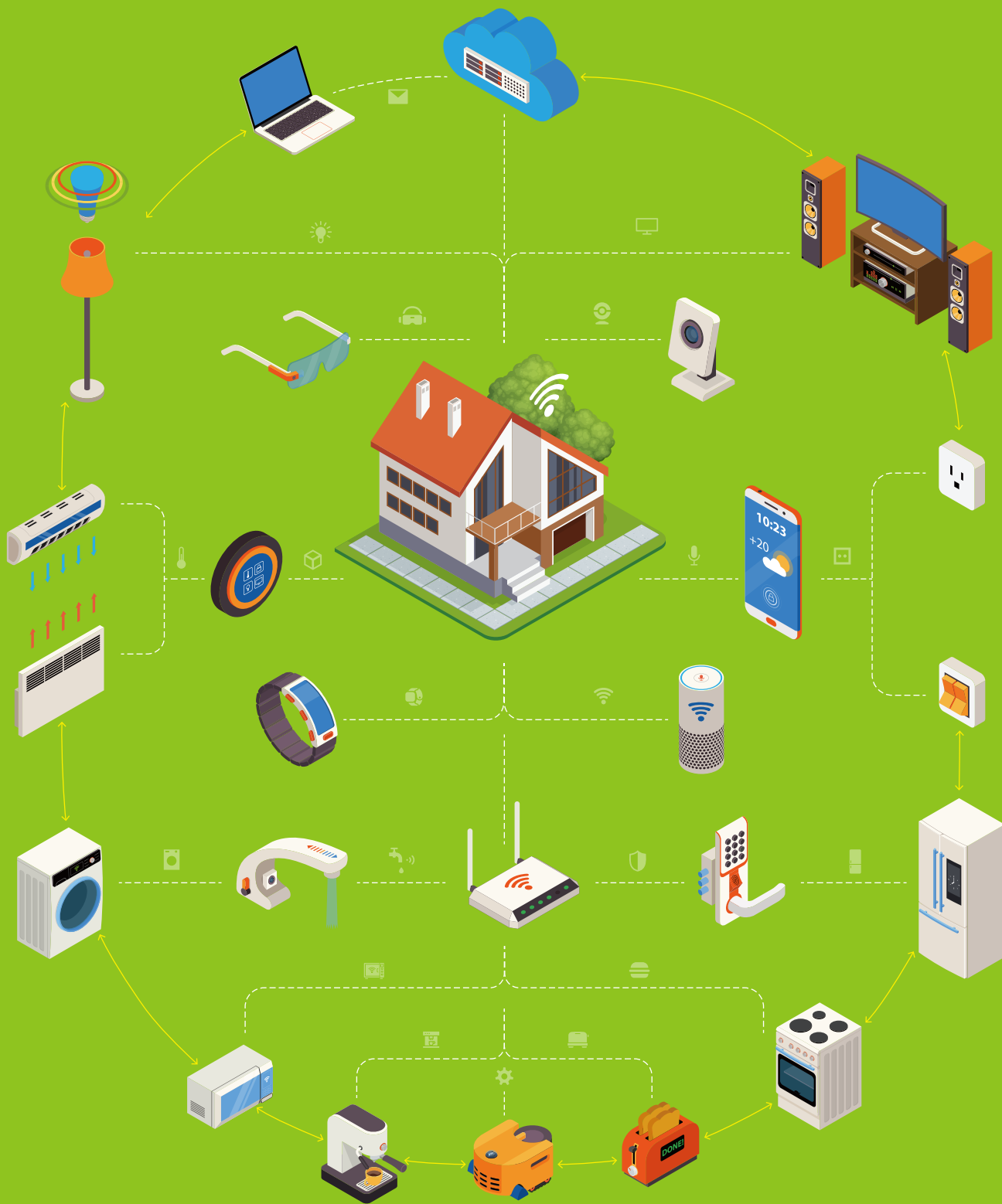




2025
年報

Qeeka Home (Cayman) Inc.

股份代號:1739



目錄

2	公司資料	108	合併利潤表
4	主要財務及經營數據	109	合併綜合收益表
5	主席報告	110	合併資產負債表
9	管理層討論及分析	112	合併權益變動表
21	董事會及高級管理層	113	合併現金流量表
25	企業管治報告	114	合併財務報表附註
36	環境、社會及管治報告	196	財務摘要
82	董事會報告	197	釋義
103	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
孫傑女士

非執行董事

周偉先生
趙貴賓先生
謝天先生

獨立非執行董事

張禮洪先生
曹志廣先生
林兆榮先生¹
黃文宗先生²

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

林兆榮先生¹(主席)
張禮洪先生
曹志廣先生
黃文宗先生²

薪酬委員會

曹志廣先生(主席)
鄧華金先生
張禮洪先生
林兆榮先生¹
黃文宗先生²

提名委員會

鄧華金先生(主席)
張禮洪先生
曹志廣先生
林兆榮先生¹
孫傑女士³

註冊辦事處

ICS Corporate Services (Cayman) Limited
Palm Grove Unit 4, 265 Smith Road, George Town,
P.O. Box 52A Edgewater Way, #1653,
Grand Cayman KY1-9006,
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
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1928室

附註：

1. 林兆榮先生於2025年6月4日獲委任為本公司獨立非執行董事，審核與風險管理委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。
2. 黃文宗先生於2025年6月4日辭任本公司獨立非執行董事。
3. 孫傑女士於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。

公司資料

股份過戶登記總代理

ICS Corporate Services (Cayman) Limited
Palm Grove Unit 4,
265 Smith Road, George Town,
P.O. Box 52A Edgewater Way, #1653,
Grand Cayman KY1-9006,
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¹
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

香港立信德豪會計師事務所有限公司²
執業會計師
《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
中國香港
干諾道中111號
永安中心25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

¹ 羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已於2025年12月5日辭任本公司核數師。

² 香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)獲委任為新核數師，自2025年12月5日起生效，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

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 (%)
	2025年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	
收入	946,519	1,055,639	(10.3%)
毛利	383,529	413,034	(7.1%)
毛利率	40.5%	39.1%	–
本公司權益持有人應佔淨虧損	(61,716)	(126,957)	–
本公司權益持有人應佔經調整淨虧損 ⁽¹⁾	(103,311)	(93,865)	–

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(撥回)/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)，按權益法入賬的投資重分類至按公允價值計入損益的金融資產虧損及股份酬金(撥回)/開支。

2. 主要經營指標

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	
	2025年	2024年
銷售線索數目 ⁽¹⁾	540,778	633,769
推薦用戶數目	493,507	528,727
每條銷售線索SaaS及營銷服務的平均收入(人民幣元) ⁽²⁾	484	527

附註：

- (1) 指截至2025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2025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2025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2025年12月31日止年度的年度業績。

業績

截至2025年12月31日止年度，本集團經審計收入為人民幣946.5百萬元，較上一年度相比減少10.3%，主要由於SaaS及營銷服務以及室內設計及建築業務收入減少所致。截至2025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61.7百萬元。截至2025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103.3百萬元。

業務回顧及展望

業務回顧

我們是一個聚焦行業的家居生活解決方案平台，植根於中國室內設計及建築生態系統，並持續拓展全球消費市場版圖。

我們最初是為中國室內設計及建築價值鏈上的參與者提供營銷及數字化解決方案的提供商。秉持幫助用戶以輕鬆、可靠且符合成本效益的方式實現更美好居住場景的理念，我們開發了數字化工具、流量解決方案及服務能力，藉以賦能室內設計與裝修服務提供商，提升營運效率並優化用戶體驗。經由多年深耕行業，我們累積了家居相關產品、供應鏈協調、品質標準與數字化獲客的深厚專長。

主席報告

基於這些能力，我們策略性地拓展至跨境電商領域，將家居行業專長延伸至海外市場。憑藉運用既有供應商網絡、產品專業知識及數字化營運能力，我們透過主流線上交易平台連接優質的中國家居製造商與北美及歐洲消費者。此次拓展是我們平台能力從賦能國內行業向全球商品營運的自然演進。

如今，我們以雙引擎模式運作：(i) 聚焦國內家裝生態系統的數字化服務，及(ii) 服務國際消費者的跨境電商營運。這兩大業務分部在供應鏈管理、產品理解及數據驅動營運方面擁有共同的基礎，同時使我們的收入來源分散於不同的地域和行業週期。

公司業務摘要

• SaaS及營銷服務業務

於2025年，中國房地產市場仍處於結構性調整階段，房地產投資與新開工面積持續處於低位，市場信心恢復相對緩慢。儘管支持性政策持續推出，以刺激改善性需求並活化存量市場，但整體產業鏈需求依然審

慎，行業參與者面臨收入及盈利能力的壓力。本集團聚焦室內設計與翻新的營銷解決方案及服務的原有業務，與房地產市場表現密切相關，該業務分部的營運環境因此持續面臨挑戰。

受上述行業環境影響，該業務線的客戶需求出現階段性收縮。截至2025年12月31日，銷售線索數目為540,778個，較2024年同期的633,769個減少14.7%。同時，在房地產企業營銷預算緊縮與行業競爭加劇的背景下，室內設計及建築服務提供商亦減少了服務採購規模及單一服務商的支出水準，導致平均每家服務商貢獻收入出現一定下滑。

受銷售線索數目減少及每個銷售線索平均收入下降的影響，本集團2025年SaaS及營銷收入為約人民幣261.5百萬元，較2024年同期的約人民幣333.7百萬元減少21.6%。此項收入波動主要歸因於房地產行業的週期性調整以及服務提供商營銷預算的階段性緊縮。

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	
	2025年	2024年
銷售線索數目 ⁽¹⁾	540,778	633,769
推薦用戶數目	493,507	528,727
每條銷售線索SaaS及營銷服務的平均收入(人民幣元) ⁽²⁾	484	527

附註：

(1) 指截至2025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2025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2025年12月31日的銷售線索數)。

主席報告

- **室內設計及建築業務**

於2025年，面對房地產市場持續調整及行業整體疲弱的環境，本集團室內設計及建築業務的需求降低。我們的室內設計及建築業務於2025年實現收入約人民幣396.0百萬元，較2024年的約人民幣665.2百萬元同比下滑40.5%。

家裝業務收入為約人民幣50.3百萬元，較上年下降39.3%，主要由於房地產市場低迷，以及本集團於2025年內逐步關閉部分住宅裝修門店以優化資源配置。公共裝修業務收入為約人民幣345.7百萬元，較2024年的約人民幣582.3百萬元下降40.6%，主要反映比亞迪項目的完工，以及本集團為維持健康經營現金流而主動減少新增房地產項目。

整體而言，裝修業務收入下降主要歸因於房地產行業的週期性放緩及本集團主動調整項目組合。本集團將持續關注市場趨勢，優化項目選擇，以支持可持續的現金流及盈利能力。

- **國際服務業務**

於2025年，全球電商零售市場保持穩定增長，北美及歐洲等成熟市場的線上消費滲透率維持在相對較高水平。消費者對高性價比產品的需求持續存在，跨境電商作為連接中國製造與海外消費者的重要渠道，規模穩步擴大。雖然增長機遇依然顯著，但行業亦面臨平台政策變化、國際貿易法規及匯率波動等不確定性。本集團的跨境業務主要通過亞馬遜等主流平台運營，同時也在TikTok、沃爾瑪和Wayfair上拓展業務版圖。

依托在中國家居產業鏈長期積累的專業能力，包括供應鏈整合能力與產品專業知識，本集團於2024年啟動跨境電商業務，並於2025年完成相關運營整合，實現規模化運營。在此業務板塊，本集團聚焦家具、建材、戶外產品及工具等核心品類，通過標準化設計與結構優化使產品契合海外市場偏好，同時建立海外倉儲及庫存管理體系，以提升履約效率與庫存周轉率。此外，本集團將國內積累的數字化展示能力、數據分析及客戶服務體系進行改造升級，以提升線上運營效率與用戶體驗。

於2025年，國際服務業務實現收入約人民幣279.9百萬元，顯著彌補了傳統核心業務因週期性調整所產生的收入缺口。面對關稅政策變動、合規要求提升等多重挑戰，本集團依托審慎的經營策略及穩固的供應鏈基礎，保持業務的穩定運營。國際服務業務已成為支撐公司平穩盈利的重要支柱，彰顯了我們精心培育的「第二增長曲線」持續發揮效用。

- **創新及其他業務**

年內，創新及其他業務主要包括供應鏈業務及正在探索的若干新業務。本集團繼續積極尋求新業務機遇，以豐富其業務生態系統及分散營運風險。

公司財務摘要

截至2025年12月31日止年度：

- 總收入同比減少10.3%至約人民幣946.5百萬元，主要由於SaaS及營銷服務減少21.6%至人民幣261.5百萬元，以及室內設計及建築服務收入減少40.5%至約人民幣396.0百萬元，儘管國際服務收入增加653.1%至約人民幣279.9百萬元。

主席報告

- 本公司權益持有人應佔經調整淨虧損為約人民幣103.3百萬元，而去年同期本公司權益持有人應佔經調整淨虧損為約人民幣93.9百萬元。
- 截至2025年12月31日，我們擁有現金及現金等價物約人民幣74.6百萬元，定期存款約人民幣573.6百萬元及受限制現金約人民幣126.2百萬元，而截至2024年12月31日其結餘分別為約人民幣119.2百萬元，約人民幣581.9百萬元及約人民幣82.7百萬元。

公司業務展望

展望未來，本集團將繼續實施雙輪驅動戰略，並致力於打造一個聚焦家居行業的全球綜合解決方案平台。

對於國內業務，我們將採取審慎策略，鞏固核心業務，降低成本並提升效率。依托我們的數字化與產業優勢，我們將賦能產業鏈，提升營運效率，並在行業週期性調整中強化我們的競爭地位。

作為本集團的第二增長曲線，國際業務將持續作為關鍵增長引擎。我們將拓展主要海外市場，優化渠道並加強品牌建設，同時因應全球貿易與監管環境變化，提升業務韌性。

本集團將進一步整合兩個業務板塊在供應鏈、數字化運營及產品創新方面的能力，以釋放協同效應。儘管宏觀經濟及行業存在不確定性，本集團對其長期發展仍具信心。在技術創新與深耕行業的驅動下，我們將提升增長動能與盈利能力，為股東創造長期價值。

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

2026年3月31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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	946,519	1,055,639
銷售成本	(562,990)	(642,605)
毛利	383,529	413,034
銷售及營銷開支	(431,297)	(417,143)
行政開支	(64,428)	(64,276)
研發開支	(17,107)	(28,245)
金融及合約資產淨減值虧損	(4,521)	(24,694)
其他收益／(虧損)－淨額	41,249	(30,463)
經營虧損	(92,575)	(151,787)
財務收入	30,344	39,311
財務成本	(4,702)	(6,447)
財務收入－淨額	25,642	32,864
分佔按權益法入賬的投資的業績	252	(9,848)
除所得稅前虧損	(66,681)	(128,771)
所得稅開支	-	(3,459)
年內虧損	(66,681)	(132,230)
虧損歸屬於：		
本公司權益持有人	(61,716)	(126,957)
非控制性權益	(4,965)	(5,273)
	(66,681)	(132,230)
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	(103,311)	(93,865)

管理層討論及分析

收入

總收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,055.6百萬元減少10.3%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣946.5百萬元，主要由於來自SaaS及營銷服務以及室內設計與建築業務的收入減少，抵銷了國際服務業務收入的增加。

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			
	2025年	佔總收入 百分比	2024年(經重列)	佔總收入 百分比
	金額 人民幣千元		金額 人民幣千元	
SaaS及營銷服務業務	261,510	27.6%	333,709	31.6%
室內設計及建築業務	396,002	41.8%	665,184	63.0%
國際服務業務	279,892	29.6%	37,166	3.5%
創新及其他業務	9,115	1.0%	19,580	1.9%
總計	946,519	100.0%	1,055,639	100.0%

附註：截至2025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。「國際服務業務」分部已與「創新及其他業務」分部分拆。截至2024年12月31日止年度的分部資料已相應重列。

SaaS及營銷服務業務

SaaS及營銷服務業務收入從截至2024年12月31日止年度的約人民幣333.7百萬元減少21.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣261.5百萬元。

截至2025年12月31日止年度，銷售線索數為540,778個，較2024年同期的633,769個減少14.7%，主要由於不同線級城市用戶的裝修需求下降。在一線及核心二線城市，房地產市場仍處於調整期，居民收入預期趨於謹慎，導致用戶推遲或縮減裝修計劃，轉化率降低且決策週期延長。在低線城市，人口外流與樓市低迷進一步抑制了新增裝修需求。儘管現有住宅翻新仍存在一定程度的剛性需求，但整體訂單量呈現下降趨勢。

SaaS及營銷服務的每條銷售線索的平均收入由2024年約人民幣527元下降至2025年約人民幣484元。在高線城市，用戶對家居裝修性價比的關注度提升，抑制了對高端定製及增值服務的需求，壓縮了室內設計及建築服務提供商的利潤空間，並導致其削減營銷開支。在低線城市，低預算項目佔比提高，同樣制約了營銷開支。

室內設計及建築服務業務

在此分部中，我們提供了兩類裝修服務，家裝服務及商業裝修服務。室內設計及建築收入從截至2024年12月31日止年度的約人民幣665.2百萬元減少40.5%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣396.0百萬元。

管理層討論及分析

家裝服務收入從截至2024年12月31日止年度的約人民幣82.8百萬元減少39.3%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣50.3百萬元，乃主要由於本集團於2025年作出戰略性決定，退出家居裝修業務，以減少經營虧損及重新分配更多資源以探索新業務機遇。

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的商業裝修服務收入從截至2024年12月31日止年度的約人民幣582.3百萬元減少40.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣345.7百萬元。此乃主要由於(i)比亞迪主要項目基本完工，導致收入確認逐步減少；及

(ii)整體房地產市場環境持續低迷，為維持健康的經營現金流，本集團在選擇新項目時採納更嚴格的標準，致使本期合同金額約人民幣244.3百萬元，與去年同期相比減少48.5%。

國際服務業務

國際服務產生的收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣37.2百萬元增加653.1%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣279.9百萬元，顯示本公司新戰略舉措的初步成效。本公司已集中業務發展重心於國際服務分部，以培育新的利潤增長動力。

按商品類型

下表載列我們於所示期間按商品類型劃分的收入明細，以絕對金額及佔收入百分比列示：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	金額	佔總收入	金額	佔總收入
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
家具	150,887	53.9%	25,158	67.7%
建材及家裝	47,601	17.0%	3,697	9.9%
戶外產品	27,217	9.7%	3,550	9.6%
工具及工業供應	23,925	8.5%	2,673	7.2%
寵物產品	15,484	5.5%	1,573	4.2%
家居及其他	14,778	5.4%	515	1.4%
總計	279,892	100.0%	37,166	100.0%

管理層討論及分析

期內，我們的國際服務業務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣37.2百萬元大幅增加653.1%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣279.9百萬元，主要反映本公司於2025年新戰略舉措的初步成效。

我們多元化的產品組合還包括以下類別：

- **家具**：該分部主要包括辦公椅、書架、櫃子、梳妝檯、床頭櫃、邊几、藝術椅、移動島檯、沙發床及其他相關物品。
- **建材及家裝**：該分部產品主要包括換氣扇、智能馬桶、地板、衛浴小五金及其他相關產品。
- **戶外產品**：該分部主要提供兒童蹦床、籃球架、雞舍、蹦床訓練器及其他相關產品。
- **工具及工業供應**：該分部包括修枝剪、旋轉激光水平儀、汽車拋光機、蒸汽清洗機及其他相關產品。
- **寵物產品**：該分部包括狗籠、寵物床、貓爬架、貓籠及其他相關產品。
- **家居及其他**：該分部主要包括儲物架、餐具及其他相關產品。

此多元化的產品組合使我們能夠滿足廣泛的客戶需求，強化我們在多個品類的市場地位，並為可持續的收入增長提供支撐。

銷售渠道

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	金額	佔總收入	金額	佔總收入
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
商品銷售收入				
—來自第三方電商平台	279,892	100.0%	37,166	100.0%
總計	279,892	100.0%	37,166	100.0%

我們的商品銷售收入來自第三方電商平台，主要通過亞馬遜平台，小部分在TikTok、沃爾瑪、Wayfair及其他平台上銷售。

地理資料

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	金額	佔總收入	金額	佔總收入
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
美國	278,604	99.5%	30,310	81.6%
加拿大	1,151	0.4%	6,852	18.4%
其他	137	0.1%	4	0.0%
總計	279,892	100.0%	37,166	100.0%

期內，我們大部分的商品銷售收入均來自美國。

管理層討論及分析

創新及其他

創新及其他業務的收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣19.6百萬元減少至約人民幣9.1百萬元。該分部收入主要包括供應鏈服務及其他業務，本年度的收入主要來自供應鏈服務，約人民幣9.1百萬元。該業務收入下降的主要因為我們將更多資源重新配置至盈利能力較佳的業務。

銷售成本

銷售成本從截至2024年12月31日止年度的約人民幣642.6百萬元減少12.4%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣563.0百萬元，主要由於(i)室內設計及建築業務的成本下降，與該業務收入下降趨勢一致，部分被(ii)新業務國際服務業務的成本上升所抵銷，與該業務收入上升趨勢相符。

我們國際服務業務的銷售成本主要包括採購成本、物流成本及存貨撇銷。

SaaS及營銷服務業務

SaaS及營銷服務業務銷售成本從截至2024年12月31日止年度的約人民幣8.6百萬元減少67.4%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣2.8百萬元，主要是由於該分部運營服務成本減少。

室內設計及建築業務

室內設計及建築業務銷售成本從截至2024年12月31日止年度的約人民幣594.5百萬元減少38.7%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣364.3百萬元。該減少主要是由於我們收入較同期減少，導致材料成本及勞務成本減少。

國際服務業務

國際服務業務的銷售成本為商品銷售成本。商品銷售成本主要包括(i)向OEM製造服務採購的採購成本；(ii)物流成本，就與產品銷售相關的第三方物流服務產生的物流成本；及(iii)存貨減值，主要歸因於為以較低價格促銷新產品及清倉舊庫存而採取的策略。

國際服務業務的銷售成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣23.5百萬元增加697.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣187.7百萬元，主要受收入增長所驅動，且主要包括採購成本及物流成本。

創新及其他

創新及其他的成本從截至2024年12月31日止年度的約人民幣16.0百萬元減少48.5%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元，主要由於供應鏈服務分部的材料成本減少所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至2024年12月31日止年度的約人民幣413.0百萬元減少7.1%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣383.5百萬元，主要由於SaaS及營銷服務業務及室內設計及建築業務的毛利減少約人民幣105.4百萬元，該減少部分被新分部國際服務業務貢獻的約人民幣78.6百萬元所抵銷。

毛利率由39.1%上升至40.5%，反映了SaaS及營銷服務業務及國際服務業務的貢獻增加，合共佔總收入的57.2%。其各自的毛利率分別為98.9%及33.0%，部分被毛利率較低的室內設計及建築服務業務(佔總收入的41.8%，毛利率為8.0%)所抵銷。

管理層討論及分析

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、海外倉儲開支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由截至2024年12月31日止年度的約人民幣417.1百萬元增加3.4%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣431.3百萬元，主要由於我們新設立的國際服務業務擴張導致海外倉儲開支增加。

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2024年12月31日止年度的約人民幣64.3百萬元略微增加0.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣64.4百萬元。

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2024年12月31日止年度的約人民幣28.2百萬元減少39.4%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣17.1百萬元，乃主要歸因於工資及福利減少。

金融及合約資產淨減值虧損

我們的金融及合約資產淨減值虧損由截至2024年12月31日止年度的約人民幣24.7百萬元減少81.7%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣4.5百萬元，此乃主要由於(i)若干項目收回壞賬導致貿易應收賬款及合約資產減值虧損撥回淨額；及(ii)貿易應收賬款及合約資產結餘減少。

其他收益－淨額

截至2025年12月31日止年度的其他收益淨額為約人民幣41.2百萬元。主要由於(i)按權益法入賬的投資減值撥回約人民幣26.8百萬元；(ii)按公允價值計入損益的金融資產投

資收益為約人民幣19.1百萬元；及(iii)按權益法入賬的投資重分類至按公允價值計入損益的金融資產虧損為約人民幣4.0百萬元。

財務收入－淨額

截至2025年12月31日止年度，我們的財務收入主要包括銀行利息收入及貸款利息開支。

所得稅開支

截至2025年12月31日止年度未確認所得稅開支，主要由於本公司絕大部分附屬公司均錄得除所得稅前虧損。

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2025年12月31日止年度，我們的淨虧損為約人民幣66.7百萬元，而截至2024年12月31日止年度的淨虧損為約人民幣132.2百萬元。

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。

管理層討論及分析

下表載列我們於截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本年度本公司權益持有人應佔淨虧損	(61,716)	(126,957)
按權益法入賬的投資減值(撥回)/虧損	(26,796)	30,710
股份酬金(撥回)/開支	(10)	94
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	(18,805)	2,288
按權益法入賬的投資重分類至按公允價值計入損益的金融資產虧損	4,016	-
本公司權益持有人應佔經調整淨虧損	(103,311)	(93,865)

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2025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約人民幣74.6百萬元、約人民幣573.6百萬元及約人民幣126.2百萬元，而截至2024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約人民幣119.2百萬元、約人民幣745.9百萬元及約人民幣82.7百萬元。我們維持強勁的現金及其他流動財務資源，截至2025年12月31日的結餘約為人民幣774.3百萬元。

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：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物	74,575	119,151
定期存款	573,554	745,935
受限制現金	126,192	82,659
現金及其他流動財務資源	774,321	947,745

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存放於銀行託管賬戶指定用於支付結算用途的資金、銀行擔保保證金、作為發行應付票據擔保而質押的資金及因訴訟而被凍結的資金。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。

管理層討論及分析

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(176,701)	(66,301)
投資活動所得現金淨額	201,563	73,592
融資活動所用現金淨額	(68,780)	(148,942)
現金及現金等價物減少淨額	(43,918)	(141,651)
匯率差額的影響	(658)	1,190
期初現金及現金等價物	119,151	259,612
期末現金及現金等價物	74,575	119,151

經營活動所用現金淨額

截至2025年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為約人民幣176.7百萬元，乃主要由於我們的除所得稅前虧損約人民幣66.7百萬元，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約人民幣16.8百萬元、壞賬撥備約人民幣4.5百萬元、滯銷存貨減值虧損約人民幣4.0百萬元、按權益法入賬的投資重分類至按公允價值計入損益的金融資產虧損淨額約人民幣4.4百萬元，對聯營公司投資減值撥回約人民幣26.8百萬元、按公允價值計入損益的金融資產投資收益約人民幣19.1百萬元及財務收入淨額約人民幣25.6百萬元，及(ii)營運資本變動，主要包括存貨增加約人民幣46.2百萬元、受限制現金增加約人民幣43.5百萬元、應收賬款及其他應收款項減少約人民幣35.2百萬元、按公允價值計入其他綜合收益的債務投資減少約人民幣60.6百萬元、合約資產減少約人民幣34.2百萬元，以及應付賬款及其他應付款項與合約負債減少約人民幣108.0百萬元。

投資活動所得現金淨額

截至2025年12月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為約人民幣201.6百萬元，乃主要由於出售按公允價值計入損益的金融資產約人民幣18.9百萬元、定期存款減少淨額約人民幣160.9百萬元及收到定期存款的利息約人民幣28.2百萬元所得款項，部分被購買按公允價值計入損益的金融資產約人民幣8.0百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

截至2025年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為約人民幣68.8百萬元，此乃主要歸因於償還借款約人民幣142.5百萬元、向本公司股東支付股息約人民幣30.0百萬元、支付租賃負債約人民幣7.6百萬元及為短期借款支付的利息約人民幣3.7百萬元，部分被借款所得款項約人民幣114.8百萬元所抵銷。

管理層討論及分析

存貨

我們的存貨由截至2024年12月31日的約人民幣24.9百萬元增加169.3%至截至2025年12月31日的約人民幣67.1百萬元，主要反映為支持國際服務業務銷量擴大而提高存貨水平。

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2024年12月31日的約人民幣219.3百萬元減少22.8%至截至2025年12月31日的約人民幣169.3百萬元，主要由於來自第三方的應收賬款淨額減少約人民幣32.8百萬元及向供應商的預付款項減少約人民幣8.5百萬元。

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2024年12月31日的約人民幣574.0百萬元減少17.3%至截至2025年12月31日的約人民幣475.0百萬元，主要由於我們的商業裝修服務業務下滑，導致應付供應商貿易賬款減少。

借款

於報告期內，短期借款包括銀行借款及其他貸款，結餘分別為約人民幣45.6百萬元及約人民幣33.9百萬元。借款由截至2024年12月31日的約人民幣107.1百萬元減少25.8%至截至2025年12月31日的約人民幣79.5百萬元，乃主要由於(i)其他貸款減少約人民幣59.1百萬元，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相關的擔保借款；(ii)齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司以合約資產質押擔保，向非銀行金融機構取得其他貸款增加人民幣11.5百萬元；及(iii)上海齊屹信息科技有限公司借入的銀行貸款增加約人民幣22.3百萬元。

於2025年12月31日，我們的銀行借款本金總額為約人民幣45.6百萬元，借款年利率為2.3%至3.1%。其中，(i)約人民幣40.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司提供擔保，(ii)約人民幣3.0百萬元為齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的非控股股東楊衛涵的妻子張帆物業的抵押貸款，及(iii)約人民幣2.6百萬元為齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的物業抵押的貸款。

資產質押

於2025年12月31日，(i)約人民幣45.2百萬元的受限制現金被質押為發行應付票據的擔保(2024年：零)，及(ii)合約資產人民幣23.9百萬元已作為本集團短期借款(金額為人民幣11.5百萬元(2024年：零))的抵押品質押。

槓桿比率

我們的槓桿比率乃按借款及應付票據總額除以本公司權益持有人應佔總權益計算，由截至2024年12月31日的約12.1%增加至截至2025年12月31日的約16.1%，主要由於國際服務業務規模擴大導致應付票據增加。

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2025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。

管理層討論及分析

資本支出

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
購買不動產及設備	650	3,089
購買無形資產	281	510
總計	931	3,599

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2025年12月31日，本集團持有以下佔本集團總資產5%或以上且分類為按公允價值計入損益的金融資產：

投資名稱	投資成本 人民幣千元	於2025年 12月31日 的賬面淨值 人民幣千元	於2025年 12月31日 持有的投資 股份數目	於2025年 12月31日 持有的投資 百分比 (%)	截至	截至	於2025年
					2025年 12月31日 止年度 未實現 公允價值 變動收益 人民幣千元	2025年 12月31日 止年度 股息收益 人民幣千元	12月31日 公允價值 佔本集團 總資產的 相對規模 (%)
廣州海鷗住宅工業股份有限公司(「海鷗」)	242,834	154,114	39,720,000	6.2%	13,108	-	10.8%

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2025年6月12日，本集團不再對海鷗擁有重大影響力，因為在被投資方的董事會或同等管理機構中，本集團不再擁有代表，也不再參與其政策制定過程，包括有關股息或其他分派的決策。

儘管本集團仍保留對海鷗的投資，但基於上述原因，本集團已於本期間將該金融資產從按權益法入賬的投資重分類為按公允價值計入損益的金融資產。

於2025年12月31日，本集團按公允價值計量的海鷗投資賬面值為約人民幣154.1百萬元。

其後，本集團將參考海鷗在二級市場的公允價值計量該項投資。

於2025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2025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174.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣25.1百萬元)，主要包括(i)並無理財產品投資(2024年12月31日：約人民幣10.0百萬元)；及(ii)上市公司投資約人民幣174.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣15.1百萬元)。

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024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	—	10,017
上市公司投資	20,114	15,077
小計	20,114	25,094
非流動		
上市公司投資 ⁽¹⁾	154,114	—
總計	174,228	25,094

(1) 該結餘指本公司持有的海鷗股份的公允價值，該等股份已於期內由長期投資活動重分類至按公允價值計入損益的金融資產。

管理層討論及分析

長期投資活動

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按權益法入賬的投資	-	116,574
總計	-	116,574

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2025年12月31日止年度，本公司並無長期投資活動結餘，主要由於我們於2025年6月12日起不再對海鷗擁有重大影響力。因此，該項投資無需採用權益法入賬，並已重分類至按公允價值計入損益的金融資產。

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2025年12月31日，本集團涉及一宗與供應商就結算糾紛相關的訴訟，索賠金額為人民幣5,657,000元。本集團無法合理估計可能產生的或然負債。於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

本公司並無任何其他重大或然負債。

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	53	執行董事兼主席兼首席執行官	2018年4月2日
田原先生	56	執行董事	2018年4月2日
孫傑女士	52	執行董事	2024年6月17日
周偉先生	40	非執行董事	2024年11月19日
趙貴賓先生	55	非執行董事	2020年4月24日
謝天先生	42	非執行董事	2024年11月29日
張禮洪先生	54	獨立非執行董事	2018年6月4日
曹志廣先生	52	獨立非執行董事	2018年6月4日
林兆榮先生	66	獨立非執行董事	2025年6月4日
黃文宗先生 ¹	61	獨立非執行董事	2018年6月4日

附註：

1. 黃文宗先生於2025年6月4日辭任獨立非執行董事。

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，53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。

鄧先生曾於2014年11月至2025年6月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CEO 30強」。

田原先生，56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

孫傑女士，52歲，擔任執行董事。彼於2024年6月17日獲委任為本公司執行董事。彼為本公司主席兼首席執行官鄧華金先生(「鄧先生」)之妻。彼亦為提名委員會成員。孫女士在本集團的主要經營實體上海齊家網信息科技股份有限公司(「上海齊家」)成立後於2007年8月與鄧先生及另一名獨立第三方共同成立本集團。孫女士於上海齊家成立時為其上海傢俱分部及零售裝飾負責人。

彼現時擔任本集團高級副總裁，負責管理供應鏈分部及行政採購部。

孫女士於1996年6月獲得上海師範大學法律與政治科學學士學位，並於2000年獲評為一級教師。

非執行董事

周偉先生，40歲，擔任非執行董事。彼於2024年11月19日獲委任為本公司非執行董事。彼負責向董事會提供專業意見及判斷。彼自2012年起一直擔任蘭馨亞洲投資集團的投資總監。周先生於2007年至2012年為普華永道中天會計師事務所的助理經理。彼於2007年6月在中國上海獲得上海外國語大學金融學學士學位。

趙貴實先生，55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。趙先生亦於2018年5月至2021年4月擔任南京三超新材料股份有限公司(一家於深圳證券交易所創業板上市的公司(股票代碼：300054))董事。

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。

謝天先生，42歲，擔任非執行董事。彼於2024年11月29日獲委任為本公司非執行董事。彼負責向董事會提供專業意見及判斷。彼自2014年12月起加入百度集團股份有限公司(一家於納斯達克股票市場及香港聯合交易所有限公司上市的公司(納斯達克：BIDU；香港交易所：9888)，該公司為本公司的主要股東)，彼目前擔任百度地圖事業部的總經理。在此之前，謝先生曾於即刻搜索擔任技術總監及於搜鬥士擔任技術副總裁。彼於2006年在中國吉林大學獲得計算機科學與技術學士學位。

董事會及高級管理層

獨立非執行董事

張禮洪先生，54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，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。

林兆榮，66歲，於會計、審計及業務諮詢方面擁有豐富經驗。彼於2025年6月4日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦擔任審核與風險管理委員會主席和薪酬委員會及提名委員會成員。

於2004年至2020年，林先生為普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)及香港羅兵咸永道會計師事務所(統稱「普華永道」)的合夥人。彼(i)自2022年6月起擔任上海格派鎳鈦材料股份有限公司(未上市)的獨立非執行董事；(ii)自2023年5月起擔任上海復旦張江生物醫藥股份有限公司(其股份於聯交所(股份代號：1349)及上海證券交易所(股份代號：688505)上市)的獨立非執行董事；(iii)自2023年7月起擔任蘇州貝康醫療股份有限公司(其股份於聯交所(股份代號：2170)上市)的獨立非執行董事；(iv)自2024年5月起擔任西安經發物業股份有限公司(其股份於聯交所(股份代號：1354)上市)的獨立非執行董事；(v)自2024年9月起擔任藍星安迪蘇股份有限公司(其股份於上海證券交易所(股份代號：600299)上市)的獨立非執行董事；及(vi)自2025年6月起擔任上海壁仞科技股份有限公司(其股份於聯交所(股份代號：06082)上市)的獨立非執行董事。彼亦自2023年10月起擔任新疆新鑫礦業股份有限公司(其股份於聯交所(股份代號：3833)上市)的聯席公司秘書。

林先生於1985年5月取得澳洲麥考瑞大學的經濟學學士學位，並於1989年10月取得澳洲新南威爾士大學的商業碩士學位。林先生分別於1990年4月及2011年9月獲接納為澳紐會計師協會(前稱為澳洲特許會計師公會)會員並晉升為資深會員。彼亦分別於1992年4月及2013年9月獲接納為香港會計師公會會員並晉升為資深會員。於2023年4月，彼獲得上海證券交易所獨立董事任前培訓結業證書。

林先生已於2025年5月27日取得上市規則第3.09D條規定的法律意見，並確認其了解其作為本公司董事的責任。

董事會及高級管理層

黃文宗先生，61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。彼於2025年6月4日辭任。

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)，直至該公司於2024年4月29日註銷；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)，直至該公司於2024年5月8日撤銷上市；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)並於2024年6月27日辭任；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)。

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、田先生及孫女士的履歷，請參閱「董事會及高級管理層—董事」的披露資料。

邱振毅先生，47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公司秘書服務高級經理。

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2025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

孫傑女士³

非執行董事

周偉先生

趙貴賓先生

謝天先生

獨立非執行董事

張禮洪先生

曹志廣先生

林兆榮先生¹

黃文宗先生²

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。

孫傑女士為鄧華金先生的配偶。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。

根據上市規則第3.09D條的規定，於2025年6月4日獲委任為獨立非執行董事的林兆榮先生已於2025年5月27日取得第3.09D條所述的法律意見，且林先生已確認其了解作為董事的責任。

附註：

1. 林兆榮先生於2025年6月4日獲委任為本公司獨立非執行董事，審核與風險管理委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。
2. 黃文宗先生於2025年6月4日辭任本公司獨立非執行董事。
3. 孫傑女士於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。

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。

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。

企業管治報告

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資料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2025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2025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	√
孫傑女士 ³	√
周偉先生	√
謝天先生	√
趙貴賓先生	√
張禮洪先生	√
曹志廣先生	√
林兆榮先生	√
黃文宗先生 ²	√

附註：

1. 林兆榮先生於2025年6月4日獲委任為本公司獨立非執行董事，審核與風險管理委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。
2. 黃文宗先生於2025年6月4日辭任本公司獨立非執行董事。
3. 孫傑女士於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。

* 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。

董事對財務報表的責任

董事確認彼等有責任編製本集團截至2025年12月31日止財政年度的合併財務報表。

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5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	5/5	1/1
田原先生	5/5	1/1
孫傑女士	5/5	1/1
周偉先生	5/5	1/1
謝天先生	5/5	1/1
趙貴賓先生	5/5	1/1
張禮洪先生	5/5	1/1
曹志廣先生	5/5	1/1
林兆榮先生(自2025年6月4日起獲委任)	4/5	1/1
黃文宗先生(於2025年6月4日辭任)	1/5	0/1

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，即林兆榮先生(自2025年6月4日起獲委任)、黃文宗先生(於

2025年6月4日辭任)、張禮洪先生及曹志廣先生。黃先生(彼具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條所規定的適當專業資格，自報告期初至2025年6月4日擔任審核與風險管理委員會主席)。林先生(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)自2025年6月4日至報告期末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2025年12月31日止年度，審核與風險管理委員會舉行四次會議，審閱並與外部核數師討論本公司2025年中期業績及2024年年度業績、本公司變更核數師、審計團隊的招標以及遴選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
林兆榮先生(自2025年6月4日起獲委任)	3/4
黃文宗先生(於2025年6月4日辭任)	1/4
張禮洪先生	4/4
曹志廣先生	4/4

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、林兆榮先生(自2025年6月4日起獲委任)及黃文宗先生(於2025年6月4日辭任))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2025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
林兆榮先生(自2025年6月4日起獲委任)	0/1
黃文宗先生(於2025年6月4日辭任)	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2025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34。

提名委員會

提名委員會由三名獨立非執行董事(即張禮洪先生、曹志廣先生、林兆榮先生(自2026年3月31日起獲委任為成員))及兩名執行董事(即鄧華金先生及孫傑女士(自2026年3月31日起獲委任為成員))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2025年12月31日止年度舉行一次會議，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	1/1
張禮洪先生	1/1
曹志廣先生	1/1
林兆榮先生(自2026年3月31日起獲委任為成員)	不適用
孫傑女士(自2026年3月31日起獲委任為成員)	不適用

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。

董事會目前有一名女性董事，因此已達到至少有一名女性董事的目標。董事會亦已實現性別多元化，從而符合上市規則第13.92條的規定。截至2025年12月31日，高級管理層人數為一人，包括一名男性(100%)及零名女性(0%)。截至2025年12月31日，女性僱員的招聘比例達到48%。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2025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(「羅兵咸永道」)獲委任為本公司外部核數師，並於2025年12月5日辭任。香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已獲委任為新核數師，自2025年12月5日起生效，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

截至2025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	2,480
非審核服務	—

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103至107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公司秘書服務高級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。

企業管治報告

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。

2025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：

- 公佈公告、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
- 舉行本公司股東週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

環境、社會及管治報告

關於本報告

自2018年刊發首份環境、社會及管治報告(「ESG報告」)起，齊屹科技(開曼)有限公司(「本集團」、「齊屹科技」)已經連續七年發佈ESG報告，從環境、社會及管治維度向利益相關方展現本集團的可持續發展表現，以回應利益相關方對本集團ESG管理的關注與期望。

報告範圍

本報告所涉時間跨度為2025年1月1日至2025年12月31日(「匯報期」)。除特殊說明外，本報告組織邊界涵蓋本公司及其附屬子公司，包括本集團四大核心業務板塊：(i) SaaS及營銷服務業務；(ii)室內設計及建築業務；(iii)國際服務業務及(iv)創新及其他業務。

報告編製依據

本報告依據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、社會及管治報告守則》(「《ESG報告守則》」)編製而成。

報告原則

- 「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報告守則》，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」：本報告秉持平衡原則，客觀公允地反映本集團ESG表現；

- 「一致性」：除特別註明，本報告所用數據統計方法及關鍵績效指標披露口徑與往年保持一致。

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2026年3月31日獲董事會通過。

ESG管理

董事會聲明

本集團董事會承諾本報告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對董事會的ESG監督及管理作出如下聲明：

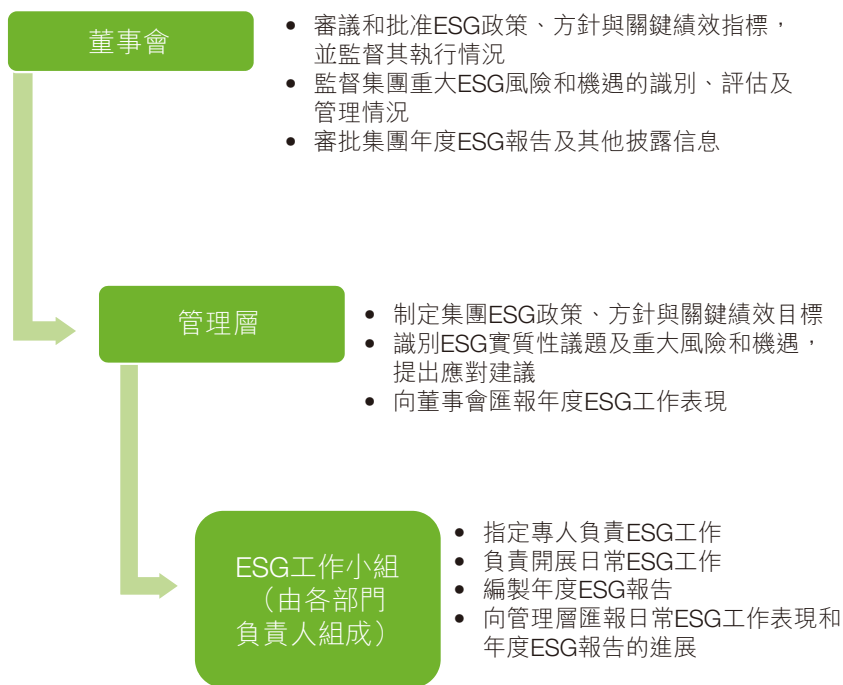
管治框架：董事會是本集團ESG事宜的最高負責及決策機構，定期審查本集團ESG事宜，並結合本集團業務發展情況及運營戰略等因素確認下階段ESG工作重點。

管理方針及策略：本集團定期開展實質性評估，通過多渠道與各利益相關方進行深入溝通，識別、評估、分析各利益相關方關注的重點ESG議題。

目標檢討：本集團定期檢討ESG政策、方針與關鍵績效指標，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

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，持續優化ESG治理架構。本集團成立了董事會、管理層與ESG工作小組構成的三級ESG管治架構，明確各級別職能，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

環境、社會及管治報告

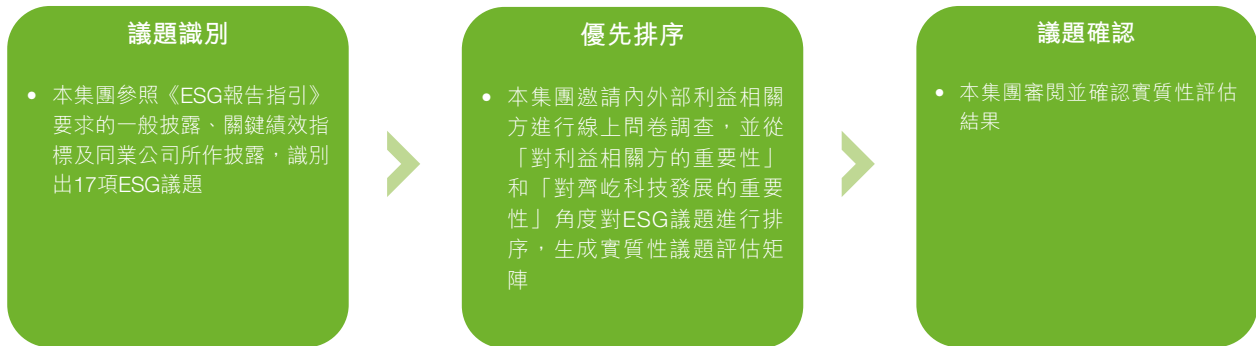
利益相關方溝通

本集團建立了常態化、多樣化的利益相關方溝通機制，定期了解和回應各利益相關方在ESG方面的期望和要求，將其核心關注融入運營與決策，以確保集團發展與ESG策略協同推進。

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
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• 清晰的晉升通道• 完善的培訓體系• 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

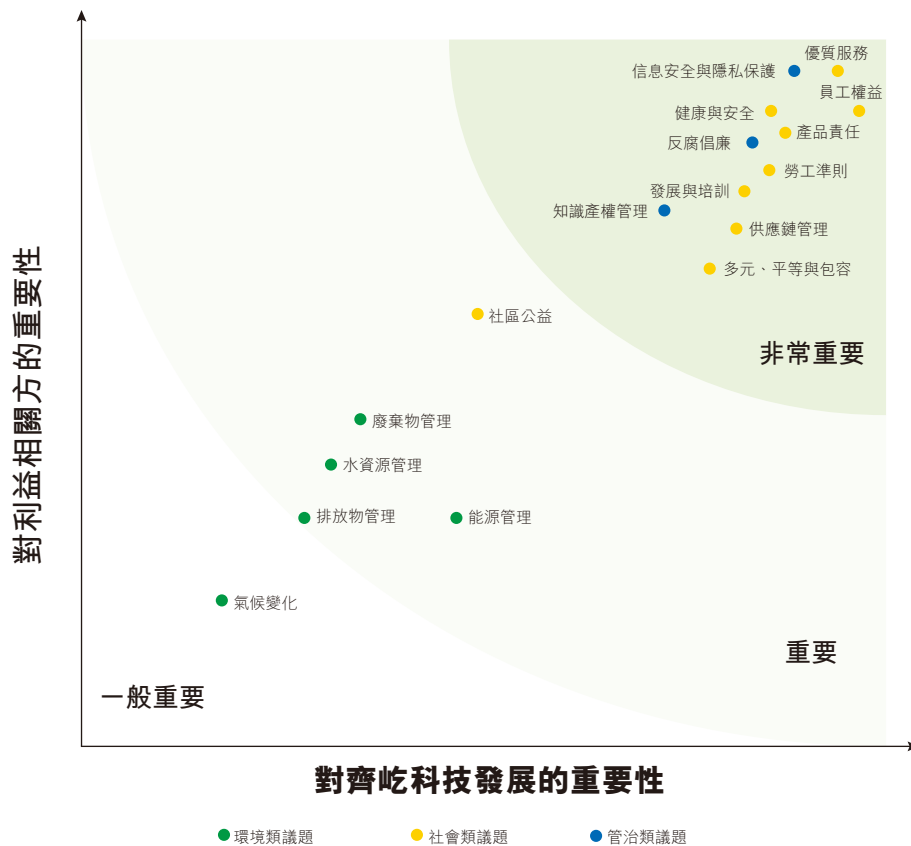
本集團按議題識別、優先排序、議題確認三個步驟進行實質性評估，以確認本集團自身可持續發展影響重大以及利益相關方關注的ESG議題，並形成實質性議題評估矩陣，幫助本集團識別並管理ESG事宜，積極回應利益相關方期待和關注。



本集團定期分析實質性評估結果，將分析結果作為ESG管理的重要考慮因素。匯報期內，本集團回顧上一年度的實質性評估結果，認為結果仍適用，故繼續沿用。

具體實質性評估結果如下：

齊屹科技實質性議題矩陣



1 深化責任經營，引領價值創造

本集團堅守誠信理念、契約精神，深植誠信文化、合規文化，為公司穩健發展與長期價值創造保駕護航。同時，本集團攜手商業夥伴、員工等上下游夥伴，恪守商業道德，共同營造公平公正的行業生態。

1.1 商業道德

本集團嚴格遵守《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，對貪污、腐敗、洗錢、反不正當競爭等違反商業道德的行為採取零容忍態度，堅定不移地保護和提升公司聲譽。

1.1.1 誠信文化

本集團深刻認識到商業道德是企業可持續發展的基石。為此，我們系統構建並持續完善商業道德管理體系，將其全面融入公司治理與日常運營。

本集團制定多項內部管理規範，包括《廉潔行為管理規範》、《道德行為準則》、《招投標管理制度》等作為公司全體員工、客戶和合作夥伴的商業道德指引，幫助各相關方正確認識和處理商業道德問題，維護公司的誠信文化及客戶、合作夥伴對公司的信任，保障公司可持續發展。

1.1.2 舉報調查

本集團搭建全面的舉報機制，發佈《舉報激勵辦法》，並開通了多種投訴舉報途徑，鼓勵員工與合作夥伴舉報違規與違法行為，並承諾對舉報人信息嚴格保密。

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

為進一步規範商業道德行為，本集團根據業務重要性及風險等級開展不同頻率的自查自糾工作，主動預警異常情況，監控業務合規性。匯報期內，本集團共查處和通報4起舞弊案件，後續優化管控流程，對不同程度的涉事員工給予嚴重警告或解除勞動合同處分。

1.1.3 內部培訓

本集團組織開展廉潔培訓，向相關部門員工傳遞廉潔要求，並定期以郵件的形式向全體員工及董事進行廉潔宣貫，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。

1.1.4 外部要求

本集團與合作夥伴簽署《廉潔協議》，明確禁止索賄、行賄、利益衝突等違反廉潔規定的行為，強調雙方共同維護廉潔商業環境的責任和舉報義務，旨在確保共同恪守商業道德，營造誠信為本、廉潔高效的合作氛圍。

1.2 責任營銷

本集團秉持負責任的營銷理念，高度重視營銷內容的合規性，持續加強對營銷內容的規範與監督。本集團嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國電子商務法》等相關法律法規，並制定《信息發佈管理制度》，對發佈的營銷內容，包括但不限於廣告、圖片、投放詞、字體、影片和文章等，進行全方位規範與約束，有效防範不實營銷行為的發生，在保障營銷內容合法合規的基礎上向用戶傳遞真實、積極且有價值的信

息。本集團建立了嚴格的營銷內容審核機制，明確法務部、技術部、內審部、公關部等部門具體職責，避免虛假、誇大等不實營銷行為。針對公司平台發佈內容，各部門指定專員編輯發佈內容後，審核人員應確認所審核的發佈內容是否需經相關部門審核，各方審核完畢後方可在公司平台發佈。針對外部平台發佈內容，本集團採用先發佈後審核原則，要求指定專員在外部平台發佈內容當日發起「對外發佈審核」流程，各部門負責人員需要在48小時內完成審核，以確保發佈內容的合規性與準確性。

本集團主動開展營銷合規文化傳播，通過內部組織開展營銷合規宣貫，並邀請權威外部機構舉辦專題培訓，幫助員工深入了解營銷內容發佈相關最新動態和合規標準，提升員工在營銷領域的專業素養。此外，本集團還在全公司範圍內進行違法營銷案例分享，通過具體案例教育，廣泛普及合規知識，進一步強化團隊合規營銷意識。

匯報期內，本集團法務部通過深入剖析典型案例並發佈《法律合規指引》，有效增強了各部門在營銷合規自查與審核方面的意識和能力。

1.3 信息守護

本集團重視信息安全和隱私保護，嚴格遵守《中華人民共和國數據安全法》、《中華人民共和國網絡安全法》、《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》等法律法規，制定並執行《數據安全管理制

環境、社會及管治報告

1.3.1 信息安全

本集團成立「網絡與信息安全事件應急處置工作領導小組」，負責和統一指揮集團網絡與信息安全管理以及重大突發事件的應急處置工作。領導小組組長由分管網絡與信息工作的副總裁或首席信息官擔任，小組成員由技術、數據、內審、產品等部門主要負責人組成。

為保障信息安全管理體系的有效性和可靠性，本集團定期開展信息安全內部和外部審核。匯報期內，本集團開展網絡安全等級保護測評、首席數據官專項審計、內外部信息安全專項審計等，對信息安全管理體系的規範性和有效性進行了系統評估。

本集團亦積極推進信息安全體系建設與認證工作。匯報期內，本集團已取得《信息安全等級保護管理辦法》三級系統備案證明、《通信網絡安全防護管理辦法》二級安全級別通信網絡安全防護管理系統定級備案。此外，為貫徹落實法律法規，本集團開展了官網系統符合性評測，評測結果為通過。



為進一步夯實信息安全防線，本集團定期組織信息安全相關宣貫和培訓活動，不斷拓展員工的信息安全知識儲備。匯報期內，本集團積極參與了上海市通信管理局組織的APP安全合規培訓和企業用戶權益保護自評估培訓，以及「浦江護航」上海市電信和互聯網行業數據安全專項行動培訓。此外，本集團內部開展了多場APP安全合規培訓，提升員工的合規意識和操作能力，確保企業在運營過程中符合相關法律法規和監管要求，保護用戶個人信息安全。

1.3.2 數據安全

本集團建立了完善的數據安全管理體系，成立數據監督及安全管理委員會，由公司總裁擔任委員會主席，負責制定並實施企業數據治理戰略。委員會下設首席數據官崗位和首席網絡安全官。首席數據官負責數據安全管理工作小組及數據安全應急工作小組的統籌管理，確保數據安全管理的系統性與協同性。其中，首席網絡安全官全面負責網絡安全發展規劃、統籌推進公司網絡安全基礎設施建設，優化網絡安全技術架構，加強網絡安全設備設施保障，構建全方位、多層次的網絡安全防護體系，落實網絡安全等級保護制度，確保合規達標和落實網絡安全防護。

此外，本集團成立了數據安全管理工作小組及數據安全應急工作小組，分別負責日常的數據安全監督與管理，確保數據在採集、存儲、處理、傳輸等全生命週期中符合最高安全標準與合規要求，以及構建高效的數據安全應急響應機制，包括應急預案的制定、演練及突發事件的快速處置，有效防範和減輕數據安全風險。

本集團重視數據安全管理工作，從數據的全生命週期出發，在數據收集、存儲、使用、傳輸、銷毀環節建立了配套制度和安全防護措施。為提高數據安全風險應對能力，匯報

期內本集團升級並更新《數據安全應急預案》和《數據安全風險監測預警方案》，增強應急響應與風險監測能力，提升主動防控水平。

1.3.3 隱私保護

本集團遵循「合法、正當、必要」的原則，確保用戶知情權、選擇權，切實保障用戶隱私權益。匯報期內，本集團更新了《用戶協議》、《隱私政策》，明確用戶隱私權益與數據使用邊界，落實用戶知情權、更正權、刪除權。在收集任何用戶信息前，本集團均會清晰告知所收集信息的具體內容，事先徵得用戶授權，並恪守信息最小化採集原則。

同時，本集團依據「最小權限原則」，根據崗位職責分配系統和數據訪問權限，限制非必要的操作權限，以防範因內部越權或賬戶洩露可能導致的核心資產風險。若用戶認為個人隱私受到侵害，可依據集團官網公佈的《侵權投訴指引》進行投訴或舉報。

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。

匯報期內，本集團未發生個人信息洩露事件，未發生涉及隱私保護的相關投訴。

1.4 知識產權

保護知識產權就是保護創新。本集團高度重視知識產權保護工作，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，明確規定員工與合作方在業務活動中對知識產權的合理使用標準，確保知識產權得到合法、合規且高效的運用，進一步鞏固和提升了集團的品牌形象與市場競爭力。

本集團不斷深化知識產權全鏈條保護機制，充分尊重並保護自身及第三方的合法知識產權。在新項目開發初期，本集團嚴格執行知識產權盡職調查程序，通過詳盡的專利檢索與分析提前排查已有專利，最大限度防止侵犯他人知識產權。在內容創作與市場宣傳方面，本集團制定嚴格的使用規範，堅持購買正版字體字庫等。此外，針對在線廣告投放中的關鍵詞購買，本集團建立了嚴格的審核機制，提前通過企查查、商標公示網站等權威平台進行商標檢索，防止因誤購註冊商標關鍵詞而引發的法律風險。

在對外合作項目中，本集團與合作方簽訂協議，明確要求合作方提供的所有投放素材必須為原創作品或附有合法使用授權，從源頭上杜絕知識產權侵權爭議，保護雙方利益不受侵害。

隨著國際服務業務的發展，本集團密切關注國內外知識產權相關法律法規的修訂和行業政策動態，定期邀請知識產權領域專家開展專業培訓，並通過「法律合規指引」系列郵件，持續向員工宣貫知識產權保護要求，結合典型侵權案例，系統梳理經營活動中易發生的知識產權合規風險，提升員工合規意識與風險防範能力。



此外，本集團通過舉報渠道收集涉嫌知識產權被侵權的案件線索，並鼓勵員工在生活中、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，本集團新增17件註冊商標及2項專利。

1.5 供應商管理

本集團致力於不斷提升供應商管理水平，旨在從產品和服務源頭進行質量把控。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》、《供應商管理流程》、《供應商准入及評級管理制度》、《博若森招商制度》、《博若森供應商合作規範及評審》等制度，嚴格審核供應商資質，並定期評估供應商表現，嚴控供應商准入、評估和淘汰管理流程，同時與供應商共享信息、技術和資源，建立互利共贏的長期合作關係。

在複雜多變的全球市場環境中，供應鏈的可持續性與韌性已成為企業核心競爭力的關鍵組成部分。為此，我們構建了系統化、標準化的供應商管理體系，通過嚴格的准入審核、動態的分級評估以及基於績效的持續優化，確保供應鏈全鏈條符合本集團的高標準要求。

供應商准入

- 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
- 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、生產技術工人的社保繳納情況等，傳達可持續發展理念

供應商評估

- 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，定期評估供應商表現

供應商淘汰

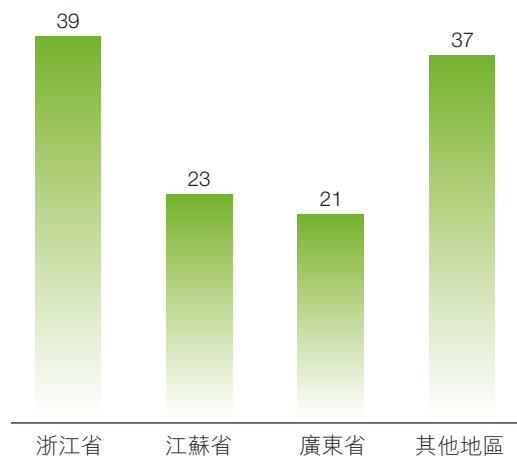
- 根據供應商綜合評分，及時對供應商違規行為進行處理，處罰並淘汰不合格供應商

供應商管理流程

為不斷提升供應商管理效能，本集團持續優化供應商管理體系，實施精細化的分級管理策略，將供應商分為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)，以優化資源配置，提升供應鏈競爭力。

環境、社會及管治報告

截至匯報期末，本集團共有120家供應商，按照地區劃分如下：



2025年，本集團共審核120家供應商(審核覆蓋率100%)，因業務調整和產品迭代原因清退12家供應商。

1.5.1 可持續供應鏈

在構建可持續供應鏈方面，本集團高度重視安全與環保標準的落實。通過輔料供應商的嚴格篩選，確保相關產品通過國標3C認證或歐盟CE認證，保障品質與安全。在主材採購中，嚴格把關材料安全性，依據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》，積極引入甲醛釋放量比國家標準強制要求更低的板材，為用戶提供安心的選擇。此外，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，提升供應鏈環保屬性，為客戶提供環保且具有競爭力的產品與服務，並增強應對風險的能力。

本集團嚴格執行供應商建材質量檢驗，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。

在國際服務業務中，本集團高度重視供應商開發工作，秉持共謀發展、互利共贏的原則，積極賦能供應商，通過技術支持、標準對接等多維度合作，助力供應商生產符合海外高標準要求的產品，並有效拓寬其海外銷售渠道，與供應商攜手並進，共同成長，不僅促進自身業務的穩健拓展，也為推動供應鏈上下游企業國際化進程貢獻力量。

2 佈局出海業務，賦能美好生活

秉持「用戶為先」的理念，本集團以提升行業效率與優化用戶體驗為核心使命，通過持續整合優質資源、強化全鏈路品質管控、推進服務體系創新，致力為用戶提供更加透明、可靠的一體化產品與服務，推動家裝行業向更規範、更健康的方向持續發展。

2.1 質量管控

質量是本集團「留量運營」的重要保障。本集團嚴格遵守業務所在國家或地區有關產品質量及安全的法律法規，包括《中華人民共和國產品質量法》、歐盟《通用產品安全法規》、《電池及廢電池法規》、《包裝和包裝廢棄物法規》等法律法規。依據上述相關法律法規的要求，本集團建立管理和監督體系，確保產品和服務的質量、健康與安全。

2.1.1 國內業務質量管控

齊家保是本集團國內業務質量管控的重要核心。本集團制定《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，全鏈規範管理施工品質。同時依託專

業監理團隊，對水電、泥木、油漆、竣工等關鍵節點進行驗收。監理按標準化流程，使用激光測距儀、相位檢測器等工具，確保每一項施工都符合規範要求。同時，通過數字化管理系統，用戶可以實時查看驗收結果和整改情況，實現裝修過程的透明化管理。

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。

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。

匯報期內，本集團以「留量運營」為中心，通過「賦能裝企、深化信任、創新模式、系統成長、保障升級」五大維度扎實推進，推動了平台從流量分發向生態共建的轉變，更通過工具、系統與服務模式的持續迭代，切實幫助裝修企業提升運營能力與用戶口碑，為消費者提供更安心、高效的家裝整體解決方案。

案例：黃金雙管家服務

匯報期內，本集團新推出黃金雙管家服務，服務圍繞「用戶需求滿足」與「商家轉化提升」構建閉環，分別從消費者需求對接與裝修企業服務賦能兩端發力，提升用戶滿意度與商家轉化效率，共同推動服務正循環與長期口碑建設。

在簽約前階段，針對用戶普遍關注的價格合理性、材料質量及施工週期等核心問題，「管家」依託專業行業知識與平台資源，提供權威解答，有效消除信息不對稱，為質量信任奠定基礎。在施工過程中，「工地管理督導模塊」通過標準化管理手段，嚴格監督施工流程與工藝規範，確保工程質量可控、用戶體驗一致。該模塊不僅有效提升施工品質，還將質量優勢轉化為簽約競爭力，進一步增強品牌可信度。

案例：BGS商家成長系統

匯報期內，本集團推出BGS商家成長系統，圍繞量房前、中、後及到店轉化等關鍵節點，整合基礎課程、進階內容與大咖分享，為裝修企業提供清晰、可操作的成長路徑與作業方法論，助力裝修企業系統性提升服務與轉化能力。

此外，為賦能合作裝修企業，在用戶需求實現的場景中建立關鍵能力，本集團推出齊家商學院系列培訓。培訓涵蓋水電、木工、油漆、瓦工施工和驗收標準等主題，為裝修企業提供培訓、工具、實操訓練、流程改造等多維度提升方案，提升整體口碑。

2.1.2 海外業務質量管控

在國際服務業務中，本集團始終將質量管控置於核心地位，構建貫穿供應鏈、產品設計、物流運輸及倉儲管理的全流程保障體系，確保海外用戶享有與國內市場一致的高標準產品與服務。

在供應鏈環節，本集團建立嚴格的供應商准入與動態評估機制，選擇符合歐美市場認證標準的合作夥伴，從源頭上保障材料安全性

與環保性。關鍵品類實施批次抽檢及第三方機構送檢，確保產品性能、有害物質限量等指標符合當地法規與用戶期望。

產品設計階段，本集團深入調研國際市場消費者的使用習慣、審美偏好及功能需求，結合當地氣候、法規及建築標準進行本地化適配。在設計評審與打樣流程中嵌入多輪質量驗證，確保結構安全、功能可靠及長期耐用性。

針對產品運輸，本集團與具備國際家居物流經驗的承運商合作，制定針對不同產品的專屬包裝方案，有效防潮、防震、防磨損。

在倉庫管理方面，國際倉庫嚴格執行標準化作業流程，對入庫質檢、庫存周轉、訂單分揀及出庫覆核實施標準化管控，並定期開展庫存盤點與狀態檢查，確保產品在倉儲階段品質穩定。

通過以上多環節協同管控，本集團致力於為海外用戶提供安全、可靠、符合期待的家居產品與服務，持續夯實全球品牌可信用度。

匯報期內，本集團並未出現任何因安全及健康原因需召回的產品。

2.2 優質服務

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等相關中國法律法規及海外運營地適配法律法規，聚焦客戶體驗，推動服務的持續改善。

2.2.1 國內市場產品服務

作為國內領先的互聯網家裝平台，本集團一直致力於推動家居設計行業的發展。自2018年起，連續舉辦全國性設計師大賽，為設計師們提供了一個展示才華、交流經驗的寶貴平台。通過這個平台，設計師們可以相互學習、借鑒，不斷提升自己的設計水平。同時，大賽也為用戶帶來了更高品質的家居設計服務，讓用戶能夠享受到更加美好的家居生活。

案例：第八屆互聯網家裝設計節

匯報期內，本集團主辦的第八屆互聯網家裝設計節重磅開啟，憑藉嚴選設計師團隊、透明化服務流程和全方位保障機制，聚焦「全、快、美、省」四大價值，致力於為用戶重塑家裝設計信任，開啟一站式省心裝修的新篇章。



第八屆互聯網家裝設計節

在整體裝修流程中，工地施工環節扮演著至關重要的角色。本集團連續五年舉辦工地大比武賽事，旨在提高家裝從業者的專業技能和施工管理水平，推動工地施工的標準化和提升合作商家的核心競爭力，提升用戶信任度。

案例：第五屆工地大比武

匯報期內，以「匠心築巢•精工品質鑄家」為主題的第五屆工地大比武持續進行中。參賽裝修企業在施工階段，不僅需要完成《施工標準》線上學習課程，還需至少完成一個「可參觀工地」案例，以使用戶根據自身需要進行預約參觀。為了確保用戶的參觀體驗，本集團對參賽工地的基本信息填寫、圖片視頻上傳等都進行了詳細的規範和指導。

通過此次工地大比武活動，本集團希望進一步優化家裝行業的施工環境和管理水平，提高用戶的裝修體驗和滿意度。同時，這也將是合作商家展示專業實力、提升品牌形象、吸引潛在客戶的重要機會。



第五屆工地大比武

此外，本集團建立了一個不斷擴大和發展的互聯網家裝內容生態體系，專注於用戶體驗，通過深化自媒體佈局，進行圖片分享、裝修日記、裝修知識等的內容深度沉澱，積累大量用戶數據和優質家裝內容，為用戶決策提供幫助。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。

2.2.2 國際市場產品服務

在國際服務業務中，本集團聚焦全球化視野與本地化深耕，為海外用戶提供專業、透明、定制化的家居及建材品類解決方案，致力於通過科技提升生活品質。憑藉強大的供應鏈實力與產品研發能力，本集團為用戶打造智能、舒適、可持續的家居體驗，助力全球客戶實現理想家居，讓美好生活無國界。

同時，本集團始終將優質、環保理念融入產品與服務，通過產品包裝和物流環節的創新實踐，積極踐行可持續發展責任。在產品包裝方面，本集團嚴格遵循海外運營地相關環保法規與回收標準，積極採用可回收材料，並實施輕量化、減量化設計，顯著降低整體包裝廢棄物。同時，包裝明確標註回收標識，便於用戶參與分類回收，助力實現資源循環利用。在物流環節，本集團持續優化配送路徑規劃，提升運輸效率，減少能源浪費與碳排放，並優先採用低碳運輸模式，確保服務全程可靠、高效、環境友好。

2.2.3 投訴管理

本集團重視用戶反饋，快速響應並有效解決用戶問題，提升服務體驗。為規範服務流程、優化用戶服務質量，本集團制定《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》、《高管輪班制度》等制度，形成系統化、標準化的投訴管理體系。

在國內市場投訴響應方面，本集團設置400客服熱線、在線客服、APP手機端直通車等渠道，並重點關注小紅書、抖音、黑貓等新媒體平台，關注前述平台用戶對本集團的負面評價或反饋，及時處理用戶反饋信息及訴求，優化提升整體服務水平。

針對不同業務板塊，本集團分別配置專職客訴專員，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。本集團提供24小時用戶服務，致力於提高消費者糾紛解決效率。

本集團設置了標準化投訴處理流程，詳細記錄投訴細節，包括驗證施工記錄、合同條款等證據，根據問題類型提供針對性的解決方案，處理結果經用戶書面確認，並安排定期回訪，確保滿意度，實現服務閉環。

環境、社會及管治報告

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服務品質。此外，本集團定期開展人工質檢工作，了解投訴處理情況，維持穩定和高標準服務質量。

匯報期內，本集團共收到中國消費者協會投訴43件、媒體投訴34件。其中超過95%的投訴已完成處理，其餘投訴按流程有序處理中。匯報期內，本集團全年電話服務平均滿意度為99.38%，在線服務平均滿意度達到99.76%。

在國際市場投訴方面，本集團以「及時響應+清晰指導」為核心，組建了專業的國際化售後團隊。針對產品使用、配件支持及產品質量等常見問題，團隊依託持續更新的产品知識庫與動態優化的說明書體系，確保在平台規定時效內高效解決客戶訴求，保障用戶體驗與滿意度。

2.3 行業認可

憑藉在資源整合、品質管控與服務創新等方面的綜合優勢，本集團榮獲多項行業榮譽，是對過去一年本集團工作的肯定。

匯報期內，

- 齊家網榮獲全聯家具裝飾業商會頒發的「2025年度全國家裝企業黨建工作先進單位」。
- 加盟品牌齊家典尚獲評全聯家具裝飾業商會頒發的「2025年度全國家裝行業施工品質交付放心企業」。
- 自營品牌博若森榮獲全聯家具裝飾業商會頒發的「2025年度優秀互聯網家裝品牌」。
- 自營品牌Nola全屋定制榮獲全球高定家具設計創新大會頒發的「設計師推薦品牌」。
- 齊屹科技榮獲智通財經「最佳TMT公司」。

2.3.1 行業任職

本集團充分發揮行業龍頭企業引領作用，積極加入行業組織並擔任重要職能，參與行業標準修訂和制定，持續助力行業發展。

匯報期內，本集團主要行業任職情況如下：

- 全國工商聯家具裝飾業商會：榮譽副會長單位、家居電商專委會會長單位。
- 上海市嘉定外商協會：副會長單位。
- 全聯家具裝飾業商會跨境出海專委會：常務理事單位。

2.3.2 行業交流

本集團積極搭建多元行業交流平台，旨在推動綠色建材與家居領域的持續創新，賦能合作夥伴以更高效、更優質的服務實現業務增長，共同塑造行業良好生態與卓越口碑。

案例：「破界共生·智啟新章」綠色建材品質中國系列活動

2025年8月，作為戰略協辦單位，本集團攜手平台優質裝修企業共同參與「破界共生·智啟新章」綠色建材品質中國系列活動。集團深度參與協辦工作，並發表主題演講，向行業傳遞其持續賦能裝修企業、助力合作夥伴提升運營效率與服務品質的核心戰略。在當前市場競爭與挑戰並存的背景下，本集團展現出堅定的業務定力與平台責任感，積極鞏固與行業協會及企業夥伴的協同合作，共同推進行業健康平穩發展。



「破界共生·智啟新章」綠色建材品質中國系列活動

案例：「創新驅動 質啟未來」綠色建材品質中國系列活動

2025年9月，本集團應邀參與「創新驅動 質啟未來」綠色建材品質中國系列活動，致力於推動綠色、智能、環保產品的廣泛應用，促進產業鏈協同發展，共同構建產業上下游交流平台。綠色產品的研發與應用是本次大會的核心議題之一。本集團與各行業精英代表圍繞家居行業綠色轉型路徑展開深入探討，以激活區域消費潛力、助力中西部家居產業實現高質量發展為目標，共同推進產業創新與可持續進步。



「創新驅動 質啟未來」綠色建材品質中國系列活動

3 踐行綠色轉型，共創低碳未來

本集團著眼於長期的經濟和社會效益，關注國家戰略和自身發展機遇，積極探索綠色建材、低碳運營，推廣資源節約、環境友好的可持續發展路徑，構建人與自然和諧共生的綠色未來。

環境目標匯總：

- **能源**：倡導節能意識，鼓勵員工在日常工作中主動尋找節能機會，並逐步減少能源消耗密度。
- **水資源**：不斷完善水資源使用和管理制度，降低水資源使用，確保所有廢水排放符合國家和地方的環保法規要求。
- **無害廢棄物**：強化廢棄物分類，並建立清晰的廢棄物分類制度，提高員工對廢棄物分類的意識，確保廢棄物能夠得到有效的回收和處理。
- **氣候變化**：將氣候變化因素逐步納入公司經營戰略，確保企業在應對氣候變化方面具備靈活性和適應能力，並有效管理及逐步減少組織邊界內的溫室氣體排放強度。

3.1 氣候變化

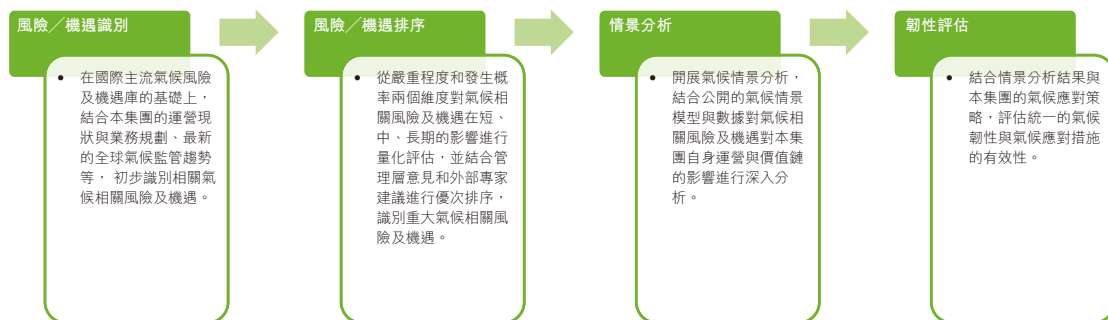
氣候變化是全球面臨的共同挑戰。為全面應對氣候變化挑戰，本集團參考香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》D部分氣候相關披露，從管治、策略、風險管理、指針及目標四個層面管理並披露氣候行動，進一步提升氣候韌性。

3.1.1 管治

本集團重視氣候變化治理工作，建立了自上而下的氣候管理架構。董事會作為氣候管治的最高責任機構，負責監督集團重大氣候相關風險及機遇的識別、評估及管理情況。管理層負責識別並管理氣候相關風險及機遇，監督氣候行動的落實，並定期向董事會匯報氣候相關事宜。ESG工作小組根據管理層的要求計劃和執行氣候相關工作，並向管理層匯報，確保氣候風險得到有效管理。

3.1.2 戰略

本集團意識到氣候相關風險及機遇在短、中、長期都將可能對本集團的業務和財務產生影響，參考香港聯交所氣候披露框架對重大氣候相關風險及機遇進行了識別，通過氣候情景分析對氣候風險與機遇的影響水平和氣候韌性進行評估，並制訂了相應的管理策略，將氣候納入整體風險管理與業務策略中。



註：

- 綜合考慮本集團業務規劃與策略以及運營點所在國家或地區的氣候相關政策，本集團將短期、中期、長期的時間跨度分別定義為短期(0-1年)、中期(2-5年；至2030年)以及長期(6-25；至2050)年。
- 風險及機遇的影響程度根據該風險／機遇的重要程度×發生概率進行量化，並根據風險及機遇閾值將影響程度分為低影響、中影響以及高影響。

環境、社會及管治報告

風險／機遇識別與排序

2025年，本集團開展了首輪氣候相關風險及機遇的識別與評估，並進行了優次排序。其中，本集團識別到了3項重大氣候相關風險(包括2項物理風險和1項轉型風險)，以及1項重大氣候相關機遇。

風險／機遇類別	風險／機遇名稱	風險／機遇影響程度			價值鏈環節
		短期	中期	長期	
物理風險	平均氣溫升高	低	中	中	全部
	極端天氣頻繁	低	低	中	全部
轉型風險	監管政策收緊	低	中	高	全部
機遇	用戶偏好轉變	低	中	高	全部

風險評估

物理風險

風險名稱	平均氣溫升高
風險描述與影響分析	<p>隨著大氣溫室氣體濃度的提高，全球平均氣溫不斷升高。在高排放情景下，根據IPCC SSP 5-8.5情景結果，2030年時全球平均氣溫將上升1.7℃，2050年時全球平均氣溫將上升2.6℃，到本世紀中葉，全球大部分地區全年超過41℃的極端高溫天數將超過30天。</p> <p>持續高溫可能加劇夏季戶外和室內無空調施工的危險性，有效施工週期大幅縮短，影響工期和交付，進而影響用戶購買意願和滿意度等。同時，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>
應對措施	<p>為應對極端高溫，本集團制定高溫時段作業規範，提示合作夥伴調整施工安排，避開極端高溫時段，保障施工安全與效率。</p> <p>在採購環節優先選用高能效等級空調設備，並定期維護，防止過度耗電，降低夏季空調能耗，控制運營成本。</p>

物理風險

風險名稱	極端天氣頻繁
風險描述與影響分析	<p>隨著氣候變化日益嚴峻，颱風、洪水等極端天氣的頻率和嚴重程度不斷提高。在IPCC SSP 5-8.5排放情景下，因颱風／熱帶氣旋造成的損失相較2015年而言，於2030年和2050年將分別提高5.6%和15%，因河流洪災造成的損失於2030年和2050年將分別提高22.2%和82.1%。</p> <p>極端天氣可能會導致本集團運營中斷、產品生產運輸等環節受到影響、延長裝修施工工期，進而造成不能按時完成家裝施工，導致運營成本增加。</p>
應對措施	<p>本集團建立多元化的供貨體系和區域性倉儲網絡，優化庫存結構，對易受氣候影響的重點建材實行提前備貨和動態調度，降低單一物流路線中斷風險。</p> <p>本集團制定針對颱風、洪水等極端天氣的應急預案，加強與合作企業的應急協同能力。</p> <p>本集團在平台推薦和施工標準中，增加防水、防風、防潮等高韌性建材和工藝選項，幫助用戶和合作夥伴提升家裝項目的物理氣候韌性。</p>
風險名稱	監管政策收緊
風險描述與影響分析	<p>近年來，全球範圍內的氣候與可持續發展監管日益嚴格。一方面，香港交易所修訂了《ESG報告守則》，對上市企業氣候披露提出了更加嚴格的要求；另一方面，中國政府承諾繼續推動落實「碳達峰」與「碳中和」目標，對各行各業提出了減排倡導與要求，同時啟動了碳交易試點市場。在低排放情景下，IEA NZE情景數據顯示，中國的碳價在2030年將達到90美元／噸，2050年將達到200美元／噸。</p> <p>本集團所在重點城市可能實施更嚴格的建築能效標準、環保材料強制使用規定，可能增加本集團設計施工業務的合規成本。如不加快形成有利於減碳的管理和生產方式，本集團將面臨不斷上升的合規與碳成本壓力，進而推高整體運營成本。</p>
應對措施	<p>本集團優先引入環保認證建材和節能家居產品，推行「綠色家裝」，引導供應商開展減排行動，降低整體供應鏈碳排放強度。</p> <p>本集團積極探索節能運營與碳資產管理的結合，對自有辦公、倉儲等設施實施節能改造，逐步實現運營低碳化，降低未來碳關稅及碳市場履約成本。</p>

物理風險

機遇名稱	用戶偏好轉變
機遇描述與影響分析	<p>隨著全球消費者對綠色、健康、可持續家居環境的關注度不斷提升，市場對綠色建築、環保建材和低碳家裝的需求持續增長。這一趨勢為家居與裝修行業帶來結構性機遇，同時也對企業提出更高要求。</p> <p>為響應消費者偏好變化，本集團需在綠色原材料採購、產品研發、設計服務及市場推廣等方面加強投入，短期內可能推高運營成本。然而，若未能及時適應這一趨勢，本集團將可能面臨品牌價值受損、市場份額萎縮及長期營業收入下滑的風險。</p>
應對措施	<p>作為平台方，本集團積極引導和賦能平台商戶向綠色轉型，鞏固行業領導地位，吸引更多注重ESG的消費者和商戶。</p> <p>本集團強化與具備環保認證的建材供應商及注重可持續實踐的裝修公司建立長期合作，通過集中採購和規模效應降低綠色材料成本，同時利用平台優勢推動供應鏈整體減碳。</p> <p>通過內容營銷、案例展示和用戶教育，宣傳綠色家裝在健康、節能及長期經濟性方面的優勢，提升消費者對綠色產品溢價的接受度，加速市場轉化。</p>

情景分析

本集團深刻認識到氣候相關風險將在短期、中期和長期持續對平台運營、上下游價值鏈產生深遠影響。應對氣候變化是長期行動，本集團面臨的物理風險和轉型風險均受國際趨勢與中國政府政策驅動，未來氣候情形存在顯著不確定性。為全面評估氣候變化的影響，本集團基於低排放和高排放兩種氣候情景，對重大氣候相關風險與機遇在短期、中期和長期的影響進行了前瞻性分析，以評估集團氣候變化應對策略的有效性及其氣候韌性水平。

	低排放情景	高排放情景
情景定義	採取具有雄心的氣候行動將本世紀末全球變暖限制在1.5°C或遠低於2°C	未採取任何氣候行動，到本世紀末全球平均氣溫上升超過4°C
情景描述	全球可持續發展意識不斷提高，各個國家和地區紛紛採取具有雄心的氣候行動，包括制訂嚴格的氣候政策和減排目標、徵收碳關稅等。消費者更加傾向於選擇綠色低碳的商品，企業亦積極響應氣候政策，推動低碳轉型，多個國家及地區在2050年前實現淨零排放。本集團選擇此情景以評估實現《巴黎協議》1.5°C或遠低於2°C控溫目標相關氣候策略與行動對本集團的影響。	全球未就氣候變化的嚴峻性達成共識，現有的氣候政策和行動被紛紛終止或未被嚴格執行，化石能源依然是最主要的能源，溫室氣體排放量加速上漲。氣候變化帶來的物理風險顯著加劇，全球平均氣溫大幅上升，極端天氣的頻率和惡劣程度均不斷提高。本集團選擇此情景以評估缺乏有效的氣候行動導致氣候變化加劇，氣候相關物理風險大幅上升對本集團的影響。
參考數據來源	IPCC SSP 1-2.6情景：以清潔能源為主的可持續發展型社會，通過有效的氣候行動將全球變暖控制在遠低於2°C。 IEA 2050 淨零排放情景 (Net Zero Emissions by 2050, NZE)情景：到2050年全球能源系統和部分發達經濟體實現淨零排放，全球變暖被限制在1.5°C。	IPCC SSP 5-8.5情景，即全球沒有額外的氣候政策，經濟發展對化石能源依賴度不斷提高，溫室氣體排放量持續增加。

韌性檢討

氣候情景分析結果顯示，本集團在高排放情景下將主要面臨物理風險，而在低排放情景下將主要面臨轉型風險。隨著時間推移，兩類風險均呈現逐步上升趨勢，需持續加強氣候適應能力。

在物理風險方面，作為連接家裝消費者、裝修公司與建材供應商的互聯網平台，本集團的業務連續性高度依賴線下施工履約及全國供應鏈的穩定。儘管平台自身不直接運營工廠，但極端天氣可能導致合作裝修團隊施工中斷、建材物流延誤或區域性服務供給能力下降。目前，得益於供應商和施工團隊的地理分佈廣泛，單一氣候事件尚未對平台整體運營造成系統性衝擊，歷史中也未出現因氣候災害導致的重大服務中斷。然而，隨著未來極端天氣頻率與強度可能升高，需進一步強化對合作方的氣候風險管控，建設更加彈性、透明的供應鏈與施工協調機制。

在轉型風險方面，本集團積極應對國家「雙碳」政策及市場綠色轉型趨勢。儘管非直接排放主體，平台通過打造「綠色家裝」、推廣節能建材和環保工藝，引導供需雙側低碳化。目前，平台逐步推動合作商家培養環保意識和低碳意識能力建設，未出現因氣候政策合規問題導致的處罰或運營問題。

未來，本集團將持續推進平台生態的綠色低碳轉型，在不斷變化的氣候政策背景下，提升整體服務質量、用戶信任及商業韌性。

3.1.3 風險管理

本集團已將氣候相關風險及機遇的管理納入整體風險管理體系，通過自上而下的模式對氣候風險進行系統性審閱與評估。此外，本集團董事會作為最高責任機構在管理層和ESG工作小組的協助下對氣候相關風險及機遇的識別、評估與管理進行有效監督，確保氣候相關風險等到妥善處置。關於風險管理的詳細架構與流程，可參見本集團年度報告《風險管理及內部控制》章節相關內容。

3.1.4 指標及目標

本集團制訂了「有效管理及逐步減少組織邊界內的溫室氣體排放強度」的氣候目標和「倡導節能意識，鼓勵員工在日常工作中主動尋找節能機會，並逐步減少能源消耗密度」的節能目標，並將適時審閱目標完成進展。

為進一步增強氣候變化應對能力，本集團已將氣候相關指標納入集團方針管理體系，通過定期組織專項檢討與持續改進機制，系統推動氣候治理水平的提升，確保相關目標有效落實。

排放物	2025	2024
範疇一：直接溫室氣體 排放量(tCO ₂ e) ¹	29.96	35.36
範疇二：能源間接溫室 氣體排放量(tCO ₂ e) ²	490.04	857.91
範疇三：其他間接溫室 氣體排放量(tCO ₂ e) ³	35.03	/
溫室氣體排放總量(tCO ₂ e)	555.03	893.27
範疇一&範圍二溫室氣體 排放密度(tCO ₂ e/人)	1.23	1.26

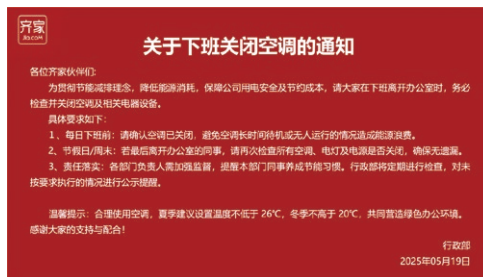
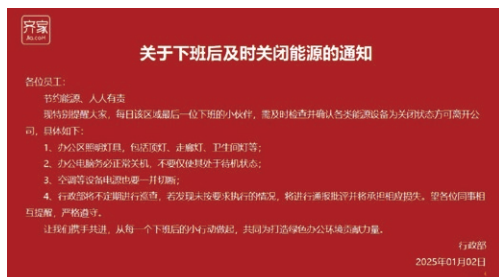
備註：

1. 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。
2. 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《關於發佈2023年電力二氧化碳排放因子的公告》文件中的排放因子數據。
3. 本集團範疇三溫室氣體排放計算了類別2—資本商品和類別6—商務旅行。範疇三溫室氣體排放因子來自US EPA排放系數庫。隨著未來數據可獲取性與準確性的不斷提升，本集團將持續完善範疇三排放的計算範圍與方法，並相應審閱和優化溫室氣體減排目標，以確保信息披露的完整性與目標的科學性。

3.2 資源管理

本集團嚴格遵循《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國水法》等相關法律法規，制定《空調使用管理辦法》等一系列規章制度，以強化能源管理與水資源管理，並積極推廣綠色辦公文化。

- **設備選型：**優先採用高效環保的節能設備。例如在客服中心、倉庫及總部辦公室等場所全面部署LED照明系統，以減少能源消耗。
- **設備維護：**加強對用水設備的日常巡檢與維護，杜絕跑冒滴漏造成水資源浪費。
- **意識提升：**通過定期發佈節電節水通知，增強員工節能減排、節約用水的意識，例如控制空調使用溫度、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。



節約能源提示

資源使用 ^{1,2}	2025	2024
直接能源消耗總量(兆瓦時)	122.52	144.64
間接能源消耗總量(兆瓦時)	916.23	1,598.78
能源消耗總量(兆瓦時) ³	1,038.75	1,743.42
能源消耗密度(兆瓦時/人)	2.46	2.47
總耗水量(噸) ⁴	3,271	6,529
總耗水密度(噸/人)	7.75	9.23

備註：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 本集團的主要水耗來自生活用水，水源為市政供水。

3.3 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，積極採取多項減排、減廢措施，綜合提升廢水、廢氣、廢棄物治理水平，降低溫室氣體排放，確保各項污染物排放合法合規，並將綠色環保理念融入企業文化中，強化減排減廢教育，提升員工環保責任，營造內部綠色發展、低碳排放的良好氛圍。

- **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；
- **廢水管理：**採取節水措施，如張貼節水海報、加強辦公區域用水設備的日常維護，減少生活廢水排放。
- **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。

環境、社會及管治報告

- **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。

排放物	2025	2024
氮氧化物排放量(千克) ¹	97.90	93.59
二氧化硫排放量(千克) ¹	0.21	0.24
顆粒物排放量(千克) ¹	9.38	8.97
廢水排放量(噸) ²	2,616.47	5,223.01
無害廢棄物排放總量(噸) ³	28.39	28.96
無害廢棄物密度(噸/人)	0.07	0.04

備註：

1. 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(NO_x)、二氧化硫(SO₂)和顆粒物(PM)。
2. 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。
3. 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。

4 激發人才潛能，共建成長生態

本集團秉持「組織賦能、人才升級、文化煥新」的人才戰略理念，聚焦制度創新、人才發展、文化融合、技術賦能四大維度，通過系統性舉措推動人力資源管理從「基礎支撐」向「戰略夥伴」轉型，為業務增長與組織韌性築牢人才基石。

4.1 人才僱傭

本集團持續強化人才僱傭管理的規範性和公平性，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》等相關法律法規，制定並完善《招聘管理流程》、《員工考勤管理制度》、《內部180管理制度》等一系列規章制度，系統規範招聘解聘、薪酬晉升、工時假期等全流程管理環節，與所有正式員工依法簽訂勞動合同，切實保障員工合法權益。

環境、社會及管治報告

為構建多元化、高質量的人才梯隊，本集團構建了涵蓋校園招聘、社會招聘與內部推薦的多元化人才引入渠道。2025年，為支撐國際服務業務的拓展，本集團著力引進兼具國際視野與數字化能力的複合型人才，以助力業務結構的持續升級。在積極拓展外部人才資源的同時，本集團進一步優化內部推薦機制，提升員工參與人才引薦的積極性。年內通過內部推薦成功入職的員工佔比達11%，在提升招聘效率的同時，也為優化人才隊伍結構提供了有力保障。

在用工原則方面，本集團堅持「公平、公開、平等、競爭、擇優」的基本準則，將平等理念貫穿於招聘、僱傭、培訓、晉升等全流程各環節。本集團全面落實男女平等、地域平等與民族平等原則，2025年女性員工錄用比例達到48%，人才來源廣泛覆蓋全國多個省份，堅決杜絕任何基於地域、民族、性別、年齡、種族等個人特徵的歧視性條款與行為，持續營造包容、多元、公正的人才發展環境。

本集團嚴格遵守合法用工原則，明確禁止使用童工，堅決杜絕強制勞工。在招聘過程中，本集團嚴格審查應聘者的身份信息，以確保錄用過程依法合規，避免錄用童工。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。在工時管理方面，本集團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，鼓勵員工在正常的工作時間內完成本職工作。如因工作需要必須安排員工加班的，需由員工提前申請並經批註後執行，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。

截至匯報期末，本集團員工構成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	187	58%
	女性	235	52%
按僱傭類型劃分	全職	422	55%
	兼職	/	/
按年齡組別劃分	30歲以下	72	65%
	30-50歲	319	53%
	50歲以上	31	24%
按地區劃分	上海市	260	46%
	三明市	67	46%
	日照市	19	71%
	北京市	30	39%
	其他地區	46	78%

4.2 薪酬與福利

具有行業競爭力的薪酬和福利水平是本集團吸引和留住優質人才的重要條件。本集團不斷升級薪酬福利體系，持續提升員工的獲得感與歸屬感。現行薪酬結構涵蓋基本工資、崗位工資／績效獎金和崗位津貼。針對特殊崗位的員工，本集團還增設保密工資或競業限制補償金等。此外，本集團為員工提供了一系列福利津貼，包括用餐補貼、交通補貼、業務性通訊費及祝福金等，並按照當地規定為員工繳納各項社會保險費用。

為持續激發人才團隊的長期發展動力，本集團建立了以績效為導向的差異化激勵機制。每年年末，基於對員工工作表現的評估，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，全面衡量並肯定員工的辛勤付出和價值創造。

為更好地提升員工的工作效率、創造力和滿意度，本集團致力於為每一位員工構建幸福的職場環境。本集團重視員工的身心健康，不僅策劃多姿多彩的文化活動，鼓勵員工平衡好工作和生活，還通過日常提供關懷和便利，全方位提升員工的幸福感。

案例：20週年司慶活動

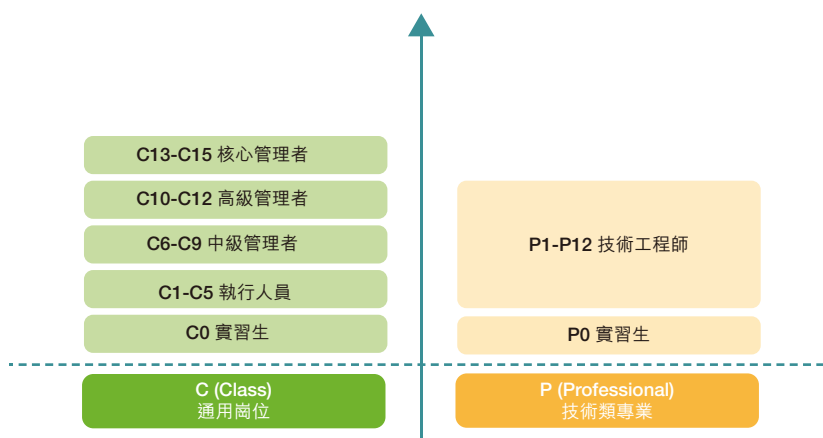
2025年，本集團隆重舉辦20週年司慶活動，通過「回顧+展望+互動」三重維度，讓員工在情感共鳴中深化文化認同，活動覆蓋全員，讓員工在活動中進一步了解公司文化，增加歸屬感和榮譽感。



20週年司慶活動

4.3 發展與培訓

本集團高度重視員工的成長與發展，制定並修訂《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。本集團根據每位員工的專業技能和特長，規劃崗位線、技術類專業線兩類晉升通道，建立透明多元的職業發展路徑，給予每位員工公平合理的晉升機會，激發員工工作積極性與動力，最大程度發揮員工潛力。



員工晉升通道

在員工晉升機制上，本集團建立「基層夯實、中層支撐、高層引領」的階梯式晉升通道，通過輪崗實踐與導師帶教相結合的方式，為員工提供清晰透明的職業發展路徑，確保晉升機會公平覆蓋全職、兼職及靈活用工等多元僱傭類型。

在人才培養方面，本集團構建「基礎→進階→專家」三級培訓架構，並制定《儲備幹部訓練營》等標準化規範，系統化推動人才發展機制升級。本集團為員工定制多維度的培訓課程，滿足員工全階段職業發展需要。例如，本集團為所有員工提供通用和針對性的領導力培養課程，幫助員工激發全方位領導力潛能；為跨業務或跨職能晉升的員工提供充分的領導力培養資源。匯報期內，本集團打造線上線下融合的學習生態，上線全新E-learning平台並實施差異化策略，新員工完成入職基礎課程學習，業務崗參與技能訓練，管理層修習戰略思維專題，此舉顯著提升員工學習效率與專業能力適配度，進一步推動人才隊伍的專業化與梯隊化建設。

案例：跨境管培生項目

2025年，本集團對跨境管培生項目進行全面升級，面向國內外重點高校選拔在產品、運營及職能領域具有潛力的優秀人才。項目採用「導師帶教+輪崗實踐+專項培訓」三位一體的培養體系，安排管培生深入核心業務部門及跨境一線輪崗鍛煉，著力加速戰略性後備力量的成長，為集團新興業務儲備高素質、複合型管理人才。

案例：「儲備幹部訓練營」員工培訓項目

本集團開展「儲備幹部訓練營」培訓項目，旨在打造一支認同齊家文化、德才兼備的儲備幹部隊伍，為公司可持續發展注入不竭動力。該項目聚焦於提升受訓人員專業及管理能力的內容，並採用導師帶教模式，確保受訓員工專業技能的精進與實戰經驗的積累。通過嚴格的報名篩選、系統授課、階段性考核及述職匯報，全面評估學員成長，最終被認定為儲備幹部的人才，將享受專屬津貼，並享有優先幹部競聘資格。2025年，本集團繼續深化開展「儲備幹部訓練營」，持續強化公司人才梯隊建設與戰略執行力。

截至匯報期末，培訓相關的關鍵績效指標如下：

		每名僱員 受訓僱員 百分比	每名僱員 完成受訓的 平均時數
按性別劃分	男性	44.31%	38.74
	女性	55.69%	37.09
按僱員類型劃分	高級管理層	1.42%	41.17
	中級管理層	9.01%	89.71
	基層人員	89.57%	32.55

4.4 健康與安全

本集團嚴格遵守《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》、《安全環保工地管理制度》、《齊家保十項文明施工檢查》、《辦公場地日常安全管理制度》等制度，通過建立日常工作環境管理規範，實施嚴格的工地驗收標準，及時識別並消除潛在的安全隱患，以確保員工和合作方的安全和健康。

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。

環境、社會及管治報告

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86天。

5 聚力社會公益，傳遞溫暖力量

本集團始終將社會責任視為企業發展的重要組成部分，在推動業務發展的同時，積極引導合作企業履行社會責任，通過建立公益參與機制、搭建愛心平台，形成良好的責任共擔氛圍。2025年，本集團持續聚焦教育支持與老年關愛兩大領域，攜手合作企業開展系列公益活動，推動資源循環與專業賦能。未來，本集團將繼續攜手優秀合作企業，持續投身公益事業，共同推動家居行業的社會責任建設，為社會創造更多價值。

案例：再生電腦教室公益項目

作為負責任的企業，本集團長期關注貧困地區教育資源建設，尤其是教學設備配備。自2019年12月起，本集團已連續6年向上海眾谷公益青年發展中心主辦的「愛傳遞，再生計算機教室」公益項目捐贈計算機，旨在滿足貧困地區師生的辦公學習需求，激發貧困地區學生學習的興趣和動力，拓寬知識視野。該項目不僅延長了電子設備的使用壽命，還緩解了貧困地區計算機短缺問題，有效改善當地兒童的教育條件。



電腦捐贈現場

案例：攜手裝修企業貴州行

2025年，由全聯家具裝飾業商會組織的「2025年度中國家居行業老年關愛行」公益活動在貴州省遵義市綏陽縣寬闊鎮農村敬老院圓滿舉行。在這次具有特殊意義的公益活動中，本集團攜手合作裝修企業，另與30餘家行業夥伴共同為敬老院捐贈價值26萬餘元的愛心物資，用實際行動改善老人們的居住生活環境，傳遞行業的溫暖與關懷。



老年關愛行

附註：香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》索引

議題	披露項	對應章節
A. 環境		
層面A1		
	排放物	
一般披露	有關廢氣排放、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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>排放物管理
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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)。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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)。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來
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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>排放物管理

環境、社會及管治報告

議題	披露項	對應章節
層面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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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)。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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)。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>資源管理
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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>資源管理
層面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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>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。	踐行綠色轉型，共創低碳未來>資源管理

議題	披露項	對應章節
B. 社會		
層面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。	激發人才潛能，共建成長生態>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。	激發人才潛能，共建成長生態>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。	激發人才潛能，共建成長生態>人才僱傭
層面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。	激發人才潛能，共建成長生態>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。	激發人才潛能，共建成長生態>健康與安全
B2.2	因工傷損失工作日數。	激發人才潛能，共建成長生態>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。	激發人才潛能，共建成長生態>健康與安全

環境、社會及管治報告

議題	披露項	對應章節
層面B3	發展與培訓	
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。	激發人才潛能，共建成長生態>發展與培訓
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	激發人才潛能，共建成長生態>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。	激發人才潛能，共建成長生態>發展與培訓
層面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的資料。	激發人才潛能，共建成長生態>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。	激發人才潛能，共建成長生態>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。	激發人才潛能，共建成長生態>人才僱傭

環境、社會及管治報告

議題	披露項	對應章節
層面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。	深化責任經營，引領價值創造>供應商管理
B5.1	按地區劃分的供貨商數目。	深化責任經營，引領價值創造>供應商管理
B5.2	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目，以及相關執行及監察方法。	深化責任經營，引領價值創造>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。	深化責任經營，引領價值創造>供應商管理
B5.4	描述在揀選供貨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。	深化責任經營，引領價值創造>供應商管理
層面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。	佈局出海業務，賦能美好生活>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。	佈局出海業務，賦能美好生活>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。	佈局出海業務，賦能美好生活>優質服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	深化責任經營，引領價值創造>知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	佈局出海業務，賦能美好生活>質量管控
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。	深化責任經營，引領價值創造>信息守護

環境、社會及管治報告

議題	披露項	對應章節
層面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。	深化責任經營，引領價值創造>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。	深化責任經營，引領價值創造>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。	深化責任經營，引領價值創造>誠信文化
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	深化責任經營，引領價值創造>誠信文化
層面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。	聚力社區公益，傳遞溫暖力量
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)。	聚力社區公益，傳遞溫暖力量
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	聚力社區公益，傳遞溫暖力量

D. 部分：氣候相關披露

氣候相關披露要求	描述	章節名稱
管治	(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
	(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
策略	氣候相關風險和機遇	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
	業務模式和價值鏈的資訊	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
	策略和決策	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
	財務狀況、財務表現及現金流量	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
		說明：1)針對22(a)(iii)，本集團已制訂溫室氣體定性目標，暫未制訂完整轉型計劃；2)針對23，本集團依據所設置的目標按需投入資源採購相關設備或開展行動，暫未制訂完整資源分配計劃。
	氣候韌性	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
		說明：針對25，本集團識別了各項氣候風險與機遇的定性影響，但暫未系統統計可能造成的財務影響。

氣候相關披露要求	描述	章節名稱
風險管理	<p>(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險和機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策</p> <p>(b) 發行人用於識別、評估氣候相關風險和機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及</p> <p>(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。</p>	<p>踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化</p> <p>說明：針對27(a)(vi)，本集團於匯報期內首次進行氣候相關風險匯報，固不適用。</p> <p>踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化</p> <p>踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化</p>

環境、社會及管治報告

氣候相關披露要求	描述	章節名稱
指標及目標	溫室氣體排放	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化
	氣候相關轉型風險	說明：基於運營現狀，暫未開展數據統計。
	氣候相關物理風險	說明：基於運營現狀，暫未開展數據統計。
	氣候相關機遇	說明：基於運營現狀，暫未開展數據統計。
	資本運用	說明：基於運營現狀，暫未開展數據統計。
	內部碳定價	說明：基於運營現狀，暫未開展內部碳定價。
	薪酬	說明：基於運營現狀，本集團尚未將氣候相關考量納入薪酬政策。
	行業指標及跨行業指標	說明：考慮到本集團業務模式對環境影響相對有限，部分跨行業及行業特定指標對理解本集團氣候相關表現的相關性有限，故未予披露。
	氣候相關目標	踐行綠色轉型，共創低碳未來>氣候變化 說明：1)針對38(a)，基於運營現狀，暫未對目標進行第三方驗證；2)針對40(e)，本集團暫未購買碳信用。

董事會報告

董事會欣然呈報本年報及本集團截至2025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**」)；(iii)國際服務業務服務；及(iv)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35。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2025年12月31日止年度的業務回顧載於本年報第5至8頁的「主席報告」及第9至20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99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36至81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8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2025年12月31日止年度的合併業績載於本年報第109頁的合併綜合收益表。本集團於2025年12月31日的財務狀況載於本年報110至111頁的合併資產負債表。本集團截至2025年12月31日止年度的合併現金流量載於第113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9至20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

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息。

董事會已宣派每股0.0288港元的中期股息。中期股息已於2025年9月30日（星期二）向於2025年9月16日（星期二）名列本公司股東名冊的股東派發，合計約32.98百萬港元。中期股息以港元派發。上述中期股息的建議派發須經董事會審議及批准。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

應屆股東週年大會將於2026年5月21日（星期四）舉行，其通告及所有其他相關文件將於2026年4月刊發及寄發予股東。

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2026年5月18日至2026年5月21日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。記錄日期為2026年5月21日。

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2026年5月15日（星期五）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

2025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2025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35。

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，即林兆榮先生（自2025年6月4日起獲委任）、黃文宗先生（於2025年6月4日辭任）、張禮洪先生及曹志廣先生。林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2025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2025年12月31日止年度的經審核財務報表。

儲備

截至2025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。

董事會報告

可供分派儲備

於2025年12月31日，本公司可供分派的儲備金額約為人民幣1,942.79百萬元(2024年：人民幣2,017.7百萬元)。

捐款

截至2025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1,400元(2024年：人民幣5,000元)。

借款

於報告期內，短期借款包括銀行借款及其他貸款，結餘分別為約人民幣45.6百萬元及約人民幣33.9百萬元。借款由截至2024年12月31日的約人民幣107.1百萬元減少25.8%至截至2025年12月31日的約人民幣79.5百萬元，乃主要由於(i)其他貸款減少約人民幣59.1百萬元，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相關的擔保借款；(ii)齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司以合約資產質押擔保，向非銀行金融機構取得其他貸款增加人民幣11.5百萬元；及(iii)上海齊屹信息科技有限公司借入的銀行貸款增加約人民幣22.3百萬元。

於2025年12月31日，我們的銀行借款本金總額為人民幣45.6百萬元，借款年利率為2.3%至3.1%。其中，(i)約人民幣40.0百萬元由上海齊煜信息科技有限公司提供擔保，(ii)約人民幣3.0百萬元為齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的非控股股東楊衛涵的妻子張帆物業的抵押貸款，及(iii)約人民幣2.6百萬元為齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的物業抵押的貸款。

資產抵押

於2025年12月31日，(i)約人民幣45.2百萬元的受限制現金被質押為發行應付票據的擔保(2024年：零)，及(ii)合約資產人民幣23.9百萬元已作為本集團短期借款(金額為人民幣11.5百萬元(2024年：零))的抵押品質押。

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上一報告期內全部使用。因此，於2025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2025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30.7%。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13.7%。

截至2025年12月31日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收入的23.0%。此外，本集團單一最大客戶的收入佔本集團同期總收入的10.1%。

截至2025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)。

董事會報告

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

孫傑女士³

非執行董事

周偉先生

趙貴賓先生

謝天先生

獨立非執行董事

張禮洪先生

曹志廣先生

林兆榮先生¹

黃文宗先生²

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、孫傑女士及邱振毅先生。

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。

附註：

1. 林兆榮先生於2025年6月4日獲委任為本公司獨立非執行董事，審核與風險管理委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。
2. 黃文宗先生於2025年6月4日辭任本公司獨立非執行董事。
3. 孫傑女士於2026年3月31日獲委任為提名委員會成員。

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2025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%
孫傑女士 ⁽²⁾	於受控法團的權益及配偶權益	308,377,140	308,377,140	26.93%
田原先生 ⁽³⁾	於受控法團的權益	4,578,876	4,578,876	0.40%

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) 孫女士全資擁有Qeeka Sunjie Home Holding Limited，根據證券及期貨條例被視為於Qeeka Sunjie Home Holding Limited持有的本公司13,587,610股股份中擁有權益。此外，孫女士為鄧先生的配偶，因此被視為於鄧先生透過Qeeka Holding持有的本公司294,789,530股股份中擁有權益。
- (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。

除上文所披露者外，於2025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。

董事會報告

(ii) 於相聯法團的權益

除上文所披露者外，就董事所知，於2025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2025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⁾	於受控法團的權益	129,434,080 (L)	11.3%
蘇州工業園區經濟發展有限公司 ⁽⁴⁾	於受控法團的權益	129,434,080 (L)	11.3%
蘇州工業區管理委員會 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	於受控法團的權益	129,434,080 (L)	11.3%
百度(香港) ⁽⁵⁾	實益擁有人	124,981,861 (L)	10.92%
Baidu Holdings Limited ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	124,981,861 (L)	10.92%
百度公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	124,981,861 (L)	10.92%
Teng Yue Partners GP, LLC ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	105,186,500 (L)	9.19%
Teng Yue Partners Holdings GP, LLC ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	105,186,500 (L)	9.19%
Teng Yue Partners Holdings, LLC ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	105,186,500 (L)	9.19%
Teng Yue Partners Master Fund, L.P. ⁽⁶⁾	實益擁有人	105,186,500 (L)	9.19%
Teng Yue Partners, L.P. ⁽⁶⁾	投資經理	105,186,500 (L)	9.19%
Li Tao先生 ⁽⁶⁾	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%
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%

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。

董事會報告

- (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%。蘇州工業園區經濟發展有限公司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及蘇州工業園區管理委員會被視為在華圓管理諮詢有限公司持有的101,912,750股股份中擁有權益。

蘇州工業園區重元齊家股權投資企業(有限合夥)實益擁有本公司27,521,330股股份。蘇州工業園區重元齊家股權投資企業(有限合夥)的普通合夥人為蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理有限公司(由蘇州元禾控股股份有限公司擁有49%。根據證券及期貨條例，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及蘇州工業園區管理委員會被視為在蘇州工業園區重元齊家股權投資企業(有限合夥)持有的27,521,330股股份中擁有權益。

- (5) 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。
- (6) 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)控制。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。
- (7) 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2025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2025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2025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17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2025年12月31日，2021年受限制股份單位計劃剩餘期限約為五(5)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2025年1月1日及2025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2025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獨立受託人(「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2025年12月31日止期間概無授出受限制股份單位。根據2021年受限制股份單位計劃，截至2025年12月31日，概無尚未行使的受限制股份單位。於截至2025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 ^(附註1)	授出日期	於2025年 1月1日的結餘	於截至2025年 12月31日 止期間已授出	於截至2025年 12月31日 止期間已歸屬	緊接受限制	於報告期間 已註銷	於報告歸屬 期間已失效	於2025年 12月31日 的結餘
					股份單位歸屬 日期前的加權 平均收市價 港元			
其他僱員參與者	2021年3月19日	1,519,375	-	51,503	-	1,467,872	-	-
合計		1,519,375	-	51,503	-	1,467,872	-	-

附註：

(1) 截至2024年12月31日及於截至2025年12月31日止期間概無董事或五名最高薪酬人士擁有任何尚未行使的受限制股份單位。

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

於報告期間，本公司並無於聯交所購回股份。

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年報日期概無購買、出售或贖回任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。

截至2025年12月31日，本公司並無持有庫存股份(定義見上市規則)。

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2025年全年，本集團在中國有725名(2024年：822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「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，Tricor Trust (Hong Kong) Limited已獲委任為受限制股份單位受託人。截至2025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的利益以信託方式持有該等股份。於報告期間，受限制股份單位受託人並未購買股份。截至2025年12月31日，概無本公司根據2021年受限制股份單位計劃售出的受限制股份單位尚未獲行使。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2025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2025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34。

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2025年12月31日止年度，並無使用任何被沒收供款，且於2025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(2024年：無)。

或然負債

於2025年12月31日，本集團涉及一宗與供應商就結算糾紛相關的訴訟，索賠金額為人民幣5,657,000元。本集團無法合理估計可能產生的或然負債。於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

本公司並無任何其他重大或然負債。

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。

董事會報告

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佈內幕消息的相關僱員的所有交易，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

羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司核數師，自2025年12月5日起生效，而立信德豪已獲委任為本公司核數師，自2025年12月5日起生效，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺。請參閱本公司日期為2025年12月5日的公告，以及本年報所載的獨立核數師報告及本公司合併財務報表。

除上文所披露者外，董事認為，概無其他需要提請本公司股東及債權人整體垂注的事項。

合併財務報表已由立信德豪審計，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，重新委任立信德豪有限公司為本公司的核數師。

董事會報告

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2025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。

持續關連交易

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。

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2025年12月31日止年度及於2025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261.0百萬元及約為人民幣310.1百萬元。

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。

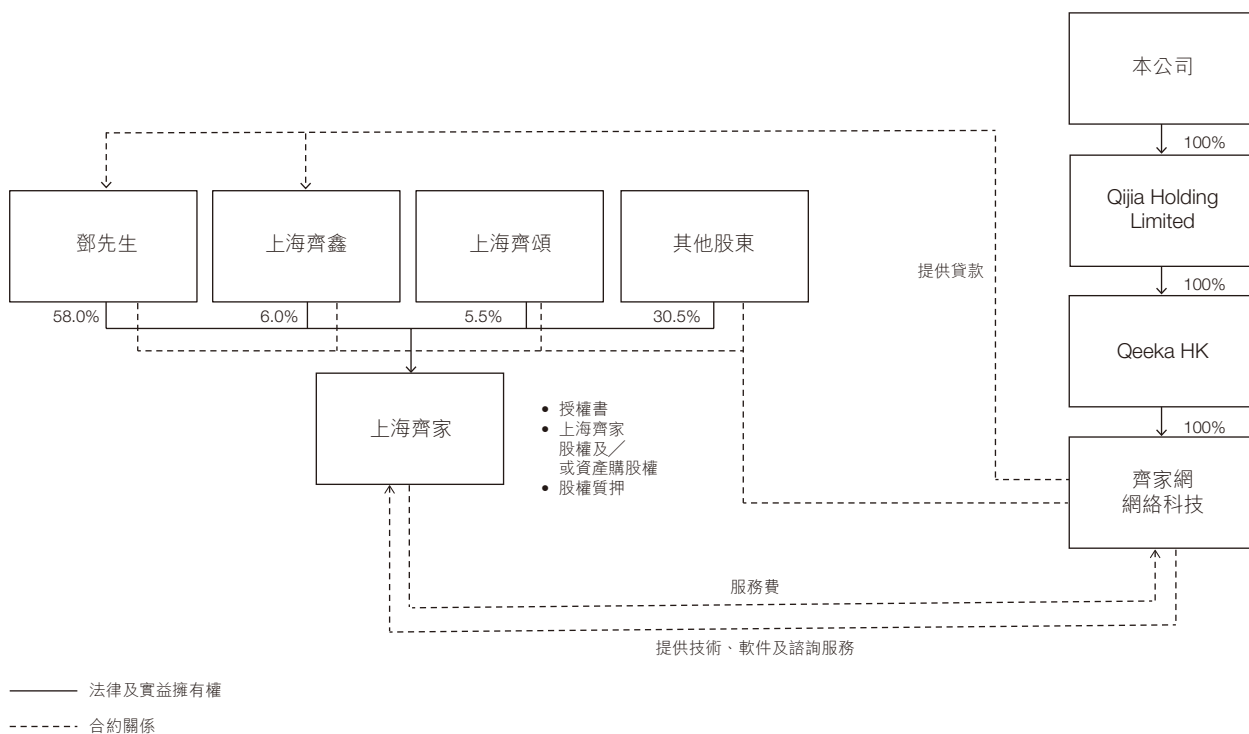
董事會報告

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：



組成合約安排的各项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

自2025年12月31日至2026年3月31日董事會批准該等財務報表日期的期間並無重大結算日後事項。

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2025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99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36至81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
2026年3月31日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

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108至195頁的合併財務報表，包括於2025年12月31日的合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表、以及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。

我們認為，該等合併財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則(「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2025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。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)(適用於公眾利益實體財務報表審計)。我們獨立於貴集團，亦已履行道德守則中的其他職業道德責任。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。

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。該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。我們不會對該事項提供單獨的意見。

應收賬款及合約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2025年12月31日，應收賬款及合約資產的總賬面值分別為人民幣147,070,000元及人民幣222,268,000元，信用損失撥備分別為人民幣40,269,000元及人民幣26,900,000元。

應收賬款及合約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。就已發生信貸減值的應收賬款及合約資產而言，貴集團已做個別評估。就結餘而言，應收賬款及合約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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

應收賬款及合約資產的預期信用損失(續)

根據減值評估，應收賬款及合約資產的減值虧損撥備分別為人民幣5,839,000元及人民幣3,085,000元，已於截至2025年12月31日止年度的合併利潤表扣除或入賬。

我們集中審計應收賬款及合約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。與應收賬款及合約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約資產的預期信用損失認定為關鍵審計事項。

我們的應對措施：

我們就服務特許權安排的會計處理執行的程序包括：

- 我們了解管理層對於應收賬款及合約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；
- 就個別評估的應收賬款及合約資產而言，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約資產而言，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、應收賬款及合約資產的賬齡情況、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。我們檢查歷史違約率的計算，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約資產賬齡的準確性，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約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。

獨立核數師報告

其他事項

貴集團截至2024年12月31日止年度的合併報表已由另一名核數師審計，該核數師於2025年3月26日對該等報表發表無保留意見。

年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司年報內的信息，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

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。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。就此而言，審核委員會負責協助董事履行彼等的職責。

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。我們僅根據我們的聘用條款向 閣下(作為整體)報告，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。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任(續)

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。
- 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單位的財務信息計劃及執行集團審計，以獲取充足、適當的審計憑證，作為形成對 貴集團財務報表意見的基礎。我們負責為 貴集團審計目的而進行的工作的方向、監督及審閱。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。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任(續)

從與董事溝通的事項中，我們確定哪個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此事項，除非法律法規不允許公開披露此事項，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

葉家鳴

執業證書編號P08322

香港，2026年3月31日

合併利潤表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	946,519	1,055,639
銷售成本	6	(562,990)	(642,605)
毛利		383,529	413,034
銷售及營銷開支	6	(431,297)	(417,143)
行政開支	6	(64,428)	(64,276)
研發開支	6	(17,107)	(28,245)
金融資產淨減值虧損	20(e)	(4,521)	(24,694)
其他收益／(虧損)－淨額	8	41,249	(30,463)
經營虧損		(92,575)	(151,787)
財務收入	9	30,344	39,311
財務成本	9	(4,702)	(6,447)
財務收入－淨額	9	25,642	32,864
分佔按權益法入賬的投資的業績	16	252	(9,848)
除所得稅前虧損		(66,681)	(128,771)
所得稅開支	10	–	(3,459)
本年度虧損		(66,681)	(132,230)
虧損歸屬於：			
本公司權益持有人		(61,716)	(126,957)
少數股東權益		(4,965)	(5,273)
		(66,681)	(132,230)
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	(0.0549)	(0.1130)
每股攤薄虧損(人民幣元)	11	(0.0549)	(0.1130)

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2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損		(66,681)	(132,230)
年內其他綜合收益／(虧損)			
<i>可能會重分類至損益的項目：</i>			
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合虧損	16, 24	(436)	(1,696)
按權益法入賬的投資重分類為按公允價值計入損益的 金融資產時，將其他儲備重分類至損益		4,016	–
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)	(37)	(41)
換算海外業務的外幣折算差額		(321)	168
		3,222	(1,569)
<i>不會重分類至損益的項目：</i>			
非海外業務財務報表換算產生的匯兌差額		(12,256)	7,886
		(12,256)	7,886
年內其他總綜合(虧損)／收益，扣除稅項		(9,034)	6,317
年內總綜合虧損		(75,715)	(125,913)
年內總綜合虧損歸屬於：			
本公司權益持有人		(70,738)	(120,627)
非控制性權益		(4,977)	(5,286)
		(75,715)	(125,913)

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2025年12月31日

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
不動產、工廠及設備	12(a)	16,923	21,025
使用權資產	12(b)	12,377	33,395
無形資產	13	1,292	1,814
商譽	14	2,361	2,361
遞延稅項資產	15	–	–
按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」)	21	154,114	–
按權益法入賬的投資	16	–	116,574
合約資產	20	4,470	8,525
定期存款	22	–	164,002
總非流動資產		191,537	347,696
流動資產			
存貨	18	67,089	24,909
應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項	20	169,300	219,300
合約資產	20	190,898	217,975
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	11,849	72,481
按公允價值計入損益的金融資產	21	20,114	25,094
定期存款	22	573,554	581,933
受限制現金	22	126,192	82,659
現金及現金等價物	22	74,575	119,151
總流動資產		1,233,571	1,343,502
總資產		1,425,108	1,691,198
權益			
股本	23	761	761
股本溢價	23	2,169,511	2,199,577
其他儲備	24	(270,116)	(261,034)
庫存股份	23(a)	(35,277)	(35,367)
累計虧損		(1,079,554)	(1,017,838)
歸屬於本公司權益持有人的權益		785,325	886,099
少數股東權益		(23,299)	(18,522)
總權益		762,026	867,577

合併資產負債表

於2025年12月31日

		於12月31日	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	12(b)	3,479	22,718
總非流動負債		3,479	22,718
流動負債			
短期借款	27	79,474	107,145
應付賬款及其他應付款項	28	474,951	574,041
合約負債	28	53,524	62,288
租賃負債	12(b)	4,715	10,296
所得稅負債		46,939	47,133
總流動負債		659,603	800,903
總負債		663,082	823,621
總權益及負債		1,425,108	1,691,198

以上合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第114至195頁的合併財務報表已於2026年3月31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2025年12月31日止年度

	歸屬於本公司權益持有人								
	附註	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)	(附註23)	(附註24)	(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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日		761	2,224,710	(267,342)	(35,575)	(890,881)	1,031,673	(13,236)	1,018,437
年內虧損		-	-	-	-	(126,957)	(126,957)	(5,273)	(132,230)
其他綜合(虧損)/收益		-	-	6,330	-	-	6,330	(13)	6,317
總綜合虧損		-	-	6,330	-	(126,957)	(120,627)	(5,286)	(125,913)
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	-	-	94	-	-	94	-	94
—受限制股份單位計劃下的發行股份	23,24	-	(92)	(116)	208	-	-	-	-
—股息	26	-	(25,041)	-	-	-	(25,041)	-	(25,041)
於2024年12月31日		761	2,199,577	(261,034)	(35,367)	(1,017,838)	886,099	(18,522)	867,577

	歸屬於本公司權益持有人								
	附註	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)	(附註23)	(附註24)	(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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日		761	2,199,577	(261,034)	(35,367)	(1,017,838)	886,099	(18,522)	867,577
年內虧損		-	-	-	-	(61,716)	(61,716)	(4,965)	(66,681)
其他綜合收益/(虧損)		-	-	(9,022)	-	-	(9,022)	(12)	(9,034)
總綜合虧損		-	-	(9,022)	-	(61,716)	(70,738)	(4,977)	(75,715)
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	-	-	(10)	-	-	(10)	-	(10)
—受限制股份單位計劃下的發行股份	23,24	-	(40)	(50)	90	-	-	-	-
—股息	26	-	(30,026)	-	-	-	(30,026)	-	(30,026)
—非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	200	200
於2025年12月31日		761	2,169,511	(270,116)	(35,277)	(1,079,554)	785,325	(23,299)	762,026

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2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
經營活動的現金流量			
經營所用的現金	29(a)	(178,244)	(68,904)
已收利息		1,737	2,889
已付所得稅		(194)	(286)
經營活動所用現金淨額		(176,701)	(66,301)
投資活動的現金流量			
購買不動產、工廠及設備	12(a)	(650)	(3,089)
出售不動產、工廠及設備所得款項	29(b)	225	221
購買無形資產	13	(281)	(510)
提取定期存款		618,456	685,744
訂立定期存款		(457,581)	(663,395)
收到定期存款的利息		28,200	32,894
購買按公允價值計入損益的金融資產	21(c)	(8,000)	(164,052)
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息	8	106	281
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項	21(c)	18,947	182,579
收到按權益法入賬的投資的股息	16	-	1,195
出售於聯營公司的投資	16(d)	1,826	1,869
提供予關連方的貸款	31(b)	-	(1,750)
關連方貸款償還	31(b)	250	1,545
收回第三方貸款		65	60
投資活動所得現金淨額		201,563	73,592
融資活動的現金流量			
借款所得款項		114,787	112,135
就借款支付利息		(3,711)	(5,550)
償還借款		(142,470)	(217,601)
租賃負債付款(包括利息部分)	29(d)	(7,560)	(12,779)
自附屬公司非控股股東收取的出資所得現金		200	-
已付股息	26	(30,026)	(25,147)
融資活動所用現金淨額		(68,780)	(148,942)
現金及現金等價物減少淨額		(43,918)	(141,651)
匯率差額的影響	29(d)	(658)	1,190
年初現金及現金等價物	22	119,151	259,612
年末現金及現金等價物	22	74,575	119,151

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2025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Palm Grove Unit 4, 265 Smith Road, George Town, P.O. Box 52A Edgewater Way, #1653, Grand Cayman Ky1-9006, 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)提供基於軟件及服務(「SaaS」)的整體營銷解決方案及定向營銷服務(「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」)；(iii)國際服務業務服務及(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2026年3月31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章的披露規定編製合併財務報表。

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，及
- 由國際財務報告準則解釋委員會(IFRIC解釋)或其前身常設解釋委員會(SIC解釋)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36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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2 編製基準及會計政策變動(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團已採納的準則新訂及修訂本

本集團於自2025年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本：

國際會計準則第21號修訂本 缺乏可交換性

新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響說明如下：

國際會計準則第21號修訂本規定了當缺乏可兌換性時，實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及如何估計計量日的即期匯率。該等修訂要求進行資料披露，以使財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響。允許提早應用。應用該等修訂時，實體不得重述比較資料。首次應用該等修訂的任何累計影響應於首次應用日期確認為對保留溢利的期初結餘調整或對權益獨立部分累計匯兌差額的累計金額的調整(如適用)。該等修訂並未對過往及本期間確認的金額產生任何重大影響。

(iv) 尚未採納的準則新訂及修訂本及詮釋

於2025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新訂及修訂本如下。本集團對該等新訂準則及修訂本的影響評估如下。

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	依賴自然能源生產電力的合約 ¹
國際財務報告準則第1號、國際財務報告 準則第7號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第10號及國際會計 準則第7號修訂本	國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ¹
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ²
國際會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹的呈列貨幣 ²
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 注入 ³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 該等修訂於待定日期或之後開始的年度期間進行的資產出售或注資以前瞻方式應用。

本公司董事已評估該等新會計準則及修訂的影響，並預期該等新會計準則及修訂將不會對本集團的合併財務報表及／或披露造成重大影響，惟以下各項除外：

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2 編製基準及會計政策變動(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的準則新訂及修訂本及詮釋(續)

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露規定財務報表的呈列及披露要求，並將取代國際會計準則第1號財務報表列報。該項新訂國際財務報告準則會計準則在繼承國際會計準則第1號多項要求的同時，引入在損益表中列報特定類別及已界定的小計項目的新規定，並要求在財務報表附註中披露由管理層定義的業績指標，並改進將在財務報表中披露的資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。同時，亦對國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前採納。預期應用新訂準則將影響損益表的呈列以及在未來財務報表中的披露。採納國際財務報告準則第18號不會影響合併財務報表中項目的確認或計量。其主要影響收益與開支的呈列及披露，並新增於合併財務報表中披露管理層界定的業績指標的要求。截至目前，本集團認為該等準則新訂及修訂本對本集團經營業績及財務狀況的影響將不屬重大。

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著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。本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、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及負債，有關詳情已分別在附註27及附註22中披露。按浮動利率計息的項目使本集團面對現金流量利率風險，而按固定利率計息的項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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

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、受限制現金、合約資產、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。

本集團已訂有政策，以確保附有信貸條款的應收賬款及合約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；
- 合約資產；
- 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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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)

(a) 應收賬款及合約資產

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約資產使用有效期內預期虧損撥備。

為計量預期信用損失，應收賬款及合約資產乃根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。合約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約資產的虧損率合理相若。

應收賬款及合約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。

在此基礎上，就應收賬款及合約資產而言，於2025年12月31日及2024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	
2025年12月31日					
共同評估					
預期虧損率	8.35%	24.03%	45.08%	86.41%	12.80%
總賬面值－應收賬款	76,150	20,203	22,074	3,598	122,025
總賬面值－合約資產	194,470	–	–	–	194,470
虧損撥備	22,593	4,854	9,952	3,109	40,508
個別評估					
預期虧損率					50.45%
總賬面值－應收賬款					25,045
總賬面值－合約資產					27,798
虧損撥備					26,661
虧損撥備總額					67,169

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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)

(a) 應收賬款及合約資產(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2年 人民幣千元	
2024年12月31日					
共同評估					
預期虧損率	5.78%	8.75%	61.72%	93.75%	9.15%
總賬面值－應收賬款	56,850	77,248	6,975	6,789	147,862
總賬面值－合約資產	213,916	–	–	–	213,916
虧損撥備	15,660	6,757	4,305	6,365	33,087
個別評估					
預期虧損率					46.62%
總賬面值－應收賬款					24,634
總賬面值－合約資產					42,569
虧損撥備					31,328
虧損撥備總額					64,415

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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)

(b) 其他應收款項

其他應收款項主要包括貸款、按金及其他。

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2023年12月31日的虧損撥備	(988)	-	(7,558)	(8,546)
減值(增加)/減少	(418)	-	105	(313)
於2024年12月31日的虧損撥備	(1,406)	-	(7,453)	(8,859)

	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2024年12月31日的虧損撥備	(1,406)	-	(7,453)	(8,859)
減值(增加)/減少	859	-	(2,663)	(1,804)
於2025年12月31日的虧損撥備	(547)	-	(10,116)	(10,663)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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)

(b) 其他應收款項(續)

其他應收款項的總賬面值及最大的虧損風險如下：

	2024年12月31日 人民幣千元
履行中	32,420
不良	7,453
總其他應收款項總額	39,873
減：虧損撥備	(8,859)
淨其他應收款項總額	31,014

	2025年12月31日 人民幣千元
履行中	18,617
不良	14,368
總其他應收款項總額	32,985
減：虧損撥備	(10,663)
淨其他應收款項總額	22,322

(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2025年及2024年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12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	44	85
減值減少	(37)	(41)
於年末	7	44

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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)

(d) 合約資產、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。

合約資產、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或虧損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。

3.1.3 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2025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	412,837	-	-	-	412,837
借款(本金及利息)	80,438	-	-	-	80,438
租賃負債	4,983	2,667	910	-	8,560
	498,258	2,667	910	-	501,835
於2024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	485,804	-	-	-	485,804
借款(本金及利息)	107,603	-	-	-	107,603
租賃負債	11,015	10,340	14,254	-	35,609
	604,422	10,340	14,254	-	629,016

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

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。本集團在檢討其資本風險管理時考慮總權益，於2025年12月31日，總權益為人民幣762,026,000元(2024年：人民幣867,577,000元)。

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2025年12月31日				
—按公允價值計入損益的金融資產 (附註21)	174,228	—	—	174,228
—按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產(附註17)	—	—	11,849	11,849
	174,228	—	11,849	186,077
於2024年12月31日				
—按公允價值計入損益的金融資產 (附註21)	15,077	—	10,017	25,094
—按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產(附註17)	—	—	72,481	72,481
	15,077	—	82,498	97,575

截至2025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(2024年：無)。

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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(i) 公允價值層級(續)

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。

(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2025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(2024年：無)。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(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2025年12月31日及2024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
	債務投資 人民幣千元	理財產品 人民幣千元	
於2024年1月1日	143,121	27,282	170,403
收購	217,728	156,000	373,728
公允價值變動	-	813	813
出售	(288,368)	(174,078)	(462,446)
於2024年12月31日	72,481	10,017	82,498
年末未變現(虧損)/收益淨值	-	18	18
於2025年1月1日	72,481	10,017	82,498
收購	203,250	8,000	211,250
公允價值變動	-	39	39
出售	(263,882)	(18,056)	(281,938)
於2025年12月31日	11,849	-	11,849
年末未變現(虧損)/收益淨值	-	-	-

- (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(包括應付賬款及其他應付款項、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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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，該等估計可能與實際結果不同。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) 應收款項及合約資產的預期信用損失

應收賬款、其他應收款項及合約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) 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。

(c) 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2025年及2024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。

(d) 非金融資產的減值評估

物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值於各報告日期審閱是否存在減值跡象。倘存在任何該等跡象，管理層透過估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。釐定可收回金額涉及重大估計及判斷。截至2025年及2024年12月31日止期間，管理層參照資產的公允價值減處置成本評估其可收回金額。公允價值採用市場法釐定，基於可觀察市場數據，包括可比資產的近期交易價格及當前市場狀況。根據評估，估計可收回金額超過賬面值，因此並無確認減值虧損。然而，市場狀況或可比銷售數據可用性的變化可能導致未來期間的可收回金額出現重大差異。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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。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2025年12月31日止年度，本集團重組其業務分部，以更佳地分配資源及評估經營分部的表現。「國際服務業務」分部已從「創新及其他」分部中分拆出來。截至2024年12月31日止年度的分部資料已相應重列。

由於上述經營分部的變更，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；
- 國際服務業務；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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5 分部資料(續)

分部	截至2025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	國際 服務業務 人民幣千元	創新及其他 人民幣千元	
收入					
分部收入	264,822	396,002	279,892	15,038	955,754
分部間銷售	(3,312)	-	-	(5,923)	(9,235)
來自外部客戶的收入	261,510	396,002	279,892	9,115	946,519
收入確認的時間					
於某時間點	248,894	-	279,892	9,115	537,901
經過一段時間	12,616	396,002	-	-	408,618
	261,510	396,002	279,892	9,115	946,519
業績					
分部毛利	258,701	31,694	92,238	896	383,529
銷售及營銷開支					(431,297)
行政開支					(64,428)
研發開支					(17,107)
金融資產及合約資產淨減值虧損					(4,521)
其他收益－淨額					41,249
財務收入－淨額					25,642
分佔按權益法入賬的投資的業績					252
除所得稅前虧損					(66,681)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5 分部資料(續)

分部	截至2024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	國際 服務業務 人民幣千元 (經重列)	創新及其他 人民幣千元 (經重列)	
收入					
分部收入	339,206	665,184	37,166	31,369	1,072,925
分部間銷售	(5,497)	-	-	(11,789)	(17,286)
來自外部客戶的收入	333,709	665,184	37,166	19,580	1,055,639
收入確認的時間					
於某時間點	317,208	2,165	37,166	18,889	375,428
經過一段時間	16,501	663,019	-	691	680,211
	333,709	665,184	37,166	19,580	1,055,639
業績					
分部毛利	325,102	70,683	13,626	3,623	413,034
銷售及營銷開支					(417,143)
行政開支					(64,276)
研發開支					(28,245)
金融資產及合約資產淨減值虧損					(24,694)
其他虧損－淨額					(30,463)
財務收入－淨額					32,864
分佔按權益法入賬的投資的業績					(9,848)
除所得稅前虧損					(128,771)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(a) 收入

截至2025年及2024年12月31日止年度的收入載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
SaaS及營銷服務		
– SaaS	3,277	5,717
– 定向營銷服務	250,045	315,873
– 其他	8,188	12,119
室內設計及建築	396,002	665,184
國際服務業務	279,892	37,166
創新及其他	9,115	19,580
	946,519	1,055,639

(b) 按地域市場劃分的收入

按客戶所在地劃分的外部客戶收入載列於下表：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
– 中國內地	666,627	1,018,473
– 美利堅合眾國	278,604	30,310
– 加拿大	1,151	6,852
– 其他	137	4
	946,519	1,055,639

(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，金額為人民幣98,159,000元(2024年：人民幣309,704,000元)，其佔本集團截至2025年及2024年12月31日止年度已確認總收入的10%以上。

5 分部資料(續)

(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交易價格至每項履約責任。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。

當合約的訂約方已履約，本集團根據本集團的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約資產或合約負債。

合約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)呈列合約負債。合約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。

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

(a) SaaS及營銷服務

(i) SaaS

本集團向商戶提供基於雲的應用程式，包括客戶關係管理系統、VR設計軟件、施工管理ERP系統以及供應鏈管理軟件。本集團與商戶簽訂合約，並就商戶在一段時間內使用基於雲的應用程式向其收取基本訂閱費。此類合約中承諾的性質是一項持續履行義務(即通過提供基於雲的應用程式)，因為商戶使用應用程式的程度並不影響商戶有權獲得的剩餘服務量。由於商戶每天同時收到並消耗待命服務所帶來的利益，因此該等服務構成一項隨時間推移而分別滿足的一系列可明確區分服務。收入採用時間推移的進度計量法確認，因為商戶可持續使用本集團的基於雲的應用程式。

(ii) 定向營銷服務

本集團為室內設計及裝修(「室內設計及建築」)服務提供商提供定向營銷解決方案，以滿足各室內設計及建築服務提供商對需要裝修服務的業主的需求(「裝修訂單」)，並本集團就推薦的每份裝修訂單向室內設計及裝修服務提供商收取固定費用。定向營銷服務的收入室內設計及建築服務提供商接受裝修訂單時確認，此時本集團亦擁有現時的收款權利，且室內設計及建築服務提供商能夠主導所推薦裝修訂單的使用，並從中獲得絕大部分剩餘利益。

(b) 室內設計及建築

本集團提供室內設計及建築服務，主要提供裝修服務。本集團在此類交易中擔任委託人，原因為本集團對履行提供服務的承諾負主要責任，第三方供應商(如外判勞工)與客戶並無合約關係，且本集團在確定價格和選擇供應商方面擁有自主權。

本集團已評估認為，此類合約符合隨時間推移確認收入的條件，原因為客戶在本集團履約的同時收到並消耗本集團履約所提供的利益，或者本集團的履約創造或增強了客戶在資產創造或增強時能夠控制的資產。完工進度參照迄今為止已發生的合約成本佔估計總合約成本的比例進行評估。合約中的交易價格基於合約所訂明的價格，扣除罰款及增值稅後的金額。罰款是一種可變代價形式，鑒於本集團擁有大量具有相似特徵的合約，因此使用預期值法根據累積經驗來估計和計提罰款撥備；且收入僅在極有可能不會發生重大迴轉的情況內確認。倘在任何時候完成合約的成本估計將超過合約剩餘代價金額，則根據國際會計準則第37號確認撥備。

本集團通常每月或每季度根據已完成工程的價值向客戶收取進度款項，並且本集團利用國際財務報告準則第15號第63條的可行權宜方法，不因重大融資成分的任何影響而調整代價，因為本集團收取代價與轉移貨物或服務控制權之間的期間為一年或更短。

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)

(b) 室內設計及建築(續)

本集團亦保證裝修工程在完工後兩至五年內無缺陷(「缺陷責任期」)，並同意保留合約總金額的3%至10%作為保留金，該保留金通常在缺陷責任期屆滿後發放。保留金作為確保已履行服務符合約定規格的保證，而非為提供融資，且此類保證不可單獨購買。本集團根據國際會計準則第37號對該保證進行會計處理，並未將其作為單獨的履約義務，因此並未分配代價。

當合約範圍及／或價格發生變更時(例如變更訂單及合約索賠)，修改的影響在客戶批准時或本集團根據合約條款有權且該等索賠具有法律依據時予以確認。一般而言，對建築合約的修改不作為單獨合約處理。合約修改應視為現有合約的一部分進行會計處理，因此構成單一履約義務的一部分，該義務於合約修改日已部分履行。合約修改對合約金額及本集團在完全履行履約義務方面進度的影響，於合約修改當日確認為收入調整(即收入增加或減少)(即收入調整按累積追補基準進行)。對於已獲批准但尚未商定價格變更的修改，按照可變代價的相關要求進行會計處理。

(c) 國際服務業務

國際服務業務的收入主要來自其核心產品的銷售，例如定製家具、家居用品及建築材料。本集團在第三方電商平台上開設網上商店，向終端客戶銷售本集團的產品。第三方電商平台向本集團提供服務，包括處理客戶訂單，以及在收到終端客戶付款後，通過其自有或第三方物流將貨物交付給終端客戶。第三方電商平台並不取得貨物的控制權，亦無權決定銷售產品的方式及價格，且本集團對履行向終端客戶提供已訂購產品的義務承擔主要責任。因此，本集團確定終端客戶為本集團的客戶。與終端客戶簽訂的銷售合約通常包括客戶在收到貨物後30天內退貨的權利。

本集團在產品交付給終端客戶時確認銷售收入，金額等於合約價格減去任何銷售退貨撥備。鑒於本集團擁有大量具有相似特徵的合約，根據特定產品的歷史退貨數據，採用預期值法估計銷售退貨撥備並不重大。與客戶簽訂的合約可能包含多項履約義務，需要將一個客戶訂單拆分為多次交付。在該等情況下，交易價格將根據相對單獨售價分配至不同的履約義務。當產品交付給終端客戶時，貨物已被終端客戶接納，或有客觀證據表明所提供的貨物符合所需規格，本集團不再實際持有該資產，但擁有現時的收款權利。終端客戶擁有該資產的法定所有權以及所有權的重大風險及回報；並能夠主導該資產的使用，從中獲得絕大部分剩餘利益。平台向本集團收取處理客戶訂單的服務費，該等服務費被視為獲取合約的增量成本，並於產生之時予以支銷，因為服務費產生之時與貨物轉讓之時相隔少於一年。就貨物交付向本集團收取的服務費被視為履行合約的成本，並於貨物控制權移交予終端客戶時，於銷售成本中確認。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(d) 收入確認的會計政策(續)

(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。

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
已售交易商品	84,120	10,192
已使用的材料及其他消耗品(附註18(b))	190,556	310,666
外包勞務成本	206,620	321,741
廣告及推廣開支	282,977	281,882
僱員福利開支(附註7)	132,687	154,581
物流成本	99,462	13,521
海外倉儲開支	16,314	1,938
差旅、娛樂及通訊開支	12,756	13,424
使用權資產折舊(附註12(b))	7,816	9,238
不動產、工廠及設備折舊(附註12(a))	8,209	7,642
短期租賃及低價值資產租賃(附註12(b))	8,324	6,613
專業費	3,922	5,151
核數師薪酬		
— 審計服務	2,480	2,800
— 非審計服務	—	130
公用事業及電力開支	1,358	1,763
稅項及徵費	1,690	1,269
銀行手續費及支付平台手續費	968	1,162
無形資產攤銷(附註13)	803	1,049
滯銷存貨減值虧損(附註18(a))	4,031	—
雜項費用	10,729	7,507
	1,075,822	1,152,269

合併財務報表附註

截至2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	108,109	130,995
退休金成本－界定供款計劃(a)	9,855	17,884
股份酬金(開支撥回)/開支(附註25(c))	(10)	94
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	14,733	5,608
	132,687	154,581

(a) 退休金成本－界定供款計劃

截至2025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(2024年：零)。

8 其他收益/(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
減值虧損撥回/按權益法入賬的投資(減值虧損)(附註16)	26,796	(30,710)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動(附註21(c))	19,081	(425)
匯兌虧損淨額	(3,055)	(233)
出售一間聯營公司虧損(附註16(d))	(354)	(132)
按權益法入賬的投資重分類至按公允價值計入損益的金融資產虧損	(4,016)	—
出售不動產、工廠及設備虧損淨額(附註12(a)(i))	(144)	(101)
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息	106	281
終止租賃合約的淨溢利(附註12(b)(i)(1))	1,866	389
政府補助(a)	852	763
其他	117	(295)
	41,249	(30,463)

(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。概無有關該等補助的未達成條件或或然事項。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

9 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務收入：		
利息收入	30,344	39,311
財務成本：		
銀行借款的利息開支	(1,183)	(1,103)
其他貸款的利息開支	(2,540)	(4,282)
租賃負債的利息開支(附註12(b)(ii))	(979)	(1,062)
	(4,702)	(6,447)
財務收入－淨額	25,642	32,864

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：		
年內即期稅項	—	286
遞延所得稅：		
遞延稅項資產減少	—	3,173
所得稅開支	—	3,459

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2025年及2024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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

10 所得稅開支(續)

(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2025年12月31日止年度，一般中國企業所得稅稅率為25%(2024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2025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%(2024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2025年12月31日止年度，本集團於中國的附屬公司並無任何溢利分派計劃(2024年：無)。

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(66,681)	(128,771)
按中國法定所得稅率25%計算的稅項	(16,670)	(32,193)
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	(887)	(2,260)
毋須課稅收入	(2,685)	(3,683)
不可扣減費用	5,103	6,275
優惠稅項待遇的稅務影響	1,522	2,882
研發稅項抵免	(20)	(2,454)
動用過往未確認稅項虧損及其他暫時性差額	(725)	(3,219)
未確認遞延所得稅資產	14,362	38,111
所得稅開支	-	3,459

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

10 所得稅開支(續)

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	687,206	648,621

未動用稅項虧損可結轉，並將自2026年至2035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	
	2025年	2024年
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(61,716)	(126,957)
已發行普通股加權平均數(千股)	1,123,266	1,123,232
每股虧損(人民幣)	(0.0549)	(0.1130)

(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2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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2025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	辦公室家具 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2024年1月1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
截至2024年12月31日止年度：							
年初賬面淨值	8,051	13,228	1,177	653	1,909	882	25,900
添置	2,481	-	-	195	395	18	3,089
處置	-	-	-	(25)	(255)	(42)	(322)
折舊	(4,545)	(1,032)	(416)	(209)	(1,057)	(383)	(7,642)
年末賬面淨值	5,987	12,196	761	614	992	475	21,025
於2024年12月31日：							
成本	22,306	17,925	4,092	1,989	9,134	7,833	63,279
累計折舊	(16,319)	(5,729)	(3,331)	(1,375)	(8,142)	(7,358)	(42,254)
賬面淨值	5,987	12,196	761	614	992	475	21,025
於2025年1月1日							
成本	22,306	17,925	4,092	1,989	9,134	7,833	63,279
累計折舊	(16,319)	(5,729)	(3,331)	(1,375)	(8,142)	(7,358)	(42,254)
賬面淨值	5,987	12,196	761	614	992	475	21,025
截至2025年12月31日止年度：							
年初賬面淨值	5,987	12,196	761	614	992	475	21,025
添置	355	3,993	64	2	62	-	4,476
處置(i)	-	-	(16)	(191)	(124)	(38)	(369)
折舊	(5,941)	(1,153)	(310)	(227)	(349)	(229)	(8,209)
年末賬面淨值	401	15,036	499	198	581	208	16,923
於2025年12月31日							
成本	22,661	21,918	4,140	1,800	9,072	7,795	67,386
累計折舊	(22,260)	(6,882)	(3,641)	(1,602)	(8,491)	(7,587)	(50,463)
賬面淨值	401	15,036	499	198	581	208	16,923

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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2025年12月31日止年度，本集團以賬面值為人民幣369,000元的所得款項處置人民幣225,000元之若干不動產、工廠及設備，於其他收益／(虧損)－淨額(附註8)錄得虧損淨額人民幣144,000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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售及營銷開支	4,339	4,848
行政開支	3,846	2,645
研發開支	24	149
	8,209	7,642

(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：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產		
樓宇	12,377	33,395
租賃負債		
流動	4,715	10,296
非流動	3,479	22,718
	8,194	33,014

合併財務報表附註

截至2025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2024年1月1日的結餘	
成本	49,772
累計折舊	(20,432)
賬面淨值	29,340
截至2024年12月31日止年度：	
年初賬面淨值	29,340
添置	22,157
修訂租賃合約	(3,838)
終止租賃合約	(5,026)
折舊費用(附註6)	(9,238)
年末賬面淨值	33,395
於2024年12月31日：	
成本	48,739
累計折舊	(15,344)
賬面淨值	33,395
截至2025年12月31日止年度：	
年初賬面淨值	33,395
添置	8,069
修訂租賃合約	(499)
終止租賃合約(1)	(20,772)
折舊費用(附註6)	(7,816)
年末賬面淨值	12,377
於2025年12月31日：	
成本	18,350
累計折舊	(5,973)
賬面淨值	12,377

- (1) 截至2025年12月31日止年度，若干租賃合約終止。使用權資產、租賃負債及應付賬款及其他應付款項分別減少人民幣20,772,000元、人民幣22,122,000元及人民幣516,000元，於其他收益/(虧損)一淨額(附註8)錄得收益人民幣1,866,000元。

合併財務報表附註

截至2025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)

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊費用		
樓宇	7,816	9,238
利息開支(計入財務成本)(附註9)	979	1,062
與短期租賃相關的開支(計入銷售成本及行政開支)(附註6)	916	6,211
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)	7,408	402
	9,303	7,675

於2025年，租賃的現金流出總額為人民幣15,884,000元(2024年：人民幣19,392,000元)。

合併財務報表附註

截至2025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2024年1月1日				
成本	7,759	2,615	16,085	26,459
累計折舊	(7,147)	(2,615)	(14,344)	(24,106)
賬面淨值	612	–	1,741	2,353
截至2024年12月31日止年度				
年初賬面淨值	612	–	1,741	2,353
添置	–	–	510	510
攤銷	(612)	–	(437)	(1,049)
年末賬面淨值	–	–	1,814	1,814
於2024年1月1日				
成本	7,759	2,615	16,595	26,969
累計折舊	(7,759)	(2,615)	(14,781)	(25,155)
賬面淨值	–	–	1,814	1,814
截至2025年12月31日止年度				
年初賬面淨值	–	–	1,814	1,814
添置	150	–	131	281
攤銷	(12)	–	(791)	(803)
年末賬面淨值	138	–	1,154	1,292
於2025年12月31日				
成本	7,909	2,615	16,726	27,250
累計折舊	(7,771)	(2,615)	(15,572)	(25,958)
賬面淨值	138	–	1,154	1,292

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售及營銷開支	26	–
行政開支	631	756
研發開支	146	293
	803	1,049

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

14 商譽

	人民幣千元
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	
成本	10,157
減：減值撥備	(7,796)
賬面淨值	2,361

(a) 商譽減值測試

於2024年及2025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」)、博若森(廈門)裝飾工程有限公司(「廈門博若森」)及羅源博若森裝飾工程有限公司(「羅源博若森」)。截至2023年12月31日止年度，已就福建博若森、廈門博若森及羅源博若森的現金產生單位計提全額減值人民幣7,796,000元。

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。

於2025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。

(b) 下表載列計算泉州捷邁使用價值採用的主要假設：

	於12月31日	
	2025年	2024年
五年期複合年度收入增長率(%)	3.0%	4.0%
毛利率(%)	39.5%	42.2%
長期增長率(%)	2.5%	2.5%
稅前貼現率(%)	21.5%	21.4%

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

14 商譽(續)

(c) 下表載列計算使用價值採用的主要假設：

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。
稅前貼現率	稅前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

於2025年12月31日，董事認為無需基於評估進行商譽減值撥備。於2025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299,000元(2024年：人民幣373,000元)。

(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。

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。

	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	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	3,173	-	-	3,173
於合併利潤表扣除	(3,173)	-	-	(3,173)
於2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	-	-	-	-

(a) 於2025年12月31日，本集團擁有可抵扣暫時性差額人民幣564,909,000元(2024年12月31日：人民幣598,443,000元)及未動用稅務虧損人民幣687,206,000元(2024年12月31日：人民幣648,621,000元)，可用於抵銷未來尚未確認遞延稅項資產的利潤。該等稅務虧損將於2026年至2035年間到期。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

16 按權益法入賬的投資

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
聯營公司	-	116,574
	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初		
總額	260,829	275,569
減：減值撥備	(144,255)	(113,545)
賬面淨值	116,574	162,024
於年初－賬面值	116,574	162,024
分佔聯營公司業績	252	(9,848)
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合(虧損)/收益	(436)	(1,696)
自一間聯營公司收取股息	-	(1,195)
減值減少/(增加)(附註8)	26,796	(30,710)
重分類至按公允價值計入損益的金融資產(附註21)	(141,006)	-
出售(d)	(2,180)	(2,001)
於年末－賬面值	-	116,574
於年末		
總額	-	260,829
減：減值撥備	-	(144,255)
賬面淨值	-	116,574

(a) 以下載列於2024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	主要業務
				權權益百分比 於2024年12月31日	
廣州海鷗住宅工業股份有限公司(「海鷗」)	1998年1月8日	646,056	中國廣州	6.20%	開發、生產及銷售高級管件 設備及五金器件

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

16 按權益法入賬的投資(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。

本集團通過估計於報告日期的可收回金額(即公允價值減出售成本與使用價值之較高者)對於海鷗的投資進行減值測試。截至2025年12月31日止年度(2024年：確認人民幣30,710,000元)減值虧損撥回人民幣26,796,000元。

- (b) 概無與本集團於聯營公司的權益相關的或然負債。
- (c) 2025年6月12日，本集團透過以下方式不再對海鷗擁有重大影響力：i)在被投資方的董事會或同等管理機構中擁有代表；ii)參與政策制定過程，包括參與有關股息或其他分派的決策。本集團將該金融資產分類為其後按公允價值計入損益計量的金融資產(附註21)。
- (d) 截至2025年12月31日止年度，本集團以代價人民幣1,826,000元出售快住智能科技(蘇州)有限公司0.79%股權。本集團錄得虧損人民幣354,000元(附註8)。

17 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
流動：		
按公允價值計入其他綜合收益計量的債務投資(b)		
— 保理安排項下的應收賬款	11,849	67,222
— 手頭應收賬款	—	5,259
	11,849	72,481

合併財務報表附註

截至2025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)

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	72,481	143,121
添置	203,250	217,728
出售	(263,882)	(288,368)
於年末	11,849	72,481

(b) 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2025年12月31日，賬面值人民幣11,849,000元的應收賬款受保理安排規限。根據該等安排，本集團已將相關應收款項轉讓予保理商以換取現金，惟本集團透過逾期付款及信貸風險保留擁有權的絕大部分風險及回報。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，因此按公允價值計量。

相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
保理安排項下已轉讓的應收款項	11,849	67,222
相關擔保借款(附註27(b))	(11,849)	(67,222)

(c) 於2025年及2024年12月31日，按公允價值計入其他綜合收益計量的股權投資的公允價值已降至零。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

18 存貨

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
交易商品	70,091	23,448
材料及其他消耗品	1,881	2,320
減：滯銷存貨減值撥備(a)	(4,883)	(859)
	67,089	24,909

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	(859)	(1,137)
撥備增加	(4,031)	—
核銷	7	278
於年末	(4,883)	(859)

(b) 截至2025年12月31日止年度，確認為銷售成本並列入「已售交易商品」的存貨成本為人民幣84,120,000元(2024年：人民幣10,192,000元)，列入「已使用的材料及其他消耗品」的存貨成本為人民幣190,556,000元(2024年：人民幣310,666,000元)。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

19 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024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(不包括預付供應商款項)(附註20)	129,173	170,690
— 定期存款(附註22)	573,554	745,935
— 受限制現金(附註22)	126,192	82,659
— 現金及現金等價物(附註22)	74,575	119,151
按公允價值計入損益的金融資產(附註21)	174,228	25,094
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產(附註17)	11,849	72,481
	1,089,571	1,216,010
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債：		
— 短期借款(附註27)	79,474	107,145
— 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)	412,837	485,804
— 租賃負債(附註12(b))	8,194	33,014
	500,505	625,963

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2025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約資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收票據		
銀行承兌匯票(a)	50	1,415
商業承兌匯票(a)	-	195
	50	1,610
應收賬款		
應收第三方款項(b)	146,723	172,147
應收關連方款項(附註31(d))	347	349
應收賬款總額	147,070	172,496
減：應收賬款減值撥備	(40,269)	(34,430)
應收賬款淨額	106,801	138,066
其他應收款項		
項目保證金	8,735	11,336
員工預支款	4,744	5,731
應收第三方貸款	5,340	5,405
電子支付平台結餘	1,193	2,136
租金按金	1,942	1,734
其他應收關聯方款項(附註31(d))	65	-
應收關連方貸款(附註31(d))	1,485	1,435
其他	9,481	12,096
其他應收款項總額	32,985	39,873
減：其他應收款項減值撥備	(10,663)	(8,859)
其他應收款項淨額	22,322	31,014
其他		
預付第三方供應商及其他款項	40,127	48,582
預付關聯方款項(附註31(d))	-	28
	40,127	48,610
應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項總額	169,300	219,300
合約資產		
應收第三方款項—流動	217,798	247,960
應收第三方款項—非流動	4,470	8,525
合約資產總額	222,268	256,485
減：合約資產減值撥備	(26,900)	(29,985)
合約資產淨額	195,368	226,500

合併財務報表附註

截至2025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約資產(續)

- (a) 於2025年12月31日，應收票據的賬面值包括受背書安排約束的應收款項。根據該等安排，本集團已將相關應收款項轉讓予被背書人以償還應付彼等之應付賬款，惟本集團透過延遲付款及信貸風險保留擁有權之絕大部分風險及回報。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。背書協議項下之應償還金額作為應付賬款呈報。

相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
根據背書安排轉讓的應收款項	50	1,607
相關應付賬款(附註28(c))	(50)	(1,607)

- (b) 於2025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，惟本集團透過延遲付款及信貸風險保留擁有權之絕大部分風險及回報。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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
根據保理安排轉讓的應收款項	10,503	14,211
相關擔保借款(附註27(b))	(10,503)	(14,211)

- (c) 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。

合併財務報表附註

截至2025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約資產(續)

- (d) 本集團授予客戶的信貸期介乎30日至180日。於2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收賬款－總額		
1個月以內	75,518	62,954
超過1個月但於1年以內	21,242	84,351
超過1年但於2年以內	38,184	15,393
超過2年	12,126	9,798
	147,070	172,496

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	(34,430)	(23,679)
減值增加	(5,839)	(10,751)
於年末	(40,269)	(34,430)

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	(29,985)	(16,314)
減值減少／(增加)	3,085	(13,671)
於年末	(26,900)	(29,985)

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	(8,859)	(8,546)
減值增加	(1,804)	(313)
於年末	(10,663)	(8,859)

附註3.1.2載列有關應收賬款及其他應收款項及合約資產減值及本集團所面臨的信貸風險的資料。截至2025年12月31日，人民幣23,864,000元的合約資產用於本集團人民幣11,500,000元短期借款的質押(2024年：無)。

合併財務報表附註

截至2025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約資產(續)

(e) 金融及合約資產的淨減值虧損分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融及合約資產的淨減值虧損		
— 應收賬款	(5,839)	(10,751)
— 合約資產	3,085	(13,671)
— 其他應收款項	(1,804)	(313)
— 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產(附註3.1.2(c))	37	41
	(4,521)	(24,694)

21 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動：		
於上市公司之投資(a)	154,114	—
流動：		
於上市公司之投資(a)	20,114	15,077
理財產品(b)	—	10,017
	20,114	25,094

(a) 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。

(b) 理財產品以人民幣計值，截至2024年12月31日止年度的預期年回報率為1.70%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2024年12月31日，並無理財產品被質押為發行應付票據的擔保。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

21 按公允價值計入損益的金融資產(續)

(c) 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	25,094	44,034
按權益法入賬的投資再分類	141,006	–
添置	8,000	164,052
貨幣換算差額	(6)	12
出售	(18,947)	(182,579)
	155,147	25,519
加：公允價值變動(附註8)	19,081	(425)
於年末	174,228	25,094

22 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行現金	774,274	947,687
手頭現金	47	58
	774,321	947,745
減：初步為期超過3個月的定期存款(a)	(573,554)	(745,935)
減：受限制現金(b)	(126,192)	(82,659)
現金及現金等價物	74,575	119,151

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

22 現金及現金等價物(續)

(a) 初步為期超過3個月的定期存款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動：		
定期存款一本金	—	155,000
定期存款—應收利息	—	9,002
	—	164,002
流動：		
定期存款一本金	557,316	575,103
定期存款—應收利息	16,238	6,830
	573,554	581,933
定期存款總額	573,554	745,935

初步為期超過3個月的定期存款既未逾期亦未出現信貸減值，且與其公允價值相若。

截至2025年12月31日止年度，本集團以1.20%至4.25%(2024年：1.50%至5.62%)的利率賺取定期存款利息。

於2025年12月31日，概無定期存款被質押為發行應付票據的擔保(2024年：人民幣15,580,000元)。

- (b) 受限制現金主要是指存放於銀行託管賬戶的資金，指定用於支付結算用途。於2025年12月31日，人民幣45,172,800元的受限制現金被質押為發行應付票據的擔保(2024年：無)。本集團考慮其並無重大減值風險。因此，並無計提預期信用損失撥備。

- (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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	328,410	409,038
美元	445,617	534,615
港元	294	4,092
	774,321	947,745

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

22 現金及現金等價物(續)

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行現金	74,528	119,093
手頭現金	47	58
	74,575	119,151

23 股本、股本溢價及庫存股份

	普通股	
	普通股數目	普通股面值 千美元
法定：		
於2025年及2024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2023年12月31日	1,145,011,090	114	761	2,224,710
股息	-	-	-	(25,041)
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	(92)
於2024年12月31日	1,145,011,090	114	761	2,199,577
已發行：				
於2024年12月31日	1,145,011,090	114	761	2,199,577
股息	-	-	-	(30,026)
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	(40)
於2025年12月31日	1,145,011,090	114	761	2,169,511

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

23 股本、股本溢價及庫存股份(續)

(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2023年12月31日	21,734,781	35,575
受限制股份單位計劃下的發行股份	(118,783)	(208)
於2024年12月31日	21,615,998	35,367
於2024年12月31日	21,615,998	35,367
受限制股份單位計劃下的發行股份	(51,503)	(90)
於2025年12月31日	21,564,495	35,277

24 其他儲備

	按公允價值							總計 人民幣千元
	資本儲備	法定盈餘儲備	貨幣換算差額	購股權儲備	受限制股份單位儲備	計入其他綜合收益儲備	其他	
	(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))	(附註(d))	(附註(e))	(附註(f))	
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	人民幣千元	
於2024年1月1日	(209,487)	9,841	31,946	15,309	392	(98,883)	(16,460)	(267,342)
貨幣換算差額	-	-	8,054	-	-	-	-	8,054
受限制股份單位下的股份酬金(附註25)	-	-	-	-	94	-	-	94
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	-	(116)	-	-	(116)
按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的虧損撥備	-	-	-	-	-	-	(28)	(28)
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(1,696)	(1,696)
於2024年12月31日	(209,487)	9,841	40,000	15,309	370	(98,883)	(18,184)	(261,034)
於2025年1月1日	(209,487)	9,841	40,000	15,309	370	(98,883)	(18,184)	(261,034)
貨幣換算差額	-	-	(12,577)	-	-	-	-	(12,577)
受限制股份單位下的股份酬金(附註25)	-	-	-	-	(10)	-	-	(10)
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	-	(50)	-	-	(50)
按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的虧損撥備	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)
按權益法入賬的投資重分類為按公允價值計入損益的金融資產時，將其他儲備重分類至損益	-	-	-	-	-	-	4,016	4,016
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合虧損(附註16)	-	-	-	-	-	-	(436)	(436)
於2025年12月31日	(209,487)	9,841	27,423	15,309	310	(98,883)	(14,629)	(270,116)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

24 其他儲備(續)

附註：

(a) 資本儲備

資本儲備指股本增加與股東對附屬公司注資總額的差額。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國相關法律及法規，中國附屬公司須提撥按照中國會計規例編製的除所得稅後溢利的10%至法定儲備基金，直至法定儲備結餘達註冊資本的50%為止。根據若干限制，該儲備可用作扣減任何虧損或撥充中國附屬公司實繳資本。

(c) 貨幣換算儲備

貨幣換算儲備包括對境外業務的財務報表進行換算以及將本公司的財務報表換算為呈列貨幣所產生的匯兌差額。

(d) 購股權儲備及受限制股份單位儲備

該金額指購股權計劃及受限制股份單位計劃項下的以股份為基礎的付款儲備。

(e) 按公允價值計入其他綜合收益儲備

按公允價值計入其他綜合收益儲備指按公允價值計入其他綜合收益的債務投資的公允價值變動。

(f) 其他

該金額主要指與股東的交易及分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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，佔本公司於本年報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年報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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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	
	2025年	2024年
於年初	1,519,375	3,791,000
受限制股份單位計劃下的發行股份(附註23(a))	(51,503)	(118,783)
已沒收	(1,467,872)	(2,152,842)
於年末	-	1,519,375

(c) 與受限制股份單位相關的費用總額在截至2025年12月31日止年度合併利潤表中已沖回人民幣10,000元(2024年：已確認費用人民幣94,000元)。

26 股息

應付股息變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	17	123
已宣派股息(a)	30,026	25,041
已付股息(a)	(30,026)	(25,147)
於年末	17	17

(a) 每股股份0.0131港元的年度股息人民幣13,690,000元於2024年3月26日向本公司股東公佈，其中人民幣17,000元於2024年12月31日仍為應付股息。每股股份0.0288港元(2024年：每股股份0.011港元)的中期股息人民幣30,026,000元(2024年：人民幣11,351,000元)於2025年8月28日向本公司股東公佈，並已於截至2025年12月31日止年度全額支付。

27 短期借款

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款－本金(a)	45,600	25,702
銀行借款－應付利息	22	10
其他貸款(b)	33,852	81,433
	79,474	107,145

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

27 短期借款(續)

(a) 銀行借款－本金

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
有抵押及有擔保銀行借款(i)	45,600	8,050
無擔保銀行借款	–	17,652
	45,600	25,702

(i) 若干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的不動產作抵押，金額為人民幣3,000,000元(2024年：人民幣8,050,000元)。金額為人民幣2,600,000元的借款以本集團賬面值為人民幣3,816,000元的不動產、工廠及設備作抵押(2024年：無)。於2025年12月31日，金額為人民幣40,000,000元的有擔保銀行借款由附屬公司上海齊煜信息科技有限公司擔保。

(ii) 截至2025年12月31日止年度，銀行借款的加權平均利率為2.39%(2024年：3.37%)。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的債務投資以及其他金融機構有關的有擔保借款，且相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與按公允價值計入其他綜合收益的債務投資相關(附註17(b))	11,849	67,222
與應收賬款相關(附註20(b))	10,503	14,211
與合約資產相關(附註20(d))	11,500	–
	33,852	81,433

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

28 應付賬款及其他應付款項以及合約負債

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款(c)	268,725	314,965
其他應付款項		
質量及履約保證按金	69,567	78,667
應付按金(a)	40,793	59,875
應付關連方款項(附註31(d))	424	1,592
代商戶收取的裝修款項	1,988	1,161
應付股息(附註26)	17	17
其他應計費用及應付款項	31,323	29,527
其他應付款項總額	144,112	170,839
其他		
應付員工工資及福利	40,741	51,085
應計稅項(不包括所得稅)	21,373	37,152
應付賬款及其他應付款項總額	474,951	574,041
合約負債(b)	53,524	62,288

(a) 應付保證金主要指來自本集團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(主要涉及定向營銷服務、室內設計及建築服務)而作出的預付款項。

截至2025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44,556,000元(2024年：人民幣131,137,000元)。

(c) 應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1個月以內	66,650	88,534
超過1個月但於3個月以內	42,711	22,085
超過3個月但於1年以內	95,048	139,440
超過1年	64,316	64,906
	268,725	314,965

應付賬款的賬面值包括與應收票據背書安排相關的金額，相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與應收票據相關(附註20(a))	50	1,607

合併財務報表附註

截至2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(66,681)	(128,771)
就以下各項作出調整：		
財務收入(附註9)	(30,344)	(39,311)
財務成本(附註9)	4,702	6,447
不動產、工廠及設備折舊(附註12(a))	8,209	7,642
使用權資產折舊(附註12(b))	7,816	9,238
無形資產攤銷(附註13)	803	1,049
處置不動產、工廠及設備的虧損淨額(附註8)	144	101
出售以權益法入賬之投資的虧損淨額(附註8)	4,370	132
終止租賃合約的收益淨額(附註8)	(1,866)	(389)
金融及合約資產減值虧損淨額	4,521	24,694
分佔按權益法入賬的投資的業績(附註16)	(252)	9,848
按權益法入賬的投資的(減值虧損撥回)/減值虧損(附註8)	(26,796)	30,710
滯銷存貨減值虧損(附註18)	4,031	–
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息(附註8)	(106)	(281)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動(附註8)	(19,081)	425
股份酬金(附註25(c))	(10)	94
營運資金變動：		
存貨增加	(46,211)	(20,403)
合約資產減少	34,217	1,843
應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項減少/(增加)	35,160	(57,812)
按公允價值計入其他綜合收益的債務投資減少	60,632	70,640
受限制現金增加	(43,533)	(60,880)
合約負債減少	(8,765)	(78,388)
應付賬款及其他應付款項(減少)/增加	(99,204)	154,468
經營業務所用現金	(178,244)	(68,904)

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
賬面淨值	369	322
處置不動產、工廠及設備的虧損淨額(附註8)	(144)	(101)
處置不動產、工廠及設備的所得款項	225	221

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

29 現金流量資料(續)

(c) 非現金投資及融資活動

截至2025年12月31日止年度，本集團於2025年2月收購金額為人民幣3,826,000元的不動產、工廠及設備以及金額為人民幣3,687,000元的使用權資產，作為非現金代價以抵銷來自一名債務人的未償還應收賬款。截至2024年12月31日止年度，本集團並無任何重大非現金投資及融資活動。

截至2025年12月31日止年度，本集團完成一項涉及轉讓與停車位相關的使用權資產的非現金交易。該等使用權資產中的若干部分(原先於結清來自一名債務人的應收賬款時確認)其後於轉讓予一名供應商以悉數結清未償還應付賬款時終止確認。

已終止確認的使用權資產的賬面值為人民幣516,000元，已結清的應付賬款及其他應付款項為人民幣516,000元。該交易並無產生任何收益或虧損。

該等交易不涉及現金收取或支付，因此不計入合併現金流量表。

(d) 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2024年1月1日的現金淨額	259,612	(212,776)	(32,927)	13,909
現金流量	(141,651)	111,016	12,779	(17,856)
收購－租賃	－	－	(20,965)	(20,965)
修訂－租賃	－	－	3,838	3,838
應計利息(附註9)	－	(5,385)	(1,062)	(6,447)
終止租賃合約(附註12(b)(i))	－	－	5,323	5,323
匯兌調整	1,190	－	－	1,190
於2024年12月31日的現金淨額	119,151	(107,145)	(33,014)	(21,008)
現金流量	(43,918)	31,394	7,560	(4,964)
收購－租賃	－	－	(4,382)	(4,382)
修訂－租賃	－	－	499	499
應計利息(附註9)	－	(3,723)	(979)	(4,702)
終止租賃合約(附註12(b)(i))	－	－	22,122	22,122
匯兌調整	(658)	－	－	(658)
於2025年12月31日的現金淨額	74,575	(79,474)	(8,194)	(13,093)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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年至5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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未於合併資產負債表確認的不可撤銷租賃項下的未來租賃付款如下：		
1年內	285	952

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權獲得可變回報；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) 除該等財務報表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的配偶
楊衛涵先生	非控股股東
張華巍先生	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
Qeeka Zhengyi Home Holding Limited (「Qeeka Zhengyi Home」)	由主要管理層控制

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(i) 提供予關連方的貸款		
張華巍先生	-	1,750
本集團提供的貸款為無抵押、免息及按要求償還。		
(ii) 償還關連方的貸款		
楊衛涵先生	210	-
孫傑女士	40	-
張華巍先生	-	1,545
	250	1,545
(iii) 關連方租賃		
上海齊家電子商務	255	509
(v) 關連方租賃負債利息開支		
孫傑女士	22	27
(vi) 自關聯方購買租賃物業裝修		
上海齊家電子商務	-	2,288

(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	-	67
(ii) 來自關連方的服務收入		
上海齊家電子商務	512	493
(iii) 自關聯方購買貨品		
Qeeka Zhengyi Home	-	137

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2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收關連方賬款：		
上海瑞齊	347	349
應收關連方貸款：		
楊衛涵先生	1,030	980
張華巍先生	455	455
	1,485	1,435
其他應收關聯方款項：		
Qeeka Zhengyi Home	65	—
預付關連方款項：		
上海齊家電子商務	—	28
應付關連方款項：		
上海齊家電子商務	—	1,455
楊衛涵先生	270	—
Qeeka Zhengyi Home	154	137
	424	1,592
應付關連方租賃負債：		
孫傑女士	434	541

除應付關連方租賃負債外，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信貸減值。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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
董事袍金及工資	2,486	2,460
酌情花紅	964	486
退休金成本—界定供款計劃	259	317
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	276	339
	3,985	3,602

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

32 或然負債

於2025年12月31日，本集團涉及與供應商的結算糾紛訴訟，索償金額為人民幣5,657,000元。本集團無法合理估計可能產生的或然負債。於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

33 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		277,819	277,829
流動資產			
其他應收款項		188	184
應收附屬公司款項		565,810	1,820,431
按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」)		272	379
現金及現金等價物		3,510	2,678
總流動資產		569,780	1,823,672
總資產		847,599	2,101,501
權益			
股本	23	761	761
股本溢價	23	2,169,511	2,199,577
其他儲備	33(a)	(91,230)	(50,858)
庫存股份	23(a)	(35,277)	(35,367)
累計虧損		(1,281,740)	(95,604)
總權益		762,025	2,018,509
負債			
流動負債			
其他應付款項		8,015	1,414
應付附屬公司款項		77,559	81,578
總流動負債		85,574	82,992
總負債		85,574	82,992
總權益及負債		847,599	2,101,501

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

33 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2024年1月1日	(188,495)	145,161	15,309	392	(51,174)	(78,807)
貨幣換算差額	-	27,971	-	-	-	27,971
受限制股份單位下的						
股份酬金(附註25)	-	-	-	94	-	94
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	(116)	-	(116)
於2024年12月31日	(188,495)	173,132	15,309	370	(51,174)	(50,858)
於2025年1月1日	(188,495)	173,132	15,309	370	(51,174)	(50,858)
貨幣換算差額	-	(40,312)	-	-	-	(40,312)
受限制股份單位下的						
股份酬金(附註25)	-	-	-	(10)	-	(10)
受限制股份單位計劃下的發行股份	-	-	-	(50)	-	(50)
於2025年12月31日	(188,495)	132,820	15,309	310	(51,174)	(91,230)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34 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2025年12月31日止年度						
	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	總計 人民幣千元
執行董事							
鄧先生	-	703	660	71	74	-	1,508
田原先生	-	346	-	48	55	-	449
孫傑女士	-	544	160	68	72	-	844
非執行董事							
趙貴賓先生	-	-	-	-	-	-	-
周偉先生	-	-	-	-	-	-	-
謝天先生	-	-	-	-	-	-	-
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	109	-	-	-	-	-	109
林兆榮先生	158	-	-	-	-	-	158
	431	1,593	820	187	201	-	3,232

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	截至2024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	-	656	203	71	74	-	1,004	
高巍先生	-	348	49	46	50	-	493	
田原先生	-	372	8	59	67	-	506	
孫傑女士	-	267	141	71	74	-	553	
非執行董事								
李基培先生	-	-	-	-	-	-	-	
趙貴賓先生	-	-	-	-	-	-	-	
肖陽先生	-	-	-	-	-	-	-	
周偉先生	-	-	-	-	-	-	-	
謝天先生	-	-	-	-	-	-	-	
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	256	-	-	-	-	-	256	
	420	1,643	401	247	265	-	2,976	

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

高巍先生自2018年4月2日至2024年6月17日獲委任為執行董事。孫傑女士於2024年6月17日當選為本公司執行董事。

李基培先生於2018年4月2日至2024年11月19日獲委任為非執行董事。肖陽先生於2022年6月23日至2024年11月29日獲委任為非執行董事。趙貴賓先生於2023年5月23日獲重選為本公司非執行董事。周偉先生於2024年11月19日當選為本公司非執行董事。謝天先生於2024年11月29日當選為本公司非執行董事。

張禮洪先生及曹志廣先生於2024年5月21日獲重選為本公司獨立非執行董事。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。黃文宗先生已於2025年6月4日辭任本公司獨立非執行董事。林兆榮先生已於2025年6月4日獲委任為本公司獨立非執行董事。

截至2025年及2024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2025年及2024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、該等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2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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2025年12月31日止年度，概無本公司董事放棄任何酬金(2024年：無)。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34 董事福利及權益(續)

(b) 五名最高薪酬人士的酬金

截至2025年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士中包括三名(2024年：一名)董事，他們的酬金反映在上文所呈列的分析中。截至2025年12月31日止年度，應付餘下兩名(2024年：四名)人士的酬金分別如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資	529	1,361
酌情花紅	1,206	557
退休金成本－界定供款計劃	80	202
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	80	231
	1,895	2,351

該等人士的酬金屬於下列範圍：

	人數	
	截至12月31日止年度 2025年	2024年
港元		
零－1,000,000	1	4
1,000,001－1,500,000	1	—
	2	4

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35 附屬公司

(a) 本集團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 (人民幣千元)	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			
			2025年	2024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
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%(iv)	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

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35 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 (人民幣千元)	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			
			2025年	2024年		
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
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
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
上海艾希恩信息科技有限公司	中國, 2020年11月18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
Castor Renovation Technology Limited	香港, 2021年3月25日	-()	100%	100%	間接	於海外電商平台經營網店及銷售產品
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	於中國內地電商平台經營網店及採購產品
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

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35 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 (人民幣千元)	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			
			2025年	2024年		
上海閩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
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%	100%	間接	於英國提供平台服務
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	3,000	100%	100%	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%	51%	間接	於中國內地電商平台經營網店
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%	51%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊狸信息科技有限公司	中國, 2024年4月3日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊鑒信息科技有限公司	中國, 2024年4月3日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊舒信息科技有限公司	中國, 2024年4月7日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊燃信息科技有限公司	中國, 2024年4月29日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊濤信息科技有限公司	中國, 2024年5月8日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊繼信息科技有限公司	中國, 2024年5月9日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊休信息科技有限公司	中國, 2024年5月9日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店
上海齊弦信息科技有限公司	中國, 2024年5月10日, 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營網店

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35 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 (人民幣千元)	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			
			2025年	2024年		
上海齊夕信息科技有限公司	中國，2024年5月10日， 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海忻齊信息科技有限公司	中國，2024年5月10日， 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海齊元信息科技有限公司	中國，2024年5月11日， 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海齊栗信息科技有限公司	中國，2024年5月11日， 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海遠詳國際物流有限公司	中國，2024年6月19日， 有限責任公司	100	100%	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海卓藝優彩信息科技有限公司	中國，2024年8月1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
深圳億達晨信息科技有限公司	中國，2025年1月9日， 有限責任公司	100	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
深圳靜科達信息科技有限公司	中國，2025年1月9日， 有限責任公司	100	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海柯爾福科技有限公司	中國，2025年1月17日， 有限責任公司	100	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海創貝瑞科技有限公司	中國，2025年1月16日， 有限責任公司	100	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海格卓奧科技有限公司	中國，2025年1月20日， 有限責任公司	100	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海創捷益科技有限公司	中國，2025年1月14日， 有限責任公司	100	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
深圳易樂捷信息科技有限公司	中國，2025年2月10日， 有限責任公司	100	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
上海長景天下電子商務有限公司	中國，2025年2月14日， 有限責任公司	100	80% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店
VivaHaus Trading Limited	美國，2025年2月17日， 有限責任公司	1,000美元	100% (iii)	不適用	間接	於中國內地電商平台經營 網店

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35 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 (人民幣千元)	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			
			2025年	2024年		
福建省寧化縣達晨信息科技有限公司	中國，2024年8月5日， 有限責任公司	30	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
福建省寧化縣順科信息科技有限公司	中國，2024年8月5日， 有限責任公司	30	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
福建省寧化縣優客信息科技有限公司	中國，2024年8月5日， 有限責任公司	30	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
福建省寧化縣次元信息科技有限公司	中國，2024年8月5日， 有限責任公司	30	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
福建省寧化縣拓達信息科技有限公司	中國，2024年8月12日， 有限責任公司	30	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
福建省寧化縣億高信息科技有限公司	中國，2024年8月12日， 有限責任公司	30	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地電商平台經營 網店
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	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
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	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地提供自營室內 設計及建築服務
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	不適用(ii)	100%	間接	於中國內地的信息技術服務
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	不適用(ii)	100%	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2025年12月31日止年度

35 附屬公司(續)

(a) (續)

- (i) Castor Renovation Technology Limited.的註冊資本為1港元。
- (ii) 於2025年，本集團清算福建省寧化縣達晨信息科技有限公司、福建省寧化縣順科信息科技有限公司、福建省寧化縣優客信息科技有限公司、福建省寧化縣次元信息科技有限公司、福建省寧化縣拓達信息科技有限公司、福建省寧化縣億高信息科技有限公司、北京博若森家居裝飾有限公司、寧波住旗裝飾工程有限公司、福建住唄信息科技有限公司及上海住旗智能科技有限公司。

於2024年，本集團清算上海青雲墅香建築科技有限公司及安徽齊之家人力資源有限公司。

- (iii) 截至2025年12月31日止年度，本集團設立深圳億達晨信息科技有限公司、深圳靜科達信息科技有限公司、上海柯爾福科技有限公司、上海創貝瑞科技有限公司、上海格卓奧科技有限公司、上海創捷益科技有限公司、深圳易樂捷信息科技有限公司、上海長景天下電子商務有限公司及VivaHaus Trading Limited。
- (iv) 控制權乃透過本公司持有齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司67.63%的權益而確立，而該公司持有河南齊家居美裝飾設計工程有限公司70%的權益，實際權益為47.34%。

(b) 重大少數股東權益

於2025年12月31日及截至2025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	少數股東 權益
	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
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	350,080	388,996	345,698	(14,666)	(38,916)	(12,597)

於2024年12月31日及截至2024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	少數股東 權益
	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
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	505,805	530,019	583,748	(17,171)	(24,214)	(7,838)

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要

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。

36.1 合併原則及權益會計

(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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.1 合併原則及權益會計(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。已於必要時作出調整，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所述政策進行減值測試。

(iv) 擁有權權益變動

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)。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.1 合併原則及權益會計(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代價包括：

- 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，則差額直接於合併利潤表中確認為議價購買收益。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.2 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。

36.3 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項目，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工具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工具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：

- 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；
- 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)；及
- 所有由此產生之貨幣換算差額於其他綜合收益/(虧損)確認。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.4 不動產、工廠及設備

不動產、工廠及設備以歷史成本減累計折舊及減值列賬。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36.7)。

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。

36.5 無形資產

(i) 商譽

商譽乃按附註36.1(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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.5 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。域名有特定使用年期，並隨後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

(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

36.6 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。

36.7 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。

36 其他會計政策概要(續)

36.8 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，收益及虧損將於合併利潤表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合併利潤表中支銷。

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匯兌收益或虧損直接於損益確認，並連同其他收益一淨額呈列。終止確認時產生的任何收益或虧損及減值虧損於合併利潤表作為單獨項目列示。

36 其他會計政策概要(續)

36.8 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)。

(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。

對於應收賬款及合約資產，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約資產時確認整個存續期的預期損失。

36.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。存貨包括交易商品。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進行銷售所需的估計成本計算。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.10 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提供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。有關應收賬款的進一步資料，請參閱附註20，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.2。

36.11 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。

36.12 股本

普通股分類為權益。

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。

36.13 應付賬款及其他應付款項

該等款項指財政期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。

36.14 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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.14 借款(續)

借款分類為流動負債，除非於報告期末，本集團擁有權利，可延遲清償負債至報告期後至少12個月。

將附帶契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，本集團會考慮於報告期末或之前須遵守之契諾。本集團於報告期後須遵守之契諾不影響於報告日期的分類。

36.15 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。

36.16 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。

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。

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。

(i) 當期所得稅

當期所得稅開支根據集團實體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。

36 其他會計政策概要(續)

36.16 當期及遞延所得稅(續)

(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，並在變現有關於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。

倘公司有能力的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。

36.17 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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.17 僱員福利(續)

(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。

36.18 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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.19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開支。

36.20每股盈利或虧損

(i) 每股基本盈利或虧損

- 本公司所有者應佔溢利或虧損，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) 每股攤薄盈利或虧損

- 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。

36.21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。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.21 租賃(續)

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(倘租賃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。

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(如有)。

合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.21 租賃(續)

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。

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家具。

36.22 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。

36.23 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。

36.24 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最近五個財政年度的年報所披露的經審核合併財務報表。

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	1,106,540	875,735	1,186,994	1,055,639	946,519
毛利	593,423	473,931	495,458	413,034	383,529
除所得稅前溢利／(虧損)	80,949	(136,473)	(94,914)	(128,771)	(66,681)
所得稅開支	(9,658)	(3,793)	(4,147)	(3,459)	-
年內溢利／(虧損)	71,291	(140,266)	(99,061)	(132,230)	(66,681)
溢利／(虧損)歸屬於：					
本公司權益持有人	74,054	(126,044)	(96,869)	(126,957)	(61,716)
少數股東權益	(2,763)	(14,222)	(2,192)	(5,273)	(4,965)

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
總資產	2,124,714	1,812,362	1,870,285	1,691,198	1,425,108
總負債	839,271	641,829	851,848	823,621	663,082
歸屬於本公司權益持有人的權益	1,297,124	1,183,775	1,031,673	867,577	762,026

釋義

「2021年受限制股份單位計劃」	指	董事會於2021年1月15日通過的本公司獎勵計劃(以其現有或任何經修訂形式)
「股東週年大會」	指	本公司將於2026年5月21日(星期四)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	本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「博若森」	指	本公司的整體裝修品牌
「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)
「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
「按公允價值計入其他綜合收益」	指	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」	指	按公允價值計入損益的金融資產
「廣發信德」	指	廣發信德投資管理有限公司

釋義

「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
「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
「國際服務業務」	指	包括本集團的跨境業務，於報告期間由「創新及其他業務」中分拆的分部
「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
「最後可行日期」	指	2026年4月21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)

釋義

「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
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「報告期間」	指	截至2025年12月31日止年度
「受限制股份單位」	指	受限制股份單位
「受限制股份單位受託人」	指	Tricor Trust (Hong Kong) Limited已獲委任為2021年受限制股份單位計劃的獨立受託人
「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)

釋義

「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。