

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Qeeka Home (Cayman) Inc.
齊屹科技(開曼)有限公司
 (於開曼群島註冊成立的有限公司)
 (股份代號：1739)

截至2022年12月31日止年度的全年業績公告

齊屹科技(開曼)有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司及中國經營實體(合稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的經審核合併業績。該等業績已由核數師根據國際審計準則審核，並經審核與風險管理委員會審閱。

於本公告中，「我們」指本公司及(倘文義另有指定)本集團。

關鍵摘要

1. 財務摘要

	截至12月31日止年度		同比變動 (%)
	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	
收入	875,735	1,106,540	(20.9%)
毛利	473,931	593,423	(20.1%)
毛利率	54.1%	53.6%	-
本公司權益持有人應佔淨 (虧損)/溢利	(126,044)	74,054	不適用
本公司權益持有人應佔經調整 淨(虧損)/溢利 ⁽¹⁾	(64,179)	2,378	不適用
經調整淨利潤率	不適用	0.2%	不適用

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔經調整淨(虧損)/溢利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、出售附屬公司的收益及所得稅影響。

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。

2022年，宏觀環境的變化、房地產市場的低迷以及疫情的反復爆發，引發了一系列連鎖反應，給我們的業務發展帶來了若干挑戰。由於疫情的反復爆發，我們的商戶及供應商都受到不同程度的影響。

2022年，我們的總收入為人民幣875.7百萬元，同比下降20.9%。其中，來自SaaS和營銷服務業務的收入同比下降15.8%至人民幣477.9百萬元，來自室內設計及建築業務的收入同比下降24.2%至人民幣345.2百萬元。

我們持續推動室內設計及建築行業的數字化升級，通過優化數字化工具，包括但不限於場地管理、營銷、客戶服務、材料供應等，為商戶提供基於SaaS的整體解決方案，以滿足其差異化需求，幫助商戶有效提高運營效率，降低運營成本並提升客戶體驗。在為商戶賦能的過程中，我們亦不斷調整業務戰略並持續提升服務能力。

針對疫情時代下用戶對改善居住環境的強烈需求，我們調整了自營裝修業務的戰略方向，重新打造了中高端裝修品牌「博若森」(「博若森」)和局部裝修品牌「柚子」(「柚子」)，在用戶中取得了良好口碑。截至2022年12月31日止年度，博若森在中國兩座城市擁有3家門店，而柚子自其2022年6月推出以來，在上海開設了5家門店，合同產值為人民幣12.9百萬元。

此外，隨著房地產市場低迷及房地產開發商資金鏈的短缺，我們調整了公共裝修品牌「居美」(「居美」)的戰略方向，減少了對房地產開發商精裝定制服務的投標。2022年，我們參與英迪格酒店、巨寶酒店及比亞迪(一家中國領先新能源汽車製造商)4S店等公共裝修服務，逐步轉型為商業公共裝修服務。

- **SaaS及延伸服務業務**

我們為商戶提供基於SaaS的整體解決方案，通過營銷獲客、場地管理、材料供應等為商戶賦能及提高商戶的運營效率。2022年，受疫情影響，來自SaaS及延伸服務業務的收入達人民幣517.6百萬元，同比下降18.4%，其中來自SaaS及營銷服務的收入同比下降15.8%至人民幣477.9百萬元，來自供應鏈服務的收入同比下降40.7%至人民幣39.7百萬元。

下表載列該分部的主要運營數據：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
活躍付費商戶數目	4,055	5,799
銷售線索數目 ⁽¹⁾	686,092	749,034
推薦用戶數目	581,775	624,569
每條銷售線索SaaS及營銷服務的平均收入 (人民幣元) ⁽²⁾	697	757

附註：

- (1) 指截至2022年12月31日止年度，將某人認定為室內設計及建築的潛在需求用戶的數據數目。
- (2) 指截至2022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2022年12月31日的銷售線索數)。

2022年，由於上半年COVID-19疫情的反復及封控措施，再加上第四季度全國範圍內的疫情反復爆發，對用戶端及商戶端都產生了嚴重影響。就用戶端而言，由於社區封控及疫情的反復爆發，商戶無法上門量房且用戶無法瞭解商戶的服務，用戶的裝修決策時間拉長，從而抑制了用戶的裝修需求。

因此，銷售線索數目較去年相比減少8.4%，為686,092條，推薦用戶數目較去年相比減少6.9%，為581,775人；就商戶而言，社區封控措施導致無法建設施工工地，及商戶與用戶無法面對面溝通服務細節，導致簽約率下降，同時，斷斷續續的停工導致現金流入不敷出，抑制了商戶的營銷預算，因此我們活躍付費商戶數目下降30.1%，達4,055家。

就供應鏈而言，我們為商戶提供多元化的供應鏈解決方案。我們幫助商戶從銷售端到供應端進行協調，降低存貨成本，提高履行及交付能力，及提高運營效率。2022年，我們亦建立了自有品牌，節省了交易費用及流通成本，進一步降低了銷售成本。受疫情、停產、市場需求、物流不暢、錯峰生產等諸多因素影響，供需雙方交易受到較大衝擊，我們來自供應鏈服務的收入較去年相比下降40.7%，為人民幣39.7百萬元。

- 室內設計及建築業務

家裝服務

通過中高端裝修品牌「博若森」和局部裝修品牌「柚子」，我們為用戶提供室內設計及建築解決方案，通過線下連鎖體驗店+SaaS工具打造線上線下一體化的數字化業務，將設計師及項目經理所提供服務與用戶的需求深度對接，為用戶提供省錢高效的一站式室內設計及建築解決方案。

2022年，受疫情影響，我們的「博若森」品牌由於施工工地中斷等原因受到很大影響，合同產值達人民幣70.4百萬元，且收入較去年減少5.7%，為人民幣55.0百萬元。

但是，為了提高用戶體驗及減少施工過程中面對面接觸造成的疫情傳播，我們在SaaS工具中為博若森用戶免費升級了齊家保服務，在整個施工過程中，用戶可以通過雲監理系統隨時隨地線上監控工地施工情況，解決了用戶盯著裝修的不便。

同時，我們在上海推出局部裝修品牌「柚子」，滿足用戶在疫情期間的局部裝修需求，以社區為服務半徑，為用戶提供廚房、衛生間、陽臺裝修、牆面刷新、櫥櫃更換等更新服務。截至2022年12月31日止年度，柚子在上海已開設5家門店，實現合同產值人民幣12.9百萬元及收入人民幣6.1百萬元。

公共裝修服務

我們通過公共裝修品牌「居美」為企業用戶提供室內設計和建築解決方案。2022年，受宏觀經濟環境和房地產政策的影響，我們的上游客戶住宅房地產開發商面臨資金短缺的風險，導致我們的應收賬款及合約資產賬齡較長，信用風險較大，且我們計提了壞賬撥備人民幣13.4百萬元。

我們主動調整品牌戰略方向，降低為房地產開發商提供精裝定製服務的業務比例，並成功與酒店運營商合作，參與英迪格酒店及巨寶酒店的公共裝修，還與比亞迪公司合作，參與其4S店的室內裝修服務，我們逐步從為房地產開發商提供精裝定製服務向商業公共裝修服務轉型。2022年，我們的收入較去年相比下降28.5%，為人民幣284.0百萬元。

本公司業務展望

回望2022年，COVID-19疫情持續席捲各地，宏觀經濟環境的不確定性顯著上升。但是，在中國政府的高效協調下，疫情防控取得積極成效，宏觀經濟市場回穩。

步入2023年，我們亦看到行業呈現向好趨勢。就需求側而言，人們的生活逐漸回到正軌，且居民消費持續恢復。室內設計及建築行業需求穩步上升，首先，隨著城市化進程不斷加快，改善型住房的置換帶來新房裝修需求。其次，國內疫情引起的對現有存量住房的更新裝修帶來了創新需求。就供給側而言，疫情加速了裝修行業的數字化轉型，行業將更加注重數字化場景的應用，提升效率，降低成本。

在此環境下，我們將捕捉機遇、發展我們的數字化建築優勢及提供精細化運營策略以賦能我們的商戶，並不斷提高運營效率及組織能力。不斷完善服務體系，提升用戶滿意度及粘度。

未來，我們將持續探索及規劃新興業務模式，並不斷探索新商業機會。

管理層討論與分析

(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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	875,735	1,106,540
銷售成本	<u>(401,804)</u>	<u>(513,117)</u>
毛利	473,931	593,423
銷售及營銷開支	(434,243)	(492,898)
行政開支	(87,683)	(96,367)
研發開支	(43,557)	(43,140)
金融資產淨減值虧損	(15,743)	(14,279)
其他(虧損)/收益—淨額	<u>(51,396)</u>	<u>117,086</u>
經營(虧損)/溢利	(158,691)	63,825
財務收入	21,133	13,062
財務成本	<u>(2,609)</u>	<u>(2,758)</u>
財務收入—淨額	18,524	10,304
分佔按權益法入賬的投資的業績	<u>3,694</u>	<u>6,820</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	(136,473)	80,949
所得稅開支	<u>(3,793)</u>	<u>(9,658)</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(140,266)</u>	<u>71,291</u>
(虧損)/溢利歸屬於：		
本公司權益持有人	(126,044)	74,054
非控制性權益	<u>(14,222)</u>	<u>(2,763)</u>
	<u>(140,266)</u>	<u>71,291</u>
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)/溢利	<u>(64,179)</u>	<u>2,378</u>

收入

總收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,106.5百萬元減少20.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣875.7百萬元。主要是由於2022年COVID-19疫情的影響，其較上年波及範圍更廣、持續時間更長，對我們的商戶以及材料供應商的運營產生了重大影響。

因此，由於COVID-19疫情及市場環境低迷，於2022年第二季度及第四季度本集團各部門幾乎所有收入均減少。

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			
	2022年		2021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及延伸服務業務	517,626	59.1%	634,290	57.3%
室內設計及建築及其他業務	358,109	40.9%	472,250	42.7%
總計	<u>875,735</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,106,540</u>	<u>100.0%</u>

SaaS及延伸服務業務

SaaS及延伸服務業務的分部收入明細如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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	477,885	92.3%	567,314	89.4%
供應鏈服務	39,741	7.7%	66,976	10.6%
總計	<u>517,626</u>	<u>100.0%</u>	<u>634,290</u>	<u>100.0%</u>

SaaS及延伸業務收入從截至2021年12月31日止年度的人民幣634.3百萬元減少18.4%至截至2022年12月31日止年度的人民幣517.6百萬元。SaaS及延伸業務收入包括：

— SaaS及營銷服務

SaaS及營銷服務業務收入從截至2021年12月31日止年度的人民幣567.3百萬元減少15.8%至截至2022年12月31日止年度的人民幣477.9百萬元，收入下降是由於(i)銷售線索數目從截至2021年12月31日止年度的749,034條減少至截至2022年12月31日止年度的686,092條，及(ii)我們每條銷售線索SaaS及營銷服務的平均收入從截至2021年12月31日止年度的人民幣757元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣697元。

— 供應鏈服務

供應鏈服務業務收入從截至2021年12月31日止年度的人民幣67.0百萬元減少40.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣39.7百萬元，主要由於疫情期間工廠關停、停產、市場需求減少、物流不暢及其他等諸多因素。

室內設計及建築及其他業務

— 室內設計及建築

室內設計及建築業務收入從截至2021年12月31日止年度的人民幣455.6百萬元減少24.2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣345.2百萬元，主要是由於公共裝修服務減少。隨著報告期內中國多地疫情愈發嚴峻，可施工工地減少，若干項目交付和驗收效率有所延遲。

由於房地產行業低迷以及開發商資金短缺，為應對應收賬款壞賬風險，我們調整了公共裝修服務的房地產裝修增長策略，積極縮減業務規模。因此，公共裝修業務合同產值從截至2021年12月31日止年度的人民幣441.8百萬元減少43.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣248.0百萬元。

此外，隨著存量住房規模的逐漸提升及居民對於改善居住生活的需求上升，我們推出了新品牌「柚子」，其主要提供家居局部翻新服務。截至2022年12月31日止年度，該業務的收入及合同產值分別為人民幣6.1百萬元及人民幣12.9百萬元。

— 創新及其他

創新及其他業務主要包括定製綜合傢俱品牌「諾萊亞」及為材料供應商提供共享展廳服務。自創新及其他的收入從截至2021年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元減少22.6%至截至2022年12月31日止年度的人民幣12.9百萬元，主要由於該分部仍處於早期階段，尚未貢獻可觀的收入。

銷售成本

銷售成本從截至2021年12月31日止年度的人民幣513.1百萬元減少21.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣401.8百萬元，其中室內設計及建築業務佔絕大部分。

SaaS及延伸服務業務

SaaS及延伸服務業務成本從截至2021年12月31日止年度的人民幣86.6百萬元減少32.6%至截至2022年12月31日止年度的人民幣58.4百萬元，主要是由於該分部收入減少。

室內設計及建築業務

室內設計及建築業務成本從截至2021年12月31日止年度的人民幣408.0百萬元減少19.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣327.7百萬元。室內設計及建築業務成本減少主要是由於我們收入較同期減少約24.2%，導致原材料及人工成本減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至2021年12月31日止年度的人民幣593.4百萬元減少20.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣473.9百萬元。

截至2022年12月31日止年度，我們的整體毛利率維持在54.1%，而截至2021年12月31日止年度則為53.6%。

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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及延伸服務業務	459,230	88.7%	547,686	86.3%
室內設計及建築及其他業務	14,701	4.1%	45,737	9.7%
	<u>473,931</u>	<u>54.1%</u>	<u>593,423</u>	<u>53.6%</u>

SaaS及延伸服務業務

SaaS及延伸服務業務的毛利從截至2021年12月31日止年度的人民幣547.7百萬元減少16.2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣459.2百萬元，主要是由於該分部的收入減少。

SaaS及延伸服務業務的毛利及毛利率明細如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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	455,980	95.4%	542,095	95.6%
供應鏈服務	3,250	8.2%	5,591	8.3%
	<u>459,230</u>	<u>88.7%</u>	<u>547,686</u>	<u>86.3%</u>

截至2022年12月31日止年度，該分部的毛利率穩定維持在約88.7%，而截至2021年12月31日止年度則為86.3%，主要由於佔該分部收入較大比例的SaaS和營銷服務的毛利率穩定。截至2022年12月31日止年度，SaaS及營銷服務的毛利率穩定維持在約95.4%，而截至2021年12月31日止年度的則為95.6%。

室內設計及建築及其他業務

室內設計及建築及其他業務的毛利從截至2021年12月31日止年度的人民幣45.7百萬元減少67.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣14.7百萬元，主要由於截至2022年12月31日止年度(i)該分部的收入減少，及(ii)我們公共裝修服務中的房地產精裝毛利率較低。

該分部的毛利率從截至2021年12月31日止年度的9.7%降低至截至2022年12月31日止年度的4.1%，主要是由於毛利率較低的業務(即我們公共裝修服務中的房地產精裝)佔該分部收入的比例較大。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣492.9百萬元減少11.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣434.2百萬元，主要由於(i)廣告及推廣開支與我們自SaaS及營銷服務的收入減少相同步；及(ii)人工成本下降，主要由於本集團積極主動採取措施提升客戶服務效率及優化客戶服務團隊以緩和疫情造成的不利影響。

行政開支

我們的行政開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣96.4百萬元減少9.0%至截至2022年12月31日止年度的人民幣87.7百萬元。其主要由於員工為提高管理效率及控製成本所作出了不懈努力，節省了專業費、差旅、娛樂及通訊開支及其他雜項費用。

研發開支

我們的研發開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣43.1百萬元輕微增加1.0%至截至2022年12月31日止年度的人民幣43.6百萬元。年內並無重大變動。

金融資產淨減值虧損

我們的金融資產淨減值虧損由截至2021年12月31日止年度的人民幣14.3百萬元增加10.3%至截至2022年12月31日止年度的人民幣15.7百萬元。隨著疫情的反覆及2022年房地產市場整體低迷的持續影響，房地產建築項目收賬周期略長導致壞賬撥備比例增加，主要由於室內設計及建築項目的應收賬款及合約資產的預期信貸虧損增加。經本公司管理層評估，截至2022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15.6百萬元。

其他虧損－淨額

截至2022年12月31日止年度的其他虧損淨額為人民幣51.4百萬元。主要由於(i)按權益法入賬的投資減值虧損人民幣49.2百萬元，(ii)按公允價值計入損益的金融資產的投資虧損人民幣3.5百萬元，及(iii)政府補助人民幣4.0百萬元。經扣除按權益法入賬的投資減值虧損及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)等非國際財務報告準則項目，我們的經調整其他收益淨額為人民幣6.5百萬元。

財務收入－淨額

截至2022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溢利

截至2022年12月31日止年度應佔按權益法入賬的聯營公司淨溢利主要由於從被投資方獲利的結果。

所得稅開支

截至2022年12月31日止年度，我們的所得稅開支為人民幣3.8百萬元，主要由於遞延稅項資產減少。

溢利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溢利

基於上述原因，截至2022年12月31日止年度，我們的淨虧損為人民幣140.3百萬元，而截至2021年12月31日止年度的淨溢利為人民幣71.3百萬元。

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溢利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溢利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2022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64.2百萬元。本公司權益持有人應佔經調整淨虧損減少主要由於我們室內設計及建築業務及創新業務的經營虧損。

下表載列我們於截至2022年及2021年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔經調整淨溢利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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本年度本公司權益持有人應佔淨(虧損)/溢利	(126,044)	74,054
按權益法入賬的投資減值虧損	49,151	11,584
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	8,769	9,343
股份酬金開支	3,945	12,424
出售附屬公司收益 ⁽¹⁾	-	(112,958)
所得稅影響	-	7,931
本公司權益持有人應佔經調整淨(虧損)/溢利	(64,179)	2,378

附註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度，主要包括出售上海今杰、三明齊家、上海正軼及福建齊屹全部股權的收益人民幣111.7百萬元。

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2022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445.4百萬元、人民幣569.5百萬元及人民幣23.5百萬元，而截至2021年12月31日現金及現金等價物和受限制現金的結餘分別為人民幣548.0百萬元及人民幣21.7百萬元。現金及其他流動財務資源增加乃由於購買了更多低風險定期存款以提高資金安全性。

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物	445,429	548,017
定期存款	569,523	-
受限制現金	23,474	21,734
現金及其他流動財務資源	1,038,426	569,751

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暫時凍結所購買理財產品。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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(225,709)	(190,570)
投資活動所得／(所用)現金淨額	97,431	(82,374)
融資活動所得／(所用)現金淨額	8,203	(65,402)
現金及現金等價物減少淨額	(120,075)	(338,346)
匯率差額的影響	17,487	(10,991)
期初現金及現金等價物	548,017	897,354
期末現金及現金等價物	445,429	548,017

經營活動所用現金淨額

截至2022年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣225.7百萬元，乃主要由於我們的除所得稅前虧損人民幣136.5百萬元，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24.4百萬元、壞賬及於聯營公司的投資減值虧損撥備人民幣64.9百萬元、以股份酬金的付款人民幣3.9百萬元及出售不動產、工廠及設備虧損人民幣2.5百萬元；及(ii)營運資本變動，主要包括應收賬款及其他應收款項減少人民幣43.5百萬元、合約資產增加人民幣23.3百萬元、受限制現金減少人民幣16.3百萬元及應付賬款及其他應付款項及合約負債減少人民幣210.2百萬元。

投資活動所得現金淨額

截至2022年12月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣97.4百萬元，乃主要由於出售按公允價值計入損益的金融資產人民幣1,165.2百萬元、出售附屬公司人民幣137.2百萬元、貸款利息及保證按金應收現金人民幣8.8百萬元所得款項，部分被購買按公允價值計入損益的金融資產人民幣606.7百萬元、定期存款增加淨額人民幣554.8百萬元及提供予第三方的貸款人民幣50.0百萬元所抵銷。

融資活動所得現金淨額

截至2022年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣8.2百萬元，乃主要由於借款所得款項人民幣38.0百萬元及收到非控制性權益注資於附屬公司的現金人民幣3.2百萬元，部分被償還借款人民幣15.0百萬元、回購庫存股份所付現金人民幣5.1百萬元及租賃負債付款人民幣11.1百萬元所抵銷。

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2021年12月31日的人民幣336.6百萬元減少45.2%至截至2022年12月31日的人民幣184.5百萬元，主要由於(i)出售附屬公司的應收款項減少人民幣142.0百萬元，(ii)第三方應收賬款減少人民幣55.2百萬元，其主要由於自房地產開發商回流相關資金應收款項減少，及(iii)應收第三方貸款增加人民幣50.0百萬元，歸因於本集團於2022年1月15日向獨立第三方個人提供貸款。

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2021年12月31日的人民幣608.8百萬元減少29.4%至截至2022年12月31日的人民幣429.8百萬元，主要由於(i)應付保證金減少人民幣137.2百萬元，其主要指來自託管支付服務用戶的抵押按金，及(ii)第三方應付賬款減少人民幣54.5百萬元，其主要由於因項目結束向建築材料供應商應付款項減少。

借款

借款由截至2021年12月31日的人民幣16.3百萬元增加133.7%至截至2022年12月31日的人民幣38.0百萬元，主要由於向上海齊屹信息科技有限公司新增借款人民幣20.0百萬元。

於2022年12月31日，我們的借款本金總額為人民幣38.0百萬元，借款年利率介乎3.25%至4.53%，其中人民幣10.0百萬元由齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的非控股股東楊衛涵先生持有的不動產作抵押，其中人民幣8.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司、楊衛涵先生及楊衛涵先生的妻子張帆女士提供擔保，及其中人民幣20.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司以及齊家網(上海)網絡科技有限公司提供擔保。

槓桿比率

於2022年12月31日，我們的槓桿比率為約3.2%，乃按借款總額除以本公司權益持有人應佔總權益計算。

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2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
購買不動產及設備	4,815	19,470
購買無形資產	1,272	1,120
總計	<u>6,087</u>	<u>20,590</u>

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2022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2022年 12月31日 的賬面淨值 人民幣千元	於2022年 12月31日 持有的投資 股份數目	於2022年 12月31日 持有的投資 百分比 (%)	截至	截至	相對於 本集團 2022年 12月31日 總資產規模 (%)	
					2022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	2022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		
廣州海鷗住宅工業股份 有限公司(「海鷗」)	242,834	229,264	39,720,000	6.15%	3,485	(1,060)	(47,888)	12.7%

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2022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%及以上的投资。

按公允價值計入損益的金融資產

於2022年12月31日，本集團有按公允價值計入損益的流動及非流動金融資產約人民幣71.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣639.3百萬元)，主要包括(i)理財產品投資約人民幣49.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣603.0百萬元)；(ii)上市公司投資約人民幣17.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣18.4百萬元)；及(iii)私募股權基金約人民幣4.5百萬元(2021年12月31日：約人民幣5.0百萬元)。

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021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⁾	49,403	603,013
上市公司投資	17,358	18,432
與贖回權利有關的金融資產	-	12,350
互惠基金	-	548

小計

	66,761	634,343
--	--------	---------

非流動

私募股權基金	4,451	5,000
--------	-------	-------

小計

	4,451	5,000
--	-------	-------

總計

	71,212	639,343
--	--------	---------

- (1) 理財產品自2021年12月31日的人民幣603.0百萬元減少91.8%至2022年12月31日的人民幣49.4百萬元，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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按權益法入賬的投資	233,102	280,069
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產	34,926	48,388
按公允價值計入損益的金融資產	4,451	5,000
總計	<u>272,479</u>	<u>333,457</u>

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2022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2022年12月31日及2021年12月31日，我們概無任何重大或然負債。

合併利潤表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	875,735	1,106,540
銷售成本	5	<u>(401,804)</u>	<u>(513,117)</u>
毛利		473,931	593,423
銷售及營銷開支	5	(434,243)	(492,898)
行政開支	5	(87,683)	(96,367)
研發開支	5	(43,557)	(43,140)
金融資產淨減值虧損	9(d)	(15,743)	(14,279)
其他(虧損)/收益—淨額		<u>(51,396)</u>	<u>117,086</u>
經營(虧損)/溢利		(158,691)	63,825
財務收入	6	21,133	13,062
財務成本	6	<u>(2,609)</u>	<u>(2,758)</u>
財務收入—淨額	6	18,524	10,304
分佔按權益法入賬的投資的業績		<u>3,694</u>	<u>6,820</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(136,473)	80,949
所得稅開支	7	<u>(3,793)</u>	<u>(9,658)</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(140,266)</u>	<u>71,291</u>
(虧損)/溢利歸屬於：			
本公司權益持有人		(126,044)	74,054
非控制性權益		<u>(14,222)</u>	<u>(2,763)</u>
		<u>(140,266)</u>	<u>71,291</u>
歸屬於本公司權益持有人的(虧損)/溢利之 每股盈利			
每股基本(虧損)/盈利(人民幣)	8	<u>(0.1125)</u>	<u>0.0648</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	8	<u>(0.1125)</u>	<u>0.0641</u>

合併綜合收入表

截至2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(140,266)</u>	<u>71,291</u>
年內其他綜合收益/(虧損)		
<u>可能會重分類至損益的項目：</u>		
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合虧損	(1,060)	(731)
換算海外業務的外幣折算差額	<u>74</u>	<u>(12,659)</u>
	<u>(986)</u>	<u>(13,390)</u>
<u>不會重分類至損益的項目：</u>		
換算海外業務的外幣折算差額	41,528	—
按公允價值計入其他綜合收益的 股本投資公允價值變動	<u>(16,108)</u>	<u>(15,270)</u>
	<u>25,420</u>	<u>(15,270)</u>
年內其他總綜合收益/(虧損)，扣除稅項	<u>24,434</u>	<u>(28,660)</u>
年內總綜合(虧損)/收益	<u>(115,832)</u>	<u>42,631</u>
年內總綜合(虧損)/收益歸屬於：		
本公司權益持有人	(101,610)	45,394
非控制性權益	<u>(14,222)</u>	<u>(2,763)</u>
	<u>(115,832)</u>	<u>42,631</u>

合併資產負債表

於2022年12月31日

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
不動產、工廠及設備	23,472	27,828
使用權資產	27,731	36,156
無形資產	2,862	4,416
商譽	7,796	7,796
遞延稅項資產	6,768	10,786
按權益法入賬的投資	233,102	280,069
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」）	34,926	48,388
其他應收款項	9	5,000
按公允價值計入損益的金融資產 （「按公允價值計入損益」）	10	5,000
定期存款	103,493	—
總非流動資產	444,601	425,439
流動資產		
存貨	2,635	2,996
應收賬款及其他應收款項以及 預付供應商款項	9	331,644
應收關連方款項	1,339	1,069
合約資產	9	159,472
按公允價值計入損益的金融資產 （「按公允價值計入損益」）	10	634,343
定期存款	466,030	—
受限制現金	23,474	21,734
現金及現金等價物	445,429	548,017
總流動資產	1,367,761	1,699,275
總資產	1,812,362	2,124,714

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
權益		
股本	761	767
股本溢價	2,254,288	2,262,955
其他儲備	(241,275)	(252,209)
庫存股份	(35,987)	(46,420)
累計虧損	(794,012)	(667,969)
	<u>1,183,775</u>	<u>1,297,124</u>
歸屬於本公司權益持有人的權益		
非控制性權益	(13,242)	(11,681)
	<u>1,170,533</u>	<u>1,285,443</u>
負債		
非流動負債		
遞延稅項負債	-	457
租賃負債	15,438	21,501
	<u>15,438</u>	<u>21,958</u>
總非流動負債		
流動負債		
短期借貸	38,044	16,280
應付賬款及其他應付款項	12 429,751	608,841
合約負債	12 89,597	126,856
應付關連方款項	56	-
租賃負債	21,597	18,174
所得稅負債	47,346	47,162
	<u>626,391</u>	<u>817,313</u>
總流動負債		
總負債	<u>641,829</u>	<u>839,271</u>
總權益及負債	<u>1,812,362</u>	<u>2,124,714</u>

合併財務報表附註

截至2022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)提供建築及家居裝飾材料供應鏈服務(「供應鏈服務」); (iii)提供室內設計及建築服務(「室內設計及建築」); 及(iv)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2023年3月27日獲得董事會批准刊發。

2 編製基準

本公司的合併財務報表已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(第622章)的披露要求編製。

3 會計政策

(a) 本集團採納的經修訂準則

本集團於自2022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:

- 對概念架構的提述—國際財務報告準則第3號修訂本,
- 虧損合約—履行合約的成本—國際會計準則第37號修訂本,
- 不動產、工廠及設備: 達到預期可使用狀態前處置—國際會計準則第16號修訂本,
- 2018年—2020年國際財務報告準則的年度改進, 及
- 2021年6月30日後COVID-19相關的租金優惠—國際財務報告準則第16號修訂本(2021年3月)(「國際財務報告準則第16號修訂本(2021年3月)」)

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。

(b) 尚未採納的新準則及詮釋

截至2022年12月31日止年度，若干已頒佈但並無強制生效且未獲本集團提前採納的新會計準則、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
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
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	會計政策披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號修訂本	對會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號修訂本	來自單一交易有關資產及負債 的遞延稅項	2023年1月1日
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
國際財務報告準則第16號 修訂本	售後租回之租賃	2024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。概無其他尚未生效且預期將對本集團財務表現及財務狀況產生重大影響的準則。

4 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2022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。截至2021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；
- 供應鏈服務；
- 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及評估經營分部的表現。

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	供應鏈服務 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	54,885	345,508	68,105	952,397
分部間銷售	(6,014)	(15,144)	(310)	(55,194)	(76,662)
來自外部客戶的收入	477,885	39,741	345,198	12,911	875,735
收入確認的時間					
於某時間點	423,010	39,741	2,929	7,859	473,539
經過一段時間	54,875	-	342,269	5,052	402,196
	477,885	39,741	345,198	12,911	875,735
業績					
分部毛利/(損)	455,980	3,250	17,502	(2,801)	473,931
銷售及營銷開支					(434,243)
行政開支					(87,683)
研發開支					(43,557)
其他虧損-淨額					(51,396)
財務收入-淨額					18,524
金融資產淨減值虧損					(15,743)
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)

截至2021年12月31日止年度(已重述)

分部	SaaS及 營銷服務 人民幣千元	供應鏈服務 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	573,130	78,631	460,688	60,634	1,173,083
分部間銷售	<u>(5,816)</u>	<u>(11,655)</u>	<u>(5,126)</u>	<u>(43,946)</u>	<u>(66,543)</u>
來自外部客戶的收入	<u>567,314</u>	<u>66,976</u>	<u>455,562</u>	<u>16,688</u>	<u>1,106,540</u>
收入確認的時間					
於某時間點	506,868	66,976	4,510	877	579,231
經過一段時間	<u>60,446</u>	<u>-</u>	<u>451,052</u>	<u>15,811</u>	<u>527,309</u>
	<u>567,314</u>	<u>66,976</u>	<u>455,562</u>	<u>16,688</u>	<u>1,106,540</u>
業績					
分部毛利/(損)	<u>542,095</u>	<u>5,591</u>	<u>47,551</u>	<u>(1,814)</u>	<u>593,423</u>
銷售及營銷開支					(492,898)
行政開支					(96,367)
研發開支					(43,140)
其他收益—淨額					117,086
財務收入—淨額					10,304
金融資產淨減值虧損					(14,279)
分佔按權益法入賬的投資的業績					<u>6,820</u>
除所得稅前溢利					<u>80,949</u>

(a) 收入

截至2022年及2021年12月31日止年度的收入載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年 (已重述)
	人民幣千元	人民幣千元
SaaS及營銷服務	477,885	567,314
供應鏈服務	39,741	66,976
室內設計及建築	345,198	455,562
創新及其他	12,911	16,688
	<u>875,735</u>	<u>1,106,540</u>

(b) 按地域市場劃分的收入

本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度的所有收入均於中國產生。

(c) 有關主要客戶的資料

概無個別客戶的收入佔本集團總收入的10%或以上。

5 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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
廣告及推廣開支	257,065	304,458
外包勞工成本	251,462	327,612
僱員福利開支	203,064	190,409
已使用的材料及其他消耗品	175,310	225,422
使用權資產折舊	15,315	14,554
差旅、娛樂及通訊開支	13,805	17,569
短期租賃及低價值資產租賃	9,168	12,162
不動產、工廠及設備折舊	6,478	6,374
專業費	5,530	8,170
銀行手續費及支付平台手續費	4,137	6,069
核數師薪酬		
— 審計服務	3,500	3,500
— 非審計服務	162	140
無形資產攤銷	2,599	3,395
稅項及徵費	2,205	1,336
滯銷存貨減值虧損	1,160	—
公用事業及電力開支	1,135	1,233
雜項費用	15,192	23,119
	<u>967,287</u>	<u>1,145,522</u>

6 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務收入：		
利息收入	<u>21,133</u>	<u>13,062</u>
財務成本：		
借款的利息開支	<u>(1,018)</u>	<u>(1,399)</u>
租賃負債的利息開支	<u>(1,591)</u>	<u>(1,359)</u>
	<u>(2,609)</u>	<u>(2,758)</u>
財務收入－淨額	<u>18,524</u>	<u>10,304</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
年內即期稅項	<u>232</u>	<u>7,839</u>
遞延所得稅：		
遞延稅項資產減少	<u>4,018</u>	<u>1,944</u>
遞延稅項負債減少	<u>(457)</u>	<u>(125)</u>
總遞延稅項	<u>3,561</u>	<u>1,819</u>
所得稅開支	<u>3,793</u>	<u>9,658</u>

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2百萬港元應課稅利潤為8.25%，其後的應課稅利潤為16.5%。由於截至2022年及2021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2022年12月31日止年度，一般中國企業所得稅稅率為25% (2021年：25%)。

本集團於中國的一間附屬公司乃「高新技術企業」，因此，截至2022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% (2021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。截至2022年12月31日止年度，本集團並無任何溢利分派計劃(2021年：無)。

8 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃將本公司權益持有人應佔本集團(虧損)/盈利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	
	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔(虧損)/盈利(人民幣千元)	(126,044)	74,054
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,120,728</u>	<u>1,143,622</u>
每股(虧損)/盈利	<u>(0.1125)</u>	<u>0.0648</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利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2022年及2021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2022年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至2021年12月31日止年度每股攤薄盈利的計算顯示如下：

	截至2021年 12月31日 止年度
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>74,054</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,143,622
就受限制股份單位作出調整(千股)	<u>11,002</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,154,624</u>
每股盈利	<u><u>0.0641</u></u>

9 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項及合約資產

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動：		
其他應收款項		
出售附屬公司的應收款項	-	5,000
減：其他應收款項減值撥備	-	-
其他應收款項淨額	-	5,000
流動：		
應收票據		
	-	1,280
應收賬款		
應收第三方款項	93,124	139,855
減：應收賬款減值撥備	(16,725)	(8,287)
應收賬款淨額	76,399	131,568
其他應收款項		
應收第三方貸款(a)	55,681	10,821
項目保證金	11,030	11,104
出售附屬公司的應收款項	5,000	147,000
電子商業應收票據	2,684	-
租金按金	2,630	2,208
員工墊款	2,472	3,314
出售北京銳揚的應收款項	250	-
其他	8,747	10,192
其他應收款項總額	88,494	184,639
減：其他應收款項減值撥備	(8,539)	(11,577)
其他應收款項淨額	79,955	173,062
其他		
預付供應商款項	22,712	20,240
待抵扣增值稅	5,462	5,494
流動貿易及其他應收款項及預付供應商款項總額	184,528	331,644
合約資產		
應收第三方款項	191,556	168,295
減：合約資產減值撥備	(13,991)	(8,823)
合約資產淨額	177,565	159,472

- (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。

本集團及時自個人收取利息。並無信貸違約發生。

2023年1月，本集團自個人收取人民幣46,000,000元還款淨額，其中包括人民幣50,000,000元本金及人民幣4,000,000元經扣除貸款保證按金。

- (b) 於2022年12月31日，應收賬款及其他應收款項及合約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。
- (c) 本集團授予客戶的信貸期介乎30日至180日。於2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收賬款－總額		
1個月以內	16,210	55,052
超過1個月但於1年以內	61,043	64,376
超過1年但於2年以內	5,476	17,912
超過2年	10,395	2,515
	<u>93,124</u>	<u>139,855</u>

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	(8,287)	(1,589)
減值增加	(8,438)	(6,814)
撤銷	—	116
於年末	<u>(16,725)</u>	<u>(8,287)</u>

本集團合約資產減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	(8,823)	—
減值增加	(5,168)	(8,823)
於年末	<u>(13,991)</u>	<u>(8,823)</u>

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	(11,577)	(14,452)
減值(增加)/減少	(2,137)	1,358
撇銷	5,175	1,517
	<u> </u>	<u> </u>
於年末	<u>(8,539)</u>	<u>(11,577)</u>

(d) 金融資產的淨減值虧損分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
減值虧損撥備淨額		
—應收賬款	(8,438)	(6,814)
—合約資產	(5,168)	(8,823)
—其他應收款項	(2,137)	1,358
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(15,743)</u>	<u>(14,279)</u>

10 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動：		
私募股權基金	<u>4,451</u>	<u>5,000</u>
流動：		
理財產品	49,403	603,013
於上市公司之投資	17,358	18,432
與贖回權利有關的金融資產	—	12,350
互惠基金	—	548
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>66,761</u>	<u>634,343</u>

(a) 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	639,343	263,615
添置	588,701	1,137,485
貨幣換算差額	12,122	(761)
出售	(1,165,406)	(763,923)
	<u>74,760</u>	<u>636,416</u>
加：公允價值變動	(3,548)	2,927
	<u>71,212</u>	<u>639,343</u>

11 股息

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司並無派付或宣派股息。

12 應付賬款及其他應付款項以及合約負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款(c)	<u>178,623</u>	<u>233,080</u>
其他應付款項		
質量及履約保證按金	75,682	75,834
應付保證金(a)	45,263	182,470
貸款保證按金(附註9(a))	4,000	–
代商戶收取的裝修款項	1,075	1,225
出售附屬公司的應付款項	–	9,816
其他應計費用及應付款項	<u>31,932</u>	<u>27,140</u>
其他應付款項總額	<u>157,952</u>	<u>296,485</u>
其他		
應付員工工資及福利	64,765	51,585
應計稅項(不包括所得稅)	<u>28,411</u>	<u>27,691</u>
應付賬款及其他應付款項總額	<u>429,751</u>	<u>608,841</u>
合約負債(b)	<u>89,597</u>	<u>126,856</u>

- (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) 合約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2022年12月31日止年度，因結轉合約負債而確認的收入為人民幣114,093,000元。

- (c) 應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1個月以內	87,561	164,306
過1個月但於3個月以內	40,272	25,262
超過3個月但於1年以內	33,507	18,792
超過1年	17,283	24,720
	<u>178,623</u>	<u>233,080</u>

13 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。

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021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	<u>937</u>	<u>1,334</u>

- (b) 投資承擔

截至報告期末已簽約但未確認為負債的重大投資支出如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產	<u>-</u>	<u>3,000</u>

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司於聯交所以總代價(不包含交易成本)約6.1百萬港元購回8,827,000股股份。所付最高價為0.79港元，所付最低價為0.40港元。

本公司於報告期間及截至本公告日期作出的購回詳情如下：

月份	已購回 股份數目	每股購買價		總代價 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
1月	8,167,000	0.79	0.62	5,873,324
4月	660,000	0.42	0.40	276,480

於2021年已購回222,500股股份及於2022年已購回8,827,000股股份已於2022年6月28日註銷。

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

僱員薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團有910名全職僱員，其中大部分位於中國，主要於我們的上海總部，餘下僱員在北京、福州和中國其他城市。本集團僱傭之僱員數量根據需求變化且僱員之薪酬基於行業常規。

我們能否取得成功取決於我們吸引、挽留和激勵合資格的人員的能力。作為我們挽留策略的一部分，我們向僱員提供具有競爭力的薪資、績效獎金和其他激勵。按照中國法規的規定，我們執行適用當地市和省政府組織的住房公積金和各類僱員社會保障計劃。獎金通常酌情決定，部分取決於我們業務的整體表現。我們已授出並計劃於日後繼續向僱員授出股份獎勵，以激勵僱員對我們增長及發展作出貢獻。

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 (HongKong) 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」)。截至2022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。該等股份將於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。截至2022年12月31日，本公司根據受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位涉及合共6,806,375股股份，（佔本公司於本公告日期已發行總股本約0.6%）尚未獲行使。2021年受限制股份單位計劃詳情及（其中包括）根據2021年受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位，將載於本公司將適時刊發的2022年年度報告「董事會報告」一節。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2022年12月31日止年度，我們概無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

比較數字

若干比較數字已重述符合當期表述。新會計項目分類提供了對本集團事項狀況更恰當的表述，並提供了更多相關資料以反映本集團資產、負債、收入及開支的性質。

遵守企業管治守則

本公司致力維持和宣揚嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則旨在促進有效的內部控制措施，在業務各方面堅持高水平的道德、透明度、責任和誠信，以確保本公司根據適用法律及法規開展事務，並提高董事會對所有股東的透明度和問責性。

於截至2022年12月31日止年度，本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則作為本公司企業管治實踐之基礎。

遵守企業管治守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，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。

除上文外，本公司已於報告期間採用企業管治守則所載的原則及守則條文。

遵守董事進行證券交易標準守則

本公司自上市日期起已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為本公司進行證券買賣的操守守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於報告期間已嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能擁有本公司有關本公司證券的未公開內幕消息的相關僱員的所有交易(參見企業管治守則的守則條文第C.1.3條)。經作出合理查詢後，於報告期間，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

審核與風險管理委員會及審閱財務報表

我們已設立審核與風險管理委員會「**審核與風險管理委員會**」，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條以及企業管治守則。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、曹志廣先生和張禮洪先生。黃文宗先生已獲任命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截至2022年12月31日止年度的全年業績，並確認已遵守適用的會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審核與風險管理委員會亦已討論審核、內部控制及財務報告事宜。

本公司核數師工作範疇

本公告所載有關本集團於報告期間的合併利潤表、合併綜合收入表、合併資產負債表及相關附註所列數字已由本集團外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團於報告期間的經審核合併財務報表所載的金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面所進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘，故羅兵咸永道會計師事務所不會就本公告作出任何保證。

末期股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息。

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2022年12月31日的未動用所得款項淨額餘額為零。

全球發售所得款項淨額已經及將會根據本公司招股章程所披露擬定用途而獲動用，且隨後於本公司於2020年3月27日刊發之公告內予以修訂。下表載列於2022年12月31日的所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	所得款項 淨額用途 經修訂分配 (人民幣百萬元)	佔總計 所得款項淨額 經修訂百分比	截至2022年 12月31日的 實際用途 (人民幣百萬元)	於2022年 12月31日 未動用 所得款項淨額 (人民幣百萬元)
營銷開支	379.9	40.0%	379.9	—
發展供應鏈管理業務	135.0	14.2%	135.0	—
發展貸款及轉介業務	20.0	2.1%	20.0	—
發展我們的自營室內設計及 建築業務	50.0	5.3%	50.0	—
於技術基礎設施及系統的投資	162.5	17.1%	162.5	—
額外的戰略性投資及收購	95.0	10.0%	95.0	—
發展我們的新業務	40.0	4.2%	40.0	—
一般營運資金	67.4	7.1%	67.4	—
合計	<u>949.8</u>	<u>100.0%</u>	<u>949.8</u>	<u>—</u>

報告期後重要事項

除財務報表附註9(a)所披露的事項外，於報告期後並無注意到重要期後事項。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，截至本公告日期，本公司一直維持公眾持股量不少於已發行股份25%，符合上市規則的規定。

股東週年大會

應屆股東週年大會將於2023年5月22日舉行，其通知及所有其他相關文件將於2023年4月公佈並寄發予股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於2023年5月17日至2023年5月22日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，本公司股份之未登記持有人須確保所有過戶文件連同有關股票須於2023年5月16日下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

刊登2022年的年度業績及年度報告

本集團就截至2022年12月31日止年度的年度業績公告刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.geeka.com。截至2022年12月31日止年度的年報載有上市規則要求的所有適用資料，其將於2023年4月派發予本公司股東並登載於上述網站。

致謝

本人謹代表董事會借此機會向本集團管理層及全體員工於本年度所作努力及貢獻致以衷心感謝，並謹此感謝監管機構的指導及股東與客戶的持續支持。

承董事會命
齊屹科技(開曼)有限公司
主席
鄧華金

中國上海，2023年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事鄧華金先生、田原先生及高巍先生；非執行董事李基培先生、肖陽先生及趙貴賓先生；及獨立非執行董事張禮洪先生、曹志廣先生及黃文宗先生。

本公告載有前瞻性陳述，其涉及本集團的業務展望、財務表現估計、預測業務計劃及發展策略，該等前瞻性陳述是以本集團現有的資料為根據，亦按本公告刊發之時的展望為基準，在本公告內載列。該等內容是基於若干預測、假設及前提，當中有些涉及主觀因素或不受我們控制。該等前瞻性陳述或會被證明為不正確及未必會在將來實現。該等前瞻性陳述涉及許多風險及不明朗因素。鑑於風險及不明朗因素，本公告內所載列的前瞻性陳述不應視為董事會或本公司聲明該等計劃及目標將會實現，故投資者不應過於倚賴該等陳述。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「核數師」	指	本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所
「董事會」	指	本公司董事會
「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14所載的企業管治守則
「主席」	指	董事會主席
「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
「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
「每股盈利」	指	每股盈利／(虧損)
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司及中國經營實體(其財務業績已根據合約安排作為本公司的附屬公司合併入賬及列賬)

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會不時頒佈的國際財務報告準則、修訂及詮釋
「創新及其他」	指	提供其他主動性服務
「首次公開發售」	指	本公司於2018年7月12日首次將其股份於聯交所主板公開發售及上市
「上市日期」	指	2018年7月12日，股份於聯交所上市的日期
「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)
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「鄧先生」	指	鄧華金先生，我們的創始人、主席、執行董事、首席執行官及我們的單一最大股東
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「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
「招股章程」	指	就首次公開發售刊發的招股章程
「報告期間」	指	截至2022年12月31日止年度
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「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)
「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
「供應鏈服務業務」	指	提供建築及家居裝飾材料
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	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。