能部分或全部被提取，該費用將撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自財務狀況表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付代價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或已承擔負債，在損益中確認為融資成本。

借款分類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利，可延遲清償負債至報告期後至少12個月。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.15 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的一般及特定借款成本乃於完成及準備有關資產以作其擬定用途或作銷售所須的期間內撥充資本。合資格資產指必須經過一段長時間籌備方可作其擬定用途或出售的資產。

在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

其他借款成本於產生期間支銷。

37.16 當期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據各司法權區的適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅率乃根據暫時差額及未動用稅務虧損產生的遞延稅項資產及負債的變動作出調整。

(i) 當期所得稅

當期所得稅開支根據本公司的附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層會定期就有待詮釋的適用稅務法規評估報稅狀況，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最有可能的金額或預期值計量其稅項結餘，視乎哪種方法能更好地預測不確定性的解決方法。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅使用負債法就資產與負債的稅基與其於合併財務報表的賬面值兩者產生的暫時差額作出悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債乃因商譽獲初步確認而產生，則遞延稅項負債不獲確認。倘遞延所得稅乃因資產或負債在一宗交易(業務合併除外)中獲初步確認而產生，並且於交易時對會計或應課稅溢利或虧損均無影響且不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額，則遞延所得稅亦不計算入賬。遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或實質頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或償付遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅金額用於抵銷該等暫時差額及虧損的情況下確認。

倘公司有能力和控制撥回暫時差額的時間及該等差額可能不會於可預見的將來撥回，則不會就於海外業務的投資的賬面值及稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有合法可強制執行的權利以當期稅項資產抵銷負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債則互相抵銷。倘實體有合法可強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，當期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

當期及遞延稅項於合併利潤表確認，惟與在其他綜合收益或直接在權益確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.17 僱員福利

(i) 退休金責任

根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國相關省及市級政府組織的各項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及僱員需按僱員工資的計算比例(不超過上限)按月向該等計劃供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利支付的責任。該等計劃的資產以獨立基金的形式與本集團的資產分開持有，並由中國政府進行管理。本集團於該等計劃的供款於產生時支銷。

概無已被沒收的供款(即僱員在有關供款歸其所有前退出界定供款退休福利計劃，由僱主代僱員處理的供款)，以抵銷界定供款計劃下的現有供款。

(ii) 住房公積金、醫療保險和其他社會保險

本集團的中國僱員有權加入政府監管的住房公積金、醫療保險和其他僱員社會保險計劃。本集團根據僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。

(iii) 短期責任

薪金及薪酬的負債，包括預期可於僱員提供相關服務期後12個月內全數結算的非貨幣性福利及累計病假，乃於負債結清時就僱員截至報告期末的服務確認，並按預期將支付金額計量。該等負債乃按合併資產負債表的流動僱員福利責任呈列。

(iv) 僱員可享假期

僱員可享的年假於僱員獲得假期時確認。截至資產負債表日，已就僱員提供服務而產生年假的估計負債作出撥備。僱員可享的病假及產假不予確認，直至僱員正式休假為止。

(v) 花紅計劃

預期花紅成本在本集團現時因僱員提供的服務而有法定或推定的責任支付花紅，且該責任能夠可靠估計時確認為負債。花紅計劃的負債預期於1年內結算，按結算時預期支付的金額計量。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.18 以股份酬金的付款

股份酬金福利通過2021年受限制股份單位計劃提供予僱員。有關該計劃的資料載於附註25。作為授出權益工具的交換而收到的僱員服務的公允價值於合併財務報表確認為開支。經參考已授出權益工具公允價值釐定的將予支銷的總金額：

- 包括任何市場表現條件，
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響(例如，盈利能力、銷售增長目標及於特定時間內仍為本集團僱員)，及
- 包括任何非歸屬條件(例如僱員服務的規定)的影響。

總開支須於達致所有指定歸屬條件的歸屬期內確認。於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期將予歸屬的權益工具數目的估計。其確認修訂對合併利潤表內原估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

37.19 撥備

倘本集團就過去事件承擔現有法律或推定責任，履行該責任可能導致資源流出，且有關金額能可靠估計，方可確認服務保證及妥善履行責任撥備。進一步經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性通過整體考慮責任類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對履行當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。用作釐定現值的貼現率為稅前貼現率，其反映當前市場的貨幣時間價值估算及該負債特有的風險。由於時間推移導致撥備金額的增加確認為利息。

37.20 每股盈利

(i) 每股基本盈利

- 本公司所有者應佔溢利，及
- 財政年度發行在外普通股加權平均數，就年內已發行普通股的紅利因素(不包括庫存股份)進行調整。

(ii) 每股攤薄盈利

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的所得稅後影響；及
- 假設所有潛在攤薄普通股皆已轉換，已發行在外的其他普通股的加權平均數。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.21 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日獲確認為使用權資產及相關負債。

合約可包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃成份。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，本集團選擇將租賃及非租賃成份視為單一租賃成份，而並無將兩者區分入賬。

租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何限制。租賃資產不得用作借款的抵押。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使該選擇權)。

根據合理確定的延期選擇權支付的租賃付款亦包括在負債的計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率(本集團的租賃一般屬於此情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得價值與使用權資產相近的資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團應：

- 在可行情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為起點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動，
- 對於近期未獲得第三方融資的本集團持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並就信貸風險作出調整，及
- 針對租賃作出特定調整，如租期、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人可獲得可隨時觀察到的攤銷貸款利率(通過最近的融資或市場數據)，且其付款情況與租賃相似，則本集團實體以該利率作為釐定遞增借款利率的起點。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

37.21 租賃(續)

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款增加的風險，這部分可變租賃付款在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產作出調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期內於合併利潤表扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額，
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法折舊。倘本集團合理確定會行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內折舊。本集團對列報為不動產、工廠及設備的土地及樓宇的價值進行重估，但未選擇重估本集團持有的使用權樓宇的價值。

與設備及汽車的短期租賃及低價值資產的所有租賃相關的付款以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指並無購買選擇權且租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公傢具。

37.22 股息分派

給予股東的股息分派，在股息獲實體股東或董事(倘適用)批准的年度，於合併財務報表中確認為一項負債。

37.23 政府補助

當能夠合理保證補助將可收取且本集團符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公允價值確認。

37.24 利息收入

利息收入乃對金融資產總賬面值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於出現信貸減值的金融資產，對金融資產淨賬面值(經扣除虧損撥備後)應用實際利率。

財務摘要

下表載列我們於所示期間或截至所示日期的主要財務數據。

主要財務數據乃摘錄自招股章程及2023年報所披露的經審核合併財務報表。

	截至12月31日止年度				
	2019年 (已重述)	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	770,985	916,264	1,106,540	875,735	1,186,994
毛利	508,625	520,500	593,423	473,931	495,458
除所得稅前溢利／(虧損)	44,075	48,410	80,949	(136,473)	(94,914)
所得稅抵免／(開支)	5,465	(6,529)	(9,658)	(3,793)	(4,147)
年內溢利／(虧損)	49,540	41,881	71,291	(140,266)	(99,061)
溢利／(虧損)歸屬於：					
本公司權益持有人	60,655	40,613	74,054	(126,044)	(96,869)
少數股東權益	(11,115)	1,268	(2,763)	(14,222)	(2,192)

	於12月31日				
	2019年 (已重述)	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	2,043,629	2,149,605	2,124,714	1,812,362	1,870,285
總負債	688,906	855,370	839,271	641,829	851,848
歸屬於本公司權益持有人的權益	1,377,404	1,312,497	1,297,124	1,183,775	1,031,673

釋義

「股東週年大會」	指	本公司將於2024年5月21日舉行的應屆股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「審核與風險管理委員會」	指	董事會轄下的審核與風險管理委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所
「北京博若森」	指	北京博若森家居裝飾有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「博若森」或「福建博若森」	指	博若森(福建)裝飾工程有限公司，一間於2006年6月23日在中國註冊成立的有限責任公司及本公司的附屬公司，以及我們於2015年8月24日收購的其附屬公司(倘文義所指)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「首席執行官」	指	本公司首席執行官
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事會主席
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有指明外，就本年報及僅就地域參考而言，不包括台灣、澳門及香港
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」或「我們」	指	齊屹科技(開曼)有限公司(前稱China Home (Cayman) Inc.)，一間於2014年11月20日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1739)

釋義

「合約安排」	指	上海齊家、齊家網網絡科技與上海齊家的股東各自訂立的一系列合約安排，其詳情載列於招股章程「合約安排」一節
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有博若森推薦服務協議」	指	北京博若森與上海齊家電子商務訂立的日期為2021年12月31日的推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向北京博若森推薦的終端客戶銷售定製建築材料及傢具套件，而北京博若森可就此賺取佣金，該等協議的最新期限將於2022年12月31日屆滿
「廣發信德」	指	廣發信德投資管理有限公司
「本集團」	指	本公司(任何一家或多家，視乎文義而定)及其附屬公司和經營實體
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「室內設計及建築」或 「室內設計及建築業務」	指	提供室內設計及建築服務
「室內設計及建築及其他業務」	指	包括室內設計及建築業務以及創新及其他
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括由國際會計準則理事會頒佈的準則及詮釋以及由國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則及詮釋
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的第三方
「創新及其他」	指	提供其他主動性服務，主要包括供應鏈服務、跨境電子商務業務及其他業務
「首次公開發售」	指	本公司於2018年7月12日將其股份於聯交所主板首次公開發售及上市
「居美」	指	齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司，一間於2016年8月30日在中國註冊成立的有限責任公司

釋義

「最後可行日期」	指	2024年4月17日，即本年報刊發前確認當中所載若干資料的最後可行日期
「上市日期」	指	2018年7月12日，股份於聯交所上市及股份獲准於聯交所開始買賣的日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「有限責任公司」	指	有限責任公司
「主板」	指	聯交所運營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「組織章程大綱及細則」	指	本公司於2023年5月22日有條件採納的經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則(經不時修訂)
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「鄧先生」	指	鄧華金先生，我們的創始人、董事會主席、執行董事、首席執行官及我們的單一最大股東
「提名委員會」	指	董事會轄下的提名委員會
「中國經營實體」	指	上海齊家及其附屬公司及其分部，其財務賬目已經合併入賬及列賬，猶如其因合約安排而為本公司的附屬公司
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於2011年及2016年採納並於2018年落實的首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃的到期日為2021年，由另一項股份酬金計劃所取代。
「招股章程」	指	就首次公開發售刊發的招股章程
「Qeeka Holding」	指	Qeeka Holding Limited，一間於2014年11月18日在英屬處女群島註冊成立的獲豁免有限公司，由鄧先生全資擁有
「經重續齊虹推薦服務協議」	指	上海齊虹與上海齊家電子商務訂立的日期為2023年9月22日的推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向上海齊虹推薦的終端客戶銷售定製建築材料及傢具套件

釋義

「齊家網網絡科技」	指	齊家網(上海)網絡科技有限公司，一間於2015年4月16日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「薪酬委員會」	指	董事會轄下的薪酬委員會
「經重續博若森推薦服務協議」	指	上海博若森與上海齊家電子商務訂立的日期為2023年1月4日的推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向上海博若森推薦的終端客戶銷售定製建築材料及傢具套件
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「報告期間」	指	截至2023年12月31日止年度
「受限制股份單位」	指	受限制股份單位
「SaaS及營銷服務業務」	指	提供基於SaaS的整體營銷解決方案、定向營銷服務、檢查服務及其他
「銷售線索」	指	確定某人為室內設計及建築的潛在需求用戶的數據
「海鷗」	指	一間於深圳證券交易所上市的中國公司，股份代號：002084，從事生產及銷售高檔衛生潔具及室內定製家具用品
「A系列投資者」	指	A系列優先股的持有人，即A-1系列投資者、A-2系列投資者、A-3系列投資者及A-4系列投資者
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海博若森」		上海博若森裝飾工程有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司且為本公司的全資附屬公司
「上海齊家」	指	上海齊家網信息科技股份有限公司，一間於2007年8月9日在中國註冊成立的有限公司，由本集團透過合約安排控制
「上海齊家電子商務」	指	上海齊家電子商務有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，由鄧先生最終控制

釋義

「上海齊屹」	指	上海齊屹信息科技有限公司，一間於2011年9月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為上海齊家的直接全資附屬公司
「上海齊煜」	指	上海齊煜信息科技有限公司，一間於2015年9月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《公司條例》第15條所賦予該詞的涵義
「供應鏈服務」	指	提供建築及家居裝飾材料
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「柚子」	指	本公司局部裝修品牌
「%」	指	百分比

* 中國公民、企業、實體、部門、機關、證書、名稱等的英文名稱乃其中文名稱的譯名及／或音譯，僅供識別。如中文名稱與其英文名稱及／或音譯有任何歧義，概以中文名稱為準。