

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

Qeeka Home (Cayman) Inc.

齊屹科技（開曼）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：1739）

截至2018年12月31日止年度的全年業績公告

齊屹科技（開曼）有限公司的董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2018年12月31日止年度的經審核合併業績。該等業績已由核數師根據國際審計準則審核，並經審核與風險管理委員會審閱。

於本公告中，「我們」指本公司及（倘文義另有指定）本集團。

關鍵摘要

- 截至2018年12月31日止年度，總收入按年增加34.8%至人民幣645.7百萬元；
- 截至2018年12月31日止年度的網上平台業務收入為人民幣374.9百萬元，較截至2017年12月31日止年度的人民幣189.6百萬元增加97.7%。
- 截至2018年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利大幅增加至人民幣51.6百萬元（對照截至2017年12月31日止年度為經調整淨虧損人民幣58.2百萬元），這反映了我們網上平台業務的穩定變現能力以及嚴格成本控制，使營運槓桿效益有所提升。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團有經營現金流入淨額人民幣58.4百萬元（對照截至2017年12月31日止年度為經營現金流出淨額人民幣119.3百萬元），足見我們的營運能力。

主要財務數據

持續經營業務	2018年	2017年	同比變動
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
收入	645,704	479,055	34.8%
— 網上平台業務	374,886	189,644	97.7%
— 自營室內設計及建築業務及其他	270,818	289,411	(6.4%)
毛利	381,558	239,830	59.1%
— 網上平台業務	311,125	169,503	83.6%
— 自營室內設計及建築業務及其他	70,433	70,327	0.2%
毛利率	59.1%	50.1%	—
— 網上平台業務	83.0%	89.4%	—
— 自營室內設計及建築業務及其他	26.0%	24.3%	—
本公司權益持有人應佔經調整淨溢利／(虧損) ⁽¹⁾	51,646	(58,191)	—
經調整淨利潤率	8.0%	(12.1%)	—
經調整每股盈利(以每股人民幣元列示) ⁽²⁾			
— 基本	0.07	(0.14)	
— 攤薄	0.05	(0.14)	

附註：

- (1) 有關本公司權益持有人應佔經調整淨溢利／(虧損)的詳情，請參閱「管理層討論及分析－持續經營業務溢利及非國際財務報告準則衡量方法：本公司權益持有人應佔的經調整淨溢利／(虧損)」一節。
- (2) 經調整每股盈利／(虧損)（「每股盈利」）乃將本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利／(虧損)除以截至2018年12月31日止年度已發行普通股加權平均數計算得出，並不包括優先股及可換股負債的公允價值收益／(虧損)、優先股的相關增益金額、股份酬金開支、按權益法入賬的投資的減值虧損和上市開支。

主要經營指標

下表載列於所示期間我們的每月獨立訪客、我們推薦的用戶數目、所作出的用戶推薦數目及平台服務於每次推薦的平均收入：

	截至12月31日止年度		同比變動
	2018年	2017年	
每月獨立訪客(按百萬計)	48.6	37.8	28.6%
推薦用戶數目	324,784	228,999	41.8%
所作出的推薦數目	766,735	496,116	54.5%
平台服務於每次推薦的平均收入(人民幣元)	419	359	16.7%

年內，(i)我們的每月獨立訪客較2017年增加28.6%，由約37.8百萬名增至約48.6百萬名；(ii)推薦用戶數目達324,784名，同比增加41.8%；(iii)所作出的推薦數目由2017年的496,116個增加54.5%至766,735個；及(iv)平台服務於每次推薦的平均收入由2017年的人民幣359元增加16.7%至人民幣419元。

業務回顧及展望

業務回顧

- 網上平台業務

我們的平台業務為用戶和商戶提供一站式解決方案。通過分享家裝知識並將用戶與優質服務供應商聯繫起來，我們建立了能為用戶在複雜的室內設計及建築流程中引領方向的網上平台。我們平台上的室內設計及建築服務供應商亦能夠通過我們的平台以高效及低成本的方式獲取客戶及推廣品牌。

2018年，我們進一步加強了作為中國最大的室內設計及建築平台的領先地位。我們的核心網上平台業務繼續展現顯著的增長勢頭。我們在主要經營指標方面取得了良好表現，包括每月獨立訪客數量、推薦用戶數目及服務供應商數量。網上平台業務收入按年增加97.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣374.9百萬元。

在消費者方面，我們通過可利用個人電腦及移動設備訪問的網站及移動應用程序，為用戶提供全面、獨立及互動的內容。截至2018年12月31日止年度，我們的用戶數據及高質量的家居裝修內容包括超過210萬篇文章及帖文、430萬張相片以及880,000個實例。此外，我們已開發人物畫像技術（其分析用戶瀏覽行為及偏好，以優先顯示用戶可能認為相關及有趣的內容），並不斷提高其精確度。我們準確而全面的人物畫像技術，使我們能夠不斷提升用戶體驗並提高我們吸引和留住客戶的能力。

為應對施工期間常見的建築服務不標準及付款機制不受保障等所導致的不佳客戶體驗，我們繼續向用戶推廣第三方檢測服務及付款保障（即「齊家保服務」）。年內，採用我們齊家保服務的建築現場數目增加58.1%至18,924個。

在商戶方面，我們在平台上推廣此等服務供應商的業務擴展和管理機制。2018年，我們加快了線下渠道網絡的擴張，並招募了額外180多名成熟的業務開發人員。我們亦擴展線下業務到79個新的三四線城市，並透過招攬更多優質服務供應商加入我們的平台，以進一步提高渠道網絡的密度。我們平台上的室內設計及建築服務供應商數量由截至2017年12月31日的6,680個增加45.1%至截至2018年12月31日的9,694個。

於2018年，在維持我們網上平台的市場領導地位的同時，我們亦尋求進一步提升多渠道變現能力。我們加大對材料供應鏈業務的投資，藉此我們可進一步整合材料採購及分銷，並為服務供應商帶來效率提高的益處。我們推出一項名為「齊家品質供應鏈聯盟(Qeeka Alliances of Selected Materials Supply Chain)」的計劃，並深化與中國知名材料商家的合作關係，以向服務供應商銷售定製或獨家型號的精選材料類別。此外，我們於2018年與中國銀行及酷家樂建立戰略合作，藉此有助我們進一步加強有關銷售SaaS及貸款轉介服務的業務協同效應。

- **自營室內設計及建築業務**

我們經營兩個提供全方位服務的室內設計及建築業務：博若森和居美，兩個品牌面向不同的消費者。博若森專注於個人消費者，而居美專注於住宅房地產開發商及服務式公寓的室內設計及建築服務。我們相信，通過應用自營室內設計及建築業務所累積到的實踐經驗和行業見解，能夠為我們的網上平台業務用戶和服務供應商創造更多價值。

隨著我們將重點轉移至提高營運效率和加強博若森和居美與整體網上平台業務的戰略協同效應而並非銷量增長，2018年，自營室內設計及建築業務的收入輕微下跌6.4%至人民幣270.8百萬元。

公司財務摘要

截至2018年12月31日止年度，我們的總收入按年增加34.8%至人民幣645.7百萬元，網上平台業務和自營室內設計及建築業務以及其他業務的收入分別按年增加97.7%及減少6.4%。於2018年，網上平台業務收入貢獻持續顯著增加，佔2018年總收入的58.1%，而截至2017年12月31日止年度則為39.6%。

截至2018年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整純利為人民幣51.6百萬元，相當於利潤增長188.7%，而截至2017年12月31日止年度則為經調整淨虧損人民幣58.2百萬元。

截至2018年12月31日止年度，本集團實現了正數經營現金流量人民幣58.4百萬元，足見我們的營運能力。

公司業務展望

2019年，我們將繼續鞏固本身的領先地位及增加市場份額。為了推動增長勢頭，我們將專注於網上平台業務的長期發展，豐富平台內容，積極推廣我們的齊家寶服務，以及提升整體用戶體驗。我們的平台亦將吸引更多優質的室內設計及建築服務供應商，以滿足我們用戶的需要。

從變現角度來看，我們將通過擴大地理覆蓋範圍、深化商家滲透及增加服務種類，繼續擴展網上平台業務。展望未來，我們將探索多元化的商業模式及機會，從而建立一個強大而全面的平台。

我們有信心能夠在2019年為股東產生可持續的價值。

管理層討論與分析

(除另有說明外，以下的資料披露乃以按國際財務報告準則編製的財務資料為根據)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務		
收入	645,704	479,055
銷售成本	(264,146)	(239,225)
毛利	381,558	239,830
銷售及營銷開支	(303,216)	(237,984)
行政開支	(105,422)	(94,014)
研發開支	(37,058)	(37,497)
金融資產淨減值虧損	(242)	—
其他收益－淨額	12,317	21,153
經營虧損	(52,063)	(108,512)
財務收入	59,115	10,265
分佔按權益法入賬的投資的淨溢利	2,007	3,968
優先股及可換股負債的公允價值收益／(虧損)	699,247	(742,974)
除所得稅前溢利／(虧損)	708,306	(837,253)
所得稅抵免／(開支)	5,164	(7,650)
持續經營業務的溢利／(虧損)	713,470	(844,903)
已終止經營業務的溢利／(虧損)	31,987	(10,622)
年度溢利／(虧損)	745,457	(855,525)
溢利／(虧損) 歸屬於：		
－ 本公司權益持有人	757,594	(824,089)
－ 非控制性權益	(12,137)	(31,436)
	745,457	(855,525)
非以國際財務報告準則計量		
本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利／(虧損)	51,646	(58,191)

持續經營業務收入

截至2018年12月31日止年度，持續經營業務總收入增加34.8%至人民幣645.7百萬元，而截至2017年12月31日止年度則為人民幣479.1百萬元。

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	金額	佔總收入 百分比	金額	佔總收入 百分比
網上平台業務	374,886	58.1%	189,644	39.6%
自營室內設計及建築業務及其他	270,818	41.9%	289,411	60.4%
	<u>645,704</u>	<u>100.0%</u>	<u>479,055</u>	<u>100.0%</u>

網上平台業務

截至2018年12月31日止年度，網上平台業務產生的收入增加97.7%至人民幣374.9百萬元，而截至2017年12月31日止年度則為人民幣189.6百萬元，主要由於我們的平台服務及材料供應鏈業務均於年內擴展強勁所致。

	截至12月31日止年度		同比變動
	2018年	2017年	
	人民幣千元	人民幣千元	
平台服務	321,230	177,955	80.5%
材料供應鏈	53,656	11,689	359.0%
	<u>374,886</u>	<u>189,644</u>	<u>97.7%</u>

- 平台服務

我們的平台服務分部收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣177.9百萬元增加80.6%至截至2018年12月31日止年度的人民幣321.2百萬元。平台服務收入增加主要是由於我們越來越專注於網上店面改進、豐富網上店面內容及進一步建立用戶對我們網上平台的黏性，以及增加我們於三、四線城市的線下渠道網絡的覆蓋，使我們的推薦用戶數目增加。這項增長亦由平台服務於每次推薦的平均收入增加所帶動。

- 材料供應鏈

我們的材料供應鏈分部收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣11.7百萬元增加359.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣53.7百萬元，主要是由於我們努力將綜合服務解決方案推廣給平台上的服務供應商。我們預期會進一步透過戰略性合作及利用規模經濟，從材料製造商獲得更低的價格，從而實現更大的變現潛力。

自營室內設計及建築業務及其他

截至2018年12月31日止年度，自營設計及建築業務及其他產生的收入減少6.4%至人民幣270.8百萬元，而截至2017年12月31日止年度則為人民幣289.4百萬元，此乃主要由於家居裝修服務分部產生的收入減少所致。

	截至12月31日止年度		同比變動
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
家居裝修服務	209,107	269,703	(22.5%)
房地產精裝服務	56,632	14,626	287.2%
其他	5,079	5,082	(0.1%)
	270,818	289,411	(6.4%)

自營室內設計及建築業務產生的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣289.4百萬元減少6.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣270.8百萬元。這項減少主要是由於我們的自營室內設計及建築品牌整合以及於2017年8月終止使用我們的齊煜品牌，因此，家居裝修服務產生的收入減少，而這被房地產開發商及服務式公寓建築服務的強勁增長所抵銷。

持續經營業務銷售成本

持續經營業務的銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣239.2百萬元增加10.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣264.1百萬元，主要由於網上平台業務成本上升所致。

- 網上平台業務

網上平台業務的銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣20.1百萬元增加217.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣63.8百萬元。這項增加由我們平台服務及材料供應鏈分部的收入增長帶動。

- 自營室內設計及建築業務及其他

自營室內設計及建築業務及其他的銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣219.1百萬元減少8.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣200.4百萬元。此乃主要由於我們於2017年8月停止使用齊煜品牌，這被房地產精裝業務產生的收入增加抵銷。

持續經營業務毛利及毛利率

由於上述原因，持續經營業務的毛利總額由2017年的人民幣239.8百萬元增加59.1%至2018年的人民幣381.6百萬元。持續經營業務的整體毛利率由截至2017年12月31日止年度的50.1%上升至截至2018年12月31日止年度的59.1%。

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	金額	毛利率	金額	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
網上平台業務	311,125	83.0%	169,503	89.4%
自營室內設計及建築業務及其他	70,433	26.0%	70,327	24.3%
	<u>381,558</u>	<u>59.1%</u>	<u>239,830</u>	<u>50.1%</u>

網上平台業務

網上平台業務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣169.5百萬元增加83.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣311.1百萬元。

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	金額 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	毛利率 %
平台服務	304,892	94.9%	168,701	94.8%
材料供應鏈	6,233	11.6%	802	6.9%
	<u>311,125</u>	<u>83.0%</u>	<u>169,503</u>	<u>89.4%</u>

我們的平台服務毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣168.7百萬元增加80.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣304.9百萬元。截至2018年12月31日止年度，此分部的毛利率維持於約94.9%的水平。

由於業務分部的收入增加，物料供應鏈業務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣0.8百萬元增加675.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣6.2百萬元。物料供應鏈的毛利率由截至2017年12月31日止年度的6.9%上升至截至2018年12月31日止年度的11.6%，因為我們與知名材料商戶建立了戰略合作關係，以降低採購成本和利用規模經濟。

自營室內設計及建築業務

自營室內設計及建築業務及其他的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元輕微增加0.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣70.4百萬元。此分部的毛利率由截至2017年12月31日止年度的24.3%上升至截至2018年12月31日止年度的26.0%，此乃由於營運效率及建築管理改善。

銷售及營銷開支

持續經營業務的銷售及營銷開支由2017年的人民幣238.0百萬元增加27.4%至2018年的人民幣303.2百萬元，主要由於(i)增加營銷及廣告開支以推動流量增長，包括每月獨立訪客及推薦用戶數目；及(ii)銷售團隊的員工人數增加以支持平台服務的線下渠道擴張。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣94.0百萬元增加12.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣105.4百萬元。此乃主要由於2018年7月在聯交所首次公開發售產生的一次性上市開支人民幣40.3百萬元所致。

研發開支

研發開支於2018年同比輕微下跌1.1%至人民幣37.1百萬元，因為我們已大致上完成了產品開發的初始階段，以及我們更加致力於維護和優化平台。

其他收益淨額

我們於2018年的其他收益主要包括(i)政府補貼人民幣9.3百萬元及(ii)出售三家經營自營室內設計及建築業務的附屬公司所得收益人民幣3.2百萬元。

財務收入

持續經營業務的財務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣10.3百萬元增加473.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣59.1百萬元。這項增加主要是由於優先股負債部分的增益金額以及我們的首次公開發售所得款項產生的利息收入增加所致。

優先股及可換股負債公允價值收益／(虧損)

截至2017年12月31日止年度的優先股及可換股負債公允價值虧損為人民幣743.0百萬元，而截至2018年12月31日止年度的優先股及可換股負債公允價值收益為人民幣699.2百萬元。該收益主要由於獨立估值師進行估值所釐定的優先股及可換股負債價值有所轉變所致。

所得稅抵免／(開支)

截至2018年12月31日止年度的所得稅抵免為人民幣5.2百萬元，而截至2017年12月31日止年度所得稅開支為人民幣7.7百萬元，主要由於遞延稅項資產增加。

持續經營業務溢利及非國際財務報告準則衡量方法：本公司權益持有人應佔的經調整淨溢利／(虧損)

基於上述原因，截至2018年12月31日止年度，我們的持續經營業務淨溢利同比大幅增加184.4%至人民幣713.5百萬元，對照2017年為淨虧損人民幣844.9百萬元。

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持續經營業務的經調整淨溢利／（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項目的潛在影響，有助比較經營表現。我們亦認為，如同幫助管理層一樣，此衡量方法亦為投資者及其他人士提供有用資料以了解和評估我們的合併經營業績。然而，我們呈列的經調整淨溢利／（虧損）未必可與其他公司呈列的有類似名稱的衡量方法比較。使用此非國際財務報告準則衡量方法作為分析工具有其限制性，故閣下不應脫離根據國際財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況考量，或將其視為對上述經營業績或財務狀況的分析替代者。

截至2018年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利為人民幣51.6百萬元，較截至2017年12月31日止年度的負人民幣58.2百萬元大幅增加188.7%。本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利增加反映了我們網上平台業務的穩定變現能力以及嚴格成本控制，使營運槓桿效益有所提升。

下表載列我們於截至2018年及2017年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利／（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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年度本公司權益持有人應佔持續經營業務淨溢利／（虧損）	725,607	(813,467)
優先股及可換股負債的公允價值收益／（虧損） ⁽¹⁾	(699,247)	742,974
優先股負債部分的增益金額 ⁽²⁾	(21,411)	–
按權益法入賬的投資的減值虧損	1,349	–
股份酬金開支	4,761	3,207
上市開支	40,282	9,403
非控制性權益影響	305	(308)
	<u>51,646</u>	<u>(58,191)</u>
本公司權益持有人應佔持續經營業務 的經調整淨溢利／（虧損）	<u>51,646</u>	<u>(58,191)</u>

附註：

- (1) 我們將優先股指定為按公允價值計入損益的金融負債。優先股公允價值的任何變動計入合併利潤表的「優先股及可換股負債的公允價值收益／（虧損）」。
- (2) 優先股負債部分的增益金額是在更新優先股負債部分的現值變動時產生的收入／（開支），已就截至2018年12月31日止年度作出調整，惟截至2017年12月31日止年度除外。

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出售股本證券進行融資來滿足我們的現金需求。於2018年12月31日，我們的現金及現金等價物和定期存款分別為人民幣779.8百萬元及人民幣333.6百萬元，對照2017年12月31日的結餘分別為人民幣474.6百萬元及零。

下表載列我們於所示年度的現金流量概要：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動所產生／(所用) 現金淨額	58,350	(119,276)
投資活動所用現金淨額	(799,944)	(9,365)
融資活動所得現金淨額	1,019,293	6,567
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	277,699	(122,074)
年初現金及現金等價物	480,637	612,028
匯兌差額影響	21,443	(9,317)
年末現金及現金等價物	779,779	480,637

經營活動所產生／(所用) 現金淨額

經營活動所產生／(所用) 現金淨額主要包括我們的本年度溢利／(虧損) 及非現金項目，如折舊及攤銷、優先股及可換股負債的公允價值變動，並按營運資金變動作出調整。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所產生現金淨額為人民幣58.4百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣741.5百萬元，並按以下各項作出調整：(i)非現金項目，主要包括優先股及可換股負債的公允價值變動人民幣699.2百萬元以及折舊及攤銷人民幣15.7百萬元，另加影響經營活動所得現金淨額的其他因素，包括出售附屬公司的收益人民幣44.1百萬元、銀行存款利息收入人民幣59.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括存貨增加人民幣13.4百萬元、應付賬款增加人民幣23.9百萬元、應付員工薪金及福利減少人民幣27.3百萬元，以及存款增加人民幣101.4百萬元。

投資活動所用現金淨額

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣799.9百萬元，主要歸因於土地使用權支付現金款項人民幣311.9百萬元、購買短期投資人民幣333.6百萬元、購買以公允價值計入損益的金融資產投資人民幣70.0百萬元、出售附屬公司（扣除已出售現金）人民幣92.4百萬元、購買不動產、工廠及設備人民幣7.2百萬元、購買無形資產人民幣3.6百萬元，這被收取自固定存款及銀行理財產品的利息人民幣12.0百萬元部分抵銷。

融資活動所得現金淨額

截至2018年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣1,019.3百萬元，主要歸因於發行普通股所得款項。

槓桿比率

於2018年12月31日，除上文所披露者外，我們並無任何債項，包括但不限於按揭、押記、債權證、其他已發行及未償還債務資本、銀行透支、借款、承兌負債或承兌信貸、租購承諾、未動用銀行信貸或其他類似債項、任何擔保或其他重大或然負債。因此，槓桿比率並不適用。

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2018年12月31日止年度已維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

資本支出

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
購買工廠及設備	7,236	17,783
購買無形資產	3,571	555
預付土地使用權	311,930	—
總計	<u>322,737</u>	<u>18,338</u>

我們的資本支出主要包括(i)購買不動產及設備（如何服器及電腦）以及無形資產（如資格證書及軟件）的支出；及(ii)上海的預付土地使用權支出。該土地將發展成為一項商業綜合物，包括綜合的室內設計工業園，其將整合室內設計及建築價值鏈的各層面。

長期投資活動

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
按權益法入賬的投資	196,065	198,784
按公允價值計量且其變動計入綜合收益的 金融資產／可供出售金融資產	<u>41,919</u>	<u>49,636</u>
總計	<u>237,984</u>	<u>248,420</u>

我們已就我們認為補充業務且對業務有裨益的技術或業務作出非控制性權益投資。我們的部分投資為早期公司，不會產生可觀收益及溢利。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。

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2018年12月31日及2017年12月31日，我們概無任何重大或然負債。

僱員薪酬政策

截至2018年12月31日，本集團有1,279名全職員工，其中大部分位於中國，主要是於我們的上海總部，餘下員工在北京、福州和中國其他城市。

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

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

為了將業務重點放在我們的核心網上平台業務上，我們於2018年剝離不涉及我們核心業務的附屬公司，從而完成公司重組。於2018年3月，本集團以代價人民幣18百萬元出售上海齊家電子商務有限公司（本集團的全資附屬公司），該公司經營室內設計、家居裝修及建築主題商場（主要讓商家從事建築材料零售）。

報告日後重要事項

於2018年12月31日後直至本公佈日期，概無發生影響本公司及其附屬公司的重要事項。

合併利潤表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	5	645,704	479,055
銷售成本	6	(264,146)	(239,225)
毛利		381,558	239,830
銷售及營銷開支	6	(303,216)	(237,984)
行政開支	6	(105,422)	(94,014)
研發開支	6	(37,058)	(37,497)
金融資產淨減值虧損	6	(242)	–
其他收益 – 淨額		12,317	21,153
經營虧損		(52,063)	(108,512)
財務收入	7	59,115	10,265
分佔按權益法入賬的投資的溢利		2,007	3,968
優先股及可換股負債的公允價值收益／(虧損)	11	699,247	(742,974)
除所得稅前溢利／(虧損)		708,306	(837,253)
所得稅抵免／(開支)	8	5,164	(7,650)
持續經營業務的溢利／(虧損)		713,470	(844,903)
已終止經營業務的溢利／(虧損)	15	31,987	(10,622)
年內溢利／(虧損)		745,457	(855,525)
溢利／(虧損) 歸屬於：			
– 本公司權益持有人		757,594	(824,089)
– 非控制性權益		(12,137)	(31,436)
		745,457	(855,525)
屬於本公司權益持有人的持續及已終止經營業務的溢利／(虧損) 的每股盈利／(虧損)			
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)	9		
– 持續經營業務		0.92	(1.99)
– 已終止經營業務		0.04	(0.03)
總計		0.96	(2.02)
每股攤薄盈利／(虧損) (人民幣元)	9		
– 持續經營業務		0.01	(1.99)
– 已終止經營業務		0.03	(0.03)
總計		0.04	(2.02)

合併綜合收益／(虧損)表
截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>745,457</u>	<u>(855,525)</u>
年內其他綜合收益／(虧損)		
可能會重分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公允價值變動	-	878
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合虧損	(1,074)	(337)
換算海外業務的外幣折算差額	<u>27,367</u>	<u>54,426</u>
	<u>26,293</u>	<u>54,967</u>
不會重分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他綜合收益的 股本投資公允價值變動	(9,717)	-
指定按公允價值計入損益的負債的 信貸風險變動影響	<u>(947)</u>	<u>-</u>
	<u>(10,664)</u>	<u>-</u>
年內其他綜合收益，扣除稅項	<u>15,629</u>	<u>54,967</u>
年內總綜合收益／(虧損)	<u><u>761,086</u></u>	<u><u>(800,558)</u></u>
年內總綜合收益／(虧損)歸屬於：		
本公司權益持有人	773,223	(769,122)
非控制性權益	<u>(12,137)</u>	<u>(31,436)</u>
	<u><u>761,086</u></u>	<u><u>(800,558)</u></u>
歸屬於本公司權益持有人的 年內總綜合收益／(虧損)產生自：		
持續經營業務	741,236	(758,500)
已終止經營業務	15 <u>31,987</u>	<u>(10,622)</u>
	<u><u>773,223</u></u>	<u><u>(769,122)</u></u>

合併資產負債表
於2018年12月31日

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
附註		
資產		
非流動資產		
不動產、工廠及設備	17,572	22,954
無形資產	9,156	8,218
商譽	7,796	7,796
遞延稅項資產	13,147	9,058
按權益法入賬的投資	196,065	198,784
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產	41,919	–
可供出售金融資產	–	49,636
土地使用權預付款項	311,930	–
總非流動資產	597,585	296,446
流動資產		
存貨	25,576	12,768
應收賬款及其他應收款項以及 預付供應商款項	10 91,745	64,133
應收關連方款項	1,643	325,315
應收董事款項	–	5,697
按公允價值計入損益的金融資產	70,000	–
定期存款	333,552	–
現金及現金等價物	779,779	474,617
	1,302,295	882,530
分類為持作出售資產	15 –	41,026
總流動資產	1,302,295	923,556
總資產	1,899,880	1,220,002
權益／(虧絀)		
股本	805	25
股本溢價	2,378,009	15,616
其他儲備	(204,962)	144,851
累計虧損	(820,392)	(1,627,457)
歸屬於本公司權益持有人的權益／(虧絀)	1,353,460	(1,466,965)
非控制性權益	(32,783)	(24,565)
總權益／(虧絀)	1,320,677	(1,491,530)

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		889	1,047
優先股	11	—	1,593,615
總非流動負債		889	1,594,662
流動負債			
客戶預付款項、應付賬款及其他應付款項	13	425,899	498,656
合約負債		110,255	—
應付關連方款項		69	310,090
可換股負債	11	—	147,897
當期稅項負債		39,971	43,260
遞延收入		2,120	3,720
		578,314	1,003,623
與分類為持作出售資產直接有關的負債	15	—	113,247
總流動負債		578,314	1,116,870
總負債		579,203	2,711,532
總權益及負債		1,899,880	1,220,002

合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用)的現金		52,482	(113,629)
已收利息		9,442	5,833
已付所得稅		(3,574)	(11,480)
經營活動所得／(所用)現金淨額		58,350	(119,276)
投資活動的現金流量			
購買不動產、工廠及設備		(7,236)	(17,783)
購買無形資產		(3,571)	(555)
土地使用權預付款項		(311,930)	–
出售不動產、工廠及設備所得款項		756	1,689
於定期存款的投資		(333,552)	–
收到按權益法入賬的投資的股息		2,303	2,303
按公允價值計入其他綜合收益計量的投資增加		(2,000)	–
貸款予關連方		–	(49)
按公允價值計入損益的金融資產的投資增加		(70,000)	–
關連方貸款償還		5,697	3,381
出售聯營公司所得款項		–	1,209
收到定期存款及銀行理財產品的利息		12,024	–
出售附屬公司，扣除所出售的現金	15	(92,435)	440
投資活動所用現金淨額		(799,944)	(9,365)
融資活動的現金流量			
收到非控制性權益注資於附屬公司的現金		2,005	6,632
發行C系列優先股所得款項	11	63,095	–
就首次公開發售發行普通股產生的所得款項， 已扣除上市開支		949,793	–
來自結算蘇州工業園區元禾重元股權投資基金 管理有限公司及蘇州工業園區重元齊家股權 投資企業(有限合夥)的應收款項及應付款項 的現金流入淨額		4,400	–
就收購附屬公司額外股權而支付的現金		–	(65)

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
附註		
融資活動所得現金淨額	<u>1,019,293</u>	<u>6,567</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	277,699	(122,074)
匯率差額的影響	21,443	(9,317)
年初現金及現金等價物	<u>480,637</u>	<u>612,028</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>779,779</u></u>	<u><u>480,637</u></u>

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1 一般資料

本公司（前稱「China Home (Cayman) Inc.」）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Sertus Chambers P.O. BOX 2547, Cassia Court, Camana Bay, Grand Cayman, 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)提供建材銷售商及裝飾服務供應商的網上市場、提供訂單推薦服務、提供廣告及推廣服務、將品牌授權予業務夥伴、提供建材供應鏈服務及其他（「網上平台業務」）；(ii)提供室內設計及建築服務（「自營室內設計及建築業務」）；(iii)經營及管理建材商場（「已終止經營業務」）（統稱「上市業務」）。鄧華金先生（「鄧先生」）為本公司的最終控股股東。自2010年10月至2018年3月，九名個人高級管理層股東（「高級管理層股東」）同意在行使投票權時遵循鄧先生的決定。隨後於2018年4月，高級管理層股東決定未來在行使股東權利時自行酌情行事。

本公司完成全球首次公開發售，其股份於2018年7月12日在香港聯合交易所有限公司主板上市（「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2019年3月29日獲得董事會批准刊發。

2 編製基準

本公司的合併財務報表已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）和香港法例第622章公司條例的披露要求編製。合併財務報表乃根據歷史成本法編製，並按照以公允價值計量的若干金融資產及金融負債的重新估值而作出修訂。

編製符合國際財務報告準則的合併財務報表需要使用某些關鍵的會計估計，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3披露。

3 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

(a) 本集團採納的新訂準則、經修訂本及詮釋

本集團於自2018年1月1日起的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

- 國際財務報告準則第9號金融工具
- 國際財務報告準則第15號客戶合約收入
- 以股份為基準的付款交易的分類及計量－國際財務報告準則第2號修訂本
- 2014年－2016年週期的年度改進
- 轉讓投資物業－國際會計準則第40號修訂本
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價

除附註4所述外，採納上述新準則、修訂本及詮釋對合併財務報表並無重大影響。

(b) 尚未採納的新準則及詮釋

已頒佈但截至2019年1月1日尚未生效且本集團並無提早採納的準則、修訂本及詮釋如下：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間起生效
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
國際財務報告準則第9號修訂本	具負補償的提早還款特性	2019年1月1日
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益	2019年1月1日
國際財務報告準則修訂本	2015年－2017年週期國際財務報告準則 的年度改進	2019年1月1日
國際會計準則第19號修訂本	計劃的調整、削減或結算	2019年1月1日
國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義	2020年1月1日
國際財務報告準則第17號修訂本	保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	尚待決定

本集團已開始評估該等與本集團營運有關的新訂或經修訂準則的影響。除下文所述者外，本集團認為應用國際財務報告準則修訂本、國際會計準則修訂本及新詮釋對本集團未來的財務狀況和表現以及披露造成重大影響的可能性不大。

董事預期採用國際財務報告準則第16號將導致確認因會計處理本公司作為承租人經營租賃而產生的使用權資產及相應租賃負債。

國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第16號「租賃」提供了租賃的定義及其確認與計量要求，並確立了就承租人及出租人的租賃活動向財務報表使用者報告有用資訊的原則。國際財務報告準則第16號帶來的一個關鍵變化是大多數經營租賃將在承租人的資產負債表上處理，僅若干短期租賃及低價值資產的租賃可以選擇例外處理。該準則取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。該準則自2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前採納，惟必須同時一併採納國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」。

本集團為多處辦公場所的承租人，其目前被分類為經營租賃。根據本集團有關該等租賃的現行會計政策，經營租賃付款於產生時於合併綜合收益表內入賬，而本集團未來經營租賃承擔並不反映於合併資產負債表中，但於附註14中披露。國際財務報告準則第16號就租賃會計處理規定新的條文，而所有長期租賃（包括未來經營租賃承擔）必須以資產（就使用權而言）及金融負債（就支付責任而言）的形式確認。因此，各項租賃將計入本集團合併資產負債表中。在合併利潤表中，日後租賃將確認為購買方面的資本支出而不再入賬列作經營開支。

因此，新訂準則將導致合併資產負債表中的使用權資產增加及租賃負債增加。就對合併綜合收益表的財務表現影響而言，租金開支將會取代使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支。使用權資產的直線折舊及應用於租賃負債的實際利率法的結合，將導致於租賃初期在損益的總開支較高，及於租約後期的開支逐漸減少。

本集團預期，與現行會計政策相比，採納國際財務報告準則第16號將不會對於整個租賃期內將予確認的總開支及本集團的財務表現有任何重大影響，但預期租賃承擔將須於合併資產負債表內確認為使用權資產及租賃負債（將於損益按直線基準確認為開支的短期及低價值租賃除外）。採納國際財務報告準則第16號將不會影響有關租賃的現金流量總額。

於2018年12月31日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣43,341,000元。在這些承擔中，約人民幣1,400,000元與短期租賃有關，其將以直線法於損益中確認為開支。

就剩餘租賃承擔而言，本集團預期於2019年1月1日確認使用權資產及租賃負債約人民幣37,000,000元。

本集團預期，由於採納新規則，2019年除所得稅前溢利將減少約人民幣645,000元。

4 會計政策變動

此附註解釋採納國際財務報告準則第9號「金融工具」及國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」對本集團合併財務報表的影響。

(a) 對合併財務報表的影響

由於本集團的會計政策變動，過往年度的財務報表須予重列。誠如下文附註4(b)及附註4(c)解釋，國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號一般在並無重列可比較資料的情況下採納。因此，新減值規則產生的重新分類及調整並無反映在2017年12月31日的經重列資產負債表中，惟於2018年1月1日的資產負債表期初確認。

下表顯示就每個個別條目確認的調整。概無載入並無受變動影響的條目。因此，不能從所提供的數字重新計算所披露的小計及總計。有關調整按以下準則詳細解釋。

	於2018年1月1日			經重列
	如先前列報 人民幣千元	根據國際 財務報告準則 第9號的調整 人民幣千元	根據國際 財務報告準則 第15號的調整 人民幣千元	
合併資產負債表(摘要)				
非流動資產				
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產	–	49,636	–	49,636
可供出售金融資產	49,636	(49,636)	–	–
總資產	1,220,002	–	–	1,220,002
客戶預付款項、應付賬款及其他應付款項	498,656	–	(115,990)	382,666
合約負債	–	–	115,990	115,990
總負債	2,711,532	–	–	2,711,532
其他儲備	144,851	(50,227)	–	94,624
累計虧損	(1,627,457)	49,471	–	(1,577,986)
總虧絀	(1,491,530)	(756)	–	(1,492,286)

(b) 國際財務報告準則第9號「金融工具」— 採納的影響

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號有關金融資產及金融負債確認、分類及計量、金融工具終止確認、金融資產減值及對沖會計處理的規定。

自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策變動及對合併財務報表內確認的金額作出調整。根據國際財務報告準則第9號的過渡條文(7.2.15)，並無重列比較數字。

本集團於2018年1月1日的累計虧損的總體影響如下：

	附註	2018年1月1日 人民幣千元
2017年12月31日的期末累計虧損 — 國際會計準則第39號		(1,627,457)
重新分類信貸風險變動應佔的指定按公允價值計入損益的		
金融負債公允價值變動	(i)	50,227
應收賬款撥備增加	(ii)	(34)
其他應收款項撥備增加		(722)
2018年1月1日的期初累計虧損 — 國際財務報告準則第9號		(1,577,986)

(i) 分類及計量

於2018年1月1日（國際財務報告準則第9號首次應用日期），本集團的管理層已評估適用於本集團所持金融資產的業務模式，並已將其金融工具分類至合適的國際財務報告準則第9號類別。該重新分類產生的主要影響如下：

	國際會計準則第39號		國際財務報告準則第9號	
	計量類別	賬面值 人民幣千元	計量類別	賬面值 人民幣千元
可供出售金融資產	可供出售 金融資產	49,636	不適用	-
按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產	不適用	-	按公允價值 計入其他 綜合收益的 金融資產	49,636
應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項及待抵扣增值稅)	攤銷成本	30,628	攤銷成本	30,628
現金及現金等價物	攤銷成本	474,617	攤銷成本	474,617

對於金融負債，就指定為按公允價值計入損益的負債，除了在其他綜合收益中確認本身信貸風險的變動外，分類和計量並無任何變動。

上述變動對本集團權益的影響如下：

	對可供出售 儲備的影響 人民幣千元	對按公允 價值計入其他 綜合收益 儲備的影響 人民幣千元	對累計虧損 的影響 人民幣千元
期初結餘－國際會計準則 第39號	<u>(483)</u>	<u>-</u>	<u>(1,627,457)</u>
將投資由可供出售重新分類為按 公允價值計入其他綜合收益	(1) 483	(483)	-
重新分類信貸風險變動應佔的 指定按公允價值計入損益的 金融負債公允價值變動	(2) -	(50,227)	50,227
總體影響	<u>483</u>	<u>(50,710)</u>	<u>50,227</u>
期初結餘－國際財務報告準則 第9號	<u>-</u>	<u>(50,710)</u>	<u>(1,577,230)</u>

(1) 過往分類為可供出售的股權投資

本集團選擇於其他綜合收益中呈列過往分類為可供出售的全部股權投資的公允價值變動，因為該等投資乃持作長期策略投資，並不預期在短至中期內出售。因此，於2018年1月1日，公允價值為人民幣49,636,000元的資產由可供出售金融資產重新分類為按公允價值計入其他綜合收益的金融資產，而人民幣483,000元的公允價值虧損則由可供出售金融資產儲備重新分類為按公允價值計入其他綜合收益儲備。

(2) 信貸風險變動應佔的指定按公允價值計入損益的金融負債公允價值變動

本集團將B系列優先股的全部工具指定為按公允價值計入損益的金融負債，而公允價值變動計入之前的合併利潤表。

於採納國際財務報告準則第9號後，有關本公司本身信貸風險的公允價值變動部分於其他綜合收益確認。計入其他綜合收益與信貸風險有關的金額毋須循環計入損益，但於變現時轉撥至累計虧損。有關市場風險的公允價值變動乃於損益確認。

(ii) 金融資產減值

本集團有兩類金融資產須符合國際財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模型：

- 銷售建材及提供服務的應收賬款；及
- 按攤銷成本列賬的其他金融資產。

本集團須就各該等資產類別根據國際財務報告準則第9號修訂其減值方法。減值方法變動對本集團累計虧損及權益的影響於下文附註4的表格披露。

現金及現金等價物亦須符合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。

應收賬款

就應收賬款而言，本集團應用國際財務報告準則第9號訂明的簡化方法計提預期信貸虧損撥備，該準則規定就所有應收賬款計提有效期內預期虧損撥備。

按攤銷成本列賬的其他金融資產 (其他應收款項)

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括租金按金、員工墊款、已代商戶支付預付補償金、應收第三方貸款及其他。

採用預期信貸風險模型導致於2018年1月1日確認額外虧損撥備人民幣722,000元（之前的虧損撥備為人民幣11,750,000元），以及於截至2018年12月31日止年度進一步增加撥備人民幣242,000元。

於2017年12月31日應收賬款及按攤銷成本列賬的其他金融資產的虧損撥備與2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	應收賬款 人民幣千元	按攤銷成本列賬 的其他金融資產 人民幣千元
於2017年12月31日－根據國際會計準則第39號計算 計入期初累計虧損重列的金額	– (34)	(11,750) (722)
於2018年1月1日的期初虧損撥備 －根據國際財務報告準則第9號計算	<u>(34)</u>	<u>(12,472)</u>

(c) 國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」－採納的影響

本集團由2018年1月1日起採納國際財務報告準則第15號客戶合約收入，導致會計政策變動及對於合併財務報表確認的金額重新分類。根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已採納經修訂追溯方法，即採納的累計影響將於截至2018年1月1日的累計虧損確認，而比較數字將不會重列。總括而言，已對於在首次應用日期（2018年1月1日）的合併資產負債表確認的金額作出以下重新分類：

	如先前列報 人民幣千元	於2018年1月1日 根據國際 財務報告準則 第15號 重新分類 人民幣千元	經重列 人民幣千元
合併資產負債表（摘要）			
客戶預付款項、應付賬款及 其他應付款項	498,656	(115,990)	382,666
合約負債	–	115,990	115,990
總負債	<u>2,711,532</u>	<u>–</u>	<u>2,711,532</u>

對比在國際財務報告準則第15號採納之前生效的國際會計準則第18號，由於應用國際財務報告準則第15號，於本年度及年初至今各財務報表條目金額所受的影響如下：

	沒有採納國際 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	於2018年12月31日 採納國際財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	已呈報金額 人民幣千元
合併資產負債表（摘要）			
客戶預付款項、應付賬款 及其他應付款項	536,154	(110,255)	425,899
合約負債	–	110,255	110,255
總負債	<u>579,203</u>	<u>–</u>	<u>579,203</u>

- (i) 付款一般於履行合約（主要來自網上平台業務及自營室內設計及建築業務）前收到。本集團更改客戶預付款項於合併資產負債表的呈列方式，以反映國際財務報告準則第15號的專門用語。
- (ii) 為取得網上平台業務及自營室內設計及建築業務合約而支付的佣金合資格確認為合約資產，並後續於有關收入確認時攤銷至損益。由於收入可於一年內變現，本集團選擇於發生時支銷佣金。

(d) 國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」— 自2018年1月1日起應用的會計政策

(i) 收入確認

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。

(1) 訂單推薦服務

本集團向商戶提供訂單推薦服務。本集團就所推薦的各訂單向商戶收取固定費用。訂單推薦收入於商戶完成接受訂單推薦後予以確認。

有時，商戶支付額外的服務費以在特定期間自個人客戶優先獲得訂單。該等額外服務費於指定的服務期內以直線法確認。

就於提供服務前支付代價的安排而言，本集團於收到付款時將合同負債入賬。

(2) 許可證費用

本集團與中國各地小城市的設計及建築公司建立業務關係，以促進其平台業務。本集團與該等設計及建築公司訂立許可協議，據此，該等公司獲授權在較小城市經營平台，並在許可期間內使用本公司品牌在其指定區域提供設計及建築服務。許可證費用收入按有關許可協議的年期以直線基準確認。

(3) 店面費

本集團向商戶就其參與本集團網上店面收取費用，本集團於當中並非主要責任人、不承擔存貨風險且並無能力確定價格。本集團向該等商戶收取固定年費。店面費收入於合約訂明的服務期間內以直線法確認。

(4) 檢測服務

本集團在室內設計及建築項目向個別客戶提供第三方檢測服務。本集團就各項目向室內設計及建築服務供應商收取固定費用。檢測服務費收入隨時間確認，當中會參考於每項合約所提供服務總額中，按照以截至報告期間末所取得的成果為基礎所評估的具體交易完成百分比。

(5) 銷售建材

銷售建材歸於網上平台業務類別，因為流量來自本集團的平台。銷售建材於客戶已驗收產品時確認。應收款項於交付貨品時予以確認，此乃代價成為無條件的時點，原因為有關款項須經過一段時間方會到期。

(6) 自營室內設計及建築服務

就自營室內設計及建築服務而言，本集團履約時會於有關資產被創建或提升時創建或提升出由客戶控制的資產或在建工程，因此本集團會隨時間執行履約責任並確認收入，當中會參考於每項合約所提供服務總額中，按照以截至報告期間末所取得的成果為基礎所評估的具體交易完成百分比。

(7) 線下服務中心及家博會服務收入

本集團會就商戶參與本集團線下服務中心或家博會向其徵費。本集團向該等商戶收取固定年費。服務中心及家博會服務收入於服務期間根據與商戶的協定按直線法確認。

(8) 基金管理費用

本集團其中一間中國附屬公司參與投資基金管理，據此，本集團提供行政服務以換取管理費用。基金管理費用按投資基金權益總額的若干百分比計算。收入於提供管理服務的期間內確認。

5 分部資料

本集團的業務活動具備單獨的財務報表，乃由主要經營決策者定期審查及評估。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，由作出戰略性決定的本公司執行董事擔任。經過該評估，本集團確定其擁有以下經營分部：

- 向商戶提供網上市場、向其業務夥伴提供訂單推薦服務、許可證服務及提供建材供應鏈服務（「平台業務」）；
- 提供室內設計及建築服務（「自營室內設計及建築服務」）；及
- 經營及管理線下建材商場及在商場組織家博會（「已終止經營業務」）。

主要經營決策者主要根據分部收入及分部銷售成本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。網上平台業務分部的銷售成本主要包括為經營交易平台的僱員提供的僱員福利開支、建材供應鏈的材料成本及其他直接服務成本。自營室內設計及建築服務分部的銷售成本主要包括裝修勞工成本的材料成本及其他直接有關服務成本。已終止經營業務分部的銷售成本主要包括商場經營租賃成本、僱員福利開支及其他直接有關成本。

向主要經營決策者提供的其他資料連同分部資料乃以與合併財務報表應用的一致方式計量。概無向主要經營決策者另外提供分部資產及分部負債資料，原因是主要經營決策者並非使用該資料來分配資源及評估經營分部的表現。

分部	截至2018年12月31日止年度				已終止經營 業務 人民幣千元
	網上 平台業務 人民幣千元	自營室內 設計及 建築業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
收入					
分部收入	562,159	333,813	5,079	901,051	22,666
分部間銷售	(187,273)	(68,074)	-	(255,347)	-
來自外部客戶的收入	<u>374,886</u>	<u>265,739</u>	<u>5,079</u>	<u>645,704</u>	<u>22,666</u>
收入確認的時間					
於某時間點	304,077	16,185	-	320,262	1,618
經過一段時間	<u>70,809</u>	<u>249,554</u>	<u>5,079</u>	<u>325,442</u>	<u>21,048</u>
	<u>374,886</u>	<u>265,739</u>	<u>5,079</u>	<u>645,704</u>	<u>22,666</u>
業績					
分部毛利	<u>311,125</u>	<u>68,700</u>	<u>1,733</u>	<u>381,558</u>	<u>3,421</u>
銷售及營銷開支				(303,216)	
行政開支				(105,422)	
研發開支				(37,058)	
金融資產淨減值虧損				(242)	
其他收益－淨額				12,317	
財務收入				59,115	
分佔按權益法入賬的投資的溢利				2,007	
優先股及可換股負債的公允價值收益				<u>699,247</u>	
除所得稅前溢利				<u><u>708,306</u></u>	

分部	截至2017年12月31日止年度				已終止經營 業務 人民幣千元
	網上 平台業務 人民幣千元	自營室內 設計及 建築業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
收入					
分部收入	301,185	327,414	5,082	633,681	198,789
分部間銷售	(111,541)	(43,085)	—	(154,626)	—
來自外部客戶的收入	189,644	284,329	5,082	479,055	198,789
收入確認的時間					
於某時間點	112,742	21,690	—	134,432	8,267
經過一段時間	76,902	262,639	5,082	344,623	190,522
	189,644	284,329	5,082	479,055	198,789
業績					
分部毛利	169,503	70,279	48	239,830	90,100
銷售及營銷開支				(237,984)	
行政開支				(94,014)	
研發開支				(37,497)	
其他收益－淨額				21,153	
財務收入				10,265	
分佔按權益法入賬的投資的溢利				3,968	
優先股及可換股負債的公允價值虧損				(742,974)	
除所得稅前虧損				(837,253)	

(a) 收入

截至2018年及2017年12月31日止年度的持續經營業務收入載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
網上平台業務	374,886	189,644
— 訂單推薦費	280,449	146,620
— 銷售建材	53,656	11,689
— 店面費	16,441	9,379
— 許可證費用	14,268	14,193
— 檢測服務費	10,072	7,763
自營室內設計及建築業務	265,739	284,329
— 自營裝飾業務	249,554	262,639
— 銷售貨品	16,185	21,690
其他	5,079	5,082
	645,704	479,055

(b) 按地域市場劃分的收入

本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度的所有收入均於中國產生。

(c) 有關主要客戶的資料

概無個別客戶的收入佔本集團總收入的10%或以上。

(d) 與客戶合約有關的負債

於2018年1月1日所有結轉合約負債經已償付，而有關收入已於截至2018年12月31日止年度內確認。

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、研發開支及金融資產減值淨虧損的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
廣告及推廣開支	161,120	106,773
已售存貨成本	154,784	148,136
僱員福利開支	151,741	178,874
外包勞工成本	112,876	81,983
上市開支	40,282	9,403
經營租賃開支	18,343	20,142
差旅、娛樂及通訊開支	13,953	10,647
不動產、工廠及設備折舊	10,308	11,103
稅項及徵費	4,256	4,158
核數師薪酬		
— 審計服務	3,700	230
— 非審計服務	120	—
銀行手續費及定點銷售設備手續費	3,343	4,214
無形資產攤銷	2,633	2,075
技術開發開支	2,176	802
公用事業及電力開支	1,480	1,164
應收賬款及其他應收款項減值撥備 (附註10)	242	372
雜項費用	28,727	28,644
	710,084	608,720

7 財務收入 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	37,704	5,658
有關優先股的增益金額 (附註11)	21,411	4,607
	59,115	10,265

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項： 年內溢利／(虧損)的即期稅項	<u>285</u>	<u>12,322</u>
遞延所得稅：		
遞延稅項資產增加	(4,089)	(4,513)
遞延稅項負債減少	<u>(158)</u>	<u>(159)</u>
總遞延稅項抵免	<u>(4,247)</u>	<u>(4,672)</u>
所得稅(抵免)／開支	<u><u>(3,962)</u></u>	<u><u>7,650</u></u>
所得稅(抵免)／開支歸屬於：		
持續經營業務的(虧損)／溢利	(5,164)	7,650
已終止經營業務的溢利	<u>1,202</u>	<u>—</u>
	<u><u>(3,962)</u></u>	<u><u>7,650</u></u>

本集團的主要適用稅項及稅率如下：

(i) 開曼群島

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

(ii) 英屬處女群島

本集團於英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納所得稅或資本收入稅。

(iii) 香港

本集團於香港註冊成立的實體須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

(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2018年12月31日止年度，一般中國企業所得稅稅率為25% (2017年：25%)。

本集團在中國的若干附屬公司獲批為高新技術企業，因此，截至2018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% (2017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2018年12月31日止年度，本集團產生累計經營虧損淨額，並無任何溢利分派計劃（2017年：零）。

9 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃將本公司權益持有人應佔本集團溢利／虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

就截至2018年及2017年12月31日止年度的每股基本及攤薄盈利／（虧損）而言，普通股加權平均數已就本公司首次公開發售所產生的股本溢價賬撥充資本予以追溯調整。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔持續經營業務盈利／（虧損） （人民幣千元）	725,607	(824,089)
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>789,808</u>	<u>415,109</u>
持續經營業務每股盈利／（虧損）	<u>0.92</u>	<u>(1.99)</u>
本公司權益持有人應佔已終止經營業務盈利／（虧損） （人民幣千元）	31,987	(10,622)
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>789,808</u>	<u>415,109</u>
已終止經營業務每股盈利／（虧損）	<u>0.04</u>	<u>(0.03)</u>

(b) 每股攤薄盈利／（虧損）

每股攤薄盈利根據釐定每股基本盈利所用的數字進行調整，以計及：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 假設潛在攤薄普通股獲悉數轉換後將發行在外的額外普通股的加權平均數。

截至2018年12月31日止年度，本公司有多類潛在攤薄普通股，包括A系列、B系列及C系列優先股（統稱「優先股」）以及首次公開發售前購股權計劃。

優先股乃假設為已轉換為普通股，而淨溢利則作出調整以抵銷增益金額減稅務影響以及任何匯兌及公允價值變動。截至2018年12月31日止年度，優先股加權平均已發行股份對每股盈利／（虧損）的影響已經攤薄。

就首次公開發售前購股權計劃而言，根據尚未行使購股權所附帶認購權的貨幣價值，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購股權獲行使而應已發行的股份數目比較。

	截至2018年 12月31日 止年度
<u>持續經營業務</u>	
本公司權益持有人應佔持續經營業務溢利（人民幣千元）	725,607
就優先股作出調整	<u>(720,658)</u>
本公司權益持有人應佔持續經營業務經調整溢利（人民幣千元）	<u>4,949</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	789,808
就首次公開發售前購股權計劃作出調整（千股）	14,766
就優先股作出調整（千股）	<u>244,347</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	<u>1,048,921</u>
持續經營業務每股攤薄盈利（每股人民幣元）	<u><u>0.01</u></u>
<u>已終止經營業務</u>	
本公司權益持有人應佔已終止經營業務溢利（人民幣千元）	31,987
就優先股作出調整	<u>—</u>
本公司權益持有人應佔已終止經營業務經調整溢利（人民幣千元）	<u>31,987</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	789,808
就首次公開發售前購股權計劃作出調整（千股）	14,766
就優先股作出調整（千股）	<u>244,347</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	<u>1,048,921</u>
已終止經營業務每股攤薄盈利（每股人民幣元）	<u><u>0.03</u></u>

截至2017年12月31日止年度，本公司有三類潛在普通股，即優先股、可換股負債及首次公開發售前購股權計劃。由於本集團於截至2017年12月31日止年度產生虧損，潛在普通股並無包括在每股攤薄虧損的計算內，原因是包括有關股份將具有反攤薄影響。因此，截至2017年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款		
應收第三方款項	6,073	5,445
減：應收賬款減值撥備	(34)	—
應收賬款淨額	6,039	5,445
其他應收款項		
租金按金	5,596	8,992
員工墊款	3,289	4,145
已代商戶支付預付補償金	388	70
應收第三方貸款	23,709	17,722
應收利息	16,264	—
其他	3,498	6,004
其他應收款項總額	52,744	36,933
減：其他應收款項減值撥備	(12,693)	(11,750)
其他應收款項淨額	40,051	25,183
其他		
預付供應商款項	33,669	26,739
待抵扣增值稅	11,986	3,839
預付上市開支	—	2,927
	91,745	64,133

於2018年12月31日，應收賬款及其他應收款項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。

本集團授予其客戶的信貸期介乎30日至最長達180日。於2018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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款 — 總額		
1個月以內	1,823	1,538
超過1個月但於3個月以內	1,105	409
超過3個月但於1年以內	3,145	3,498
	6,073	5,445

本集團應用國際財務報告準則第9號訂明的簡化方法計量預期信貸虧損，該準則規定就所有應收賬款計提有效期內預期虧損撥備。

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於年初	-	(1,378)
首次應用國際財務報告準則第9號的變動 (附註4(b))	(34)	-
於年初的經重列結餘	(34)	(1,378)
減值撥備	-	-
分類為持作出售的撥備	-	1,378
於年末	(34)	-

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於年初	(11,750)	(15,165)
首次應用國際財務報告準則第9號的變動 (附註4(b))	(722)	-
於年初的經重列結餘	(12,472)	(15,165)
減值撥備	(242)	(334)
不可收回應收款項撇銷	18	942
出售附屬公司	3	-
分類為持作出售的撥備	-	2,807
於年末	(12,693)	(11,750)

已於合併利潤表確認的應收賬款及其他應收款項減值撥備如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持續經營業務 (附註6)	(242)	(372)
已終止經營業務	-	38
	(242)	(334)

11 優先股

於2015年4月30日，由於重組，A系列投資者按其比例將上海齊家網的股份轉換到本公司。作為重組的一部分，A系列投資者將其於上海齊家網的股權兌換為本公司的A系列優先股。

於2015年4月，本公司以每股6.00美元的價格發行10,833,333股B系列優先股，總現金代價為65,000,000美元（相等於人民幣397,573,000元）。

於2015年12月，本公司以每股6.00美元的價格發行10,600,680股B系列優先股，總現金代價為63,604,080美元（相等於人民幣398,151,000元）。

鼎暉維鑫及鼎暉維森與上海齊家網訂立舊合約安排及同意函，據此，本公司承諾向鼎暉維鑫及鼎暉維森發行A系列優先股，條件為鼎暉維鑫及鼎暉維森完成離岸投資的必要行政程序。該項安排已入賬列作可換股負債。

2018年3月，引入獨立投資者Cachet Special以償付由鼎暉維鑫及鼎暉維森持有的可換股負債。因此，可換股負債悉數轉換為3,080,050股A系列優先股，包括於非流動負債項內入賬列為優先股的人民幣854,000元及入賬列為「其他儲備」的人民幣161,859,000元。

於2018年3月，1,134,014股C系列優先股已按代價10,000,000美元（相等於人民幣63,095,000元）發行予Cachet Special。

首次公開發售完成後，所有優先股均自動轉換為普通股。因此，242,180,000股普通股已予以發行，而優先股負債的餘額及優先股儲備已於該日轉撥至本公司的股本及股份溢價。優先股持有人享有的所有優先權均已失效，而該等持有人其後擁有與所有其他普通股股東享有的同等權利。

A系列優先股、B系列優先股及C系列優先股的主要條款概述如下：

(i) 清算優先權

倘本公司發生任何清算、視作清算、解散或清盤（不論自願與否），優先股股東應有權在向任何其他類別或系列股份持有人分派本公司任何資產或盈餘資金前，優先就每股優先股收取相當於其原發行價百分之百(100%)的每股清算優先受償金，另加相關優先股截至清算日期止的所有已宣派但未支付的股息。清算優先受償金將以下列順序支付予優先股股東：首先支付予C系列優先股持有人，其次支付予B系列優先股持有人，最後支付予A系列優先股持有人。待向全部優先股股東全額分派或支付清算優先受償金後，本公司可供分派予股東的剩餘資產（如有）應基於各股東當時按已轉換基準所持普通股數目，按比例分派予普通股持有人及優先股股東。如本公司剩餘資產價值少於應付予特定系列優先股持有人的清算優先受償金總額，則本公司的剩餘資產應按比例分派予該系列的所有發行在外優先股的持有人。

「視作清算」指(1)本集團任何成員公司與其他任何人士的任何整合、合併、安排方案或兼併或其他重組，在這些事件中本集團有關成員公司股東在緊接有關整合、合併、兼併、安排方案或重組前擁有少於本集團有關成員公司緊隨有關整合、兼併、合併、安排方案或重組後合共百分之五十(50%)的投票權，或本集團有關成員公司參與之轉讓超過本集團有關成員公司百分之五十(50%)投票權之任何交易或一系列相關交易；(2)銷售、轉讓、租賃或以其他方式處置本集團任何成員公司的全部或幾乎全部資產（或任何導致銷售、轉讓、租賃或以其他方式處置本集團有關成員公司的全部或幾乎全部資產的一系列相關交易）；(3)將本集團任何成員公司的全部或幾乎全部知識產權獨家許可授予第三方；及(4)終止或重大修訂合約安排項下的協議，而此事被合理預期到會導致解除合約安排，除非上海齊家不再為本集團的經營公司或上海齊家以其他方式直接或間接由本公司控制。

(ii) 股息權

優先股持有人有權先於及優先於本公司普通股或任何其他類別或系列股份按董事會認為適當的比率及金額收取股息，股息以可合法作此用途的任何資產撥付。除非及直至(i)已悉數支付優先股的所有已宣派但尚未支付的股息及(ii)優先股先宣派相近金額及性質股息（按已轉換基準），並已悉數支付予優先股持有人，否則不得以現金或任何其他方式就任何普通股或任何其他類別或系列股份宣派、支付或分派任何股息或其他分派。

(iii) 轉換特性

優先股將按當時有效的適用轉換價自動轉換為A類普通股，當時為以下情況中較早者：(i)完成合格的首次公開發售；(ii)就A系列優先股而言，經A系列優先股大部分持有人書面同意書或協議指定的日期；(iii)就B系列優先股而言，經B系列優先股大部分持有人書面同意書或協議指定的日期；或(iv)就C系列優先股而言，經C系列優先股大部分持有人書面同意書或協議指定的日期。

轉換比率（初步應根據優先股的發行價釐定）應不時根據慣常事件（如派付股份股息、普通股發行、拆細、整合或合併）而調整。

(iv) 贖回特性

於B系列優先股發行日期第五（第5）周年開始的任何時間，倘本公司尚未完成首次公開發售，B系列優先股的任何持有人有權全權酌情決定，要求本公司以合法可用資金（包括資本）贖回該等持有人所有或任何部分B系列優先股，贖回價等於：初始價 \times (112%) \times N，其中「N」為分數，其分子即自B系列優先股發行日期直至該優先股贖回日期及分母為365的日曆日數。

於2018年12月31日前，倘本公司尚未完成首次公開發售，C系列優先股的任何持有人有權全權酌情決定，要求本公司以合法可用資金（包括資本）贖回該等持有人所有或任何部分C系列優先股，贖回價等於C系列優先股的發行價。

A系列優先股包含兩個部分，即負債及權益部分。權益部分以「優先股儲備」於權益內呈列。

本集團並不會將嵌入衍生工具自主體工具中分開並將B系列優先股整個工具作為按公允價值計入損益的金融負債，而其公允價值變動計入合併利潤表中。

C系列優先股包含兩個部分，即負債及權益部分。權益部分以「優先股儲備」於權益內呈列。負債部分及權益部分的公允價值人民幣3,810,000元及人民幣59,285,000元已分別予以確認。

截至2018年及2017年12月31日止年度，A系列優先股的負債部分、B系列優先股及可換股負債的變動載列如下：

	A系列 優先股 人民幣千元	B系列 優先股 人民幣千元	C系列 優先股 人民幣千元	可換股負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	31,833	998,629	-	57,961	1,088,423
增益金額	(4,607)	-	-	-	(4,607)
公允價值虧損	-	646,797	-	96,177	742,974
貨幣換算差額	(1,710)	(77,327)	-	(6,241)	(85,278)
於2017年12月31日	<u>25,516</u>	<u>1,568,099</u>	<u>-</u>	<u>147,897</u>	<u>1,741,512</u>
於2018年1月1日	25,516	1,568,099	-	147,897	1,741,512
發行C系列優先股	-	-	3,810	-	3,810
增益金額(附註7)	(21,411)	-	-	-	(21,411)
公允價值變動	-	(717,374)	(1,639)	19,766	(699,247)
指定按公允價值計入損益的 負債的信貸風險變動影響	-	947	-	-	947
轉換可換股負債為A系列優先股	854	-	-	(162,713)	(161,859)
轉換優先股為普通股	(4,740)	(868,222)	(2,312)	-	(875,274)
貨幣換算差額	(219)	16,550	141	(4,950)	11,522
於2018年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司已委聘獨立估值師以釐定A系列優先股、B系列優先股、C系列優先股及可換股負債的合計公允價值。本公司的股本總價值乃使用貼現現金流量方法釐定，然後採用權益分配模式釐定優先股於發行日及各報告期末的公允價值。

12 股息

截至2018年12月31日止年度，本公司概無派付或宣派任何股息（2017年：零）。

董事會不建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息。

13 客戶預付款項、應付賬款及其他應付款項以及合約負債

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款(iii)	<u>70,695</u>	<u>52,610</u>
其他應付款項		
應付保證金(i)	168,977	135,341
來自客戶的質量及履約保證按金	67,732	52,986
應付上市開支	4,219	12,046
購買不動產、工廠及設備應付款項	526	876
其他應計費用及應付款項	<u>18,291</u>	<u>7,674</u>
其他應付款項總額	259,745	208,923
其他		
應付員工工資及福利	69,444	96,787
客戶預付款項(ii)	–	115,990
應計稅項(不包括所得稅)	<u>26,015</u>	<u>24,346</u>
	<u>425,899</u>	<u>498,656</u>
合約負債(ii)	<u>110,255</u>	<u>–</u>

(i) 應付保證金主要指從市場賣方收到以提供消費者保障擔保的保證金及從使用支付託管服務的市場賣方收到的保證金。

(ii) 客戶預付款項主要指來自市場賣方的預付款項及來自自營室內設計及建築業務客戶的預付款項。

(iii) 應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月以內	36,254	30,918
超過1個月但於3個月以內	7,306	3,673
超過3個月但於1年以內	18,468	10,142
超過1年	<u>8,667</u>	<u>7,877</u>
	<u>70,695</u>	<u>52,610</u>

14 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公樓宇及展廳。租期為1至5年，大部分租賃協議可在租期屆滿後按當時市價重續。

於結算日期，本集團就辦公及倉庫設施應付不可撤銷經營租賃下未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持續經營業務：		
不超過1年	13,866	8,001
超過1年但少於5年	26,732	19,659
超過5年	2,743	4,830
	<u>43,341</u>	<u>32,490</u>
已終止經營業務：		
不超過1年	-	48,999
超過1年但少於5年	-	97,960
超過5年	-	1,251
	<u>-</u>	<u>148,210</u>

15 持作出售非流動資產及已終止經營業務

(a) 描述

於2017年12月，根據董事會決議案，本集團決議向鄧先生出售其已終止經營業務，代價為人民幣18,010,000元。該交易於2018年3月28日完成。

於2017年12月31日，有關已終止經營業務重新分類為持作出售的資產及負債如下：

	人民幣千元
分類為持作出售資產	
不動產、工廠及設備	18,231
應收賬款及其他應收款項	16,775
現金及現金等價物	6,020
	<u>41,026</u>
持作出售出售組合的總資產	<u>41,026</u>
與分類為持作出售資產直接相關的負債	
客戶預付款項、應付賬款及其他應付款項	113,247
	<u>113,247</u>
持作出售出售組合的總負債	<u>113,247</u>

(b) 財務表現及現金流量資料

截至2018年12月31日止年度的已終止經營業務的財務表現及現金流量資料呈列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	22,666	198,789
銷售成本	(19,245)	(108,689)
銷售及營銷開支	(8,709)	(76,840)
行政開支	(1,550)	(10,909)
研發開支	(1,729)	(13,851)
其他收益－淨額	808	703
	<u> </u>	<u> </u>
經營虧損	(7,759)	(10,797)
財務收入	26	175
	<u> </u>	<u> </u>
除所得稅前虧損	(7,733)	(10,622)
所得稅開支	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
已終止經營業務除所得稅後虧損	(7,733)	(10,622)
出售已終止經營業務的除稅後收益(c)	39,720	—
	<u> </u>	<u> </u>
已終止經營業務的虧損及其他綜合收益	<u>31,987</u>	<u>(10,622)</u>
以下人士應佔已終止經營業務溢利／(虧損)：		
— 本公司權益持有人	31,987	(10,622)
— 非控制性權益	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>31,987</u>	<u>(10,622)</u>
已終止經營業務產生的其他綜合收益／(虧損)	<u>31,987</u>	<u>(10,622)</u>
經營活動產生的淨現金流入／(流出)	103,708	(36,075)
投資活動產生的淨現金流入／(流出)	18,546	(3,301)
	<u> </u>	<u> </u>
附屬公司產生的現金淨增加／(減少)	<u>122,254</u>	<u>(39,376)</u>

(c) 出售附屬公司的詳情

(i) 出售已終止經營業務

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
已收或應收的現金代價：	<u>18,010</u>
已售淨負債的賬面值	<u>(22,912)</u>
除所得稅及重新分類外幣換算儲備前的 出售已終止經營業務收益	40,922
有關收益的所得稅開支	<u>(1,202)</u>
除所得稅後的銷售收益	<u><u>39,720</u></u>
	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
總代價	
— 現金代價	18,010
減：已出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(110,264)</u>
出售產生的淨現金流出	<u><u>(92,254)</u></u>
已出售附屬公司的淨負債如下：	
	於出售日期 人民幣千元
現金	110,264
應收賬款及其他應收款項	43,612
不動產、工廠及設備	15,547
應付賬款及其他應付款項	(14,823)
合約負債	<u>(177,512)</u>
淨負債	<u><u>(22,912)</u></u>
歸屬於本集團的出售已終止經營業務收益	<u><u>40,922</u></u>

(ii) 出售附屬公司

截至2018年12月31日止年度，本集團以現金代價分別人民幣10元、人民幣10元及人民幣10元出售福州拾號軟裝有限公司60%的股權、寧化博若森裝飾工程有限公司51%的股權，以及三明博若森裝飾工程有限公司51%的股權。交易完成後，本集團失去對該三個實體的控制權。該等出售的現金流量如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
總代價	
— 現金代價	—
— 非現金代價	91
減：已出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(181)</u>
出售產生的淨現金流出	<u><u>(181)</u></u>

已出售附屬公司的淨負債如下：

	於出售日期 人民幣千元
現金	181
應收賬款及其他應收款項	1,848
存貨	594
不動產、工廠及設備	1,226
應付賬款及其他應付款項	(8,490)
合約負債	<u>(680)</u>
淨負債	<u><u>(5,321)</u></u>
歸屬於：	
— 本公司權益持有人	(3,105)
— 非控制性權益	<u>(2,216)</u>
歸屬於本集團的出售收益	<u><u>3,196</u></u>

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日期至2018年12月31日的期間，本公司及本集團任何成員公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

遵守企業管治守則

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

於截至2018年12月31日止年度，本公司已採納上市規則附註十四所載的企業管治守則。

根據企業管治守則A.2.1，主席與首席執行官的角色應予分開，不應由同一人擔任。鄧華金先生擔任本公司主席兼首席執行官。彼亦為本集團的創辦人，自成立以來一直經營及管理本集團。董事認為，鄧先生繼續擔任本公司主席兼首席執行官有利於本集團的業務營運及管理。

除上文外，於上市日期至2018年12月31日的期間，本公司已採用企業管治守則所載的原則及守則條文。

遵守董事進行證券交易標準守則

本公司自上市日期起已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其有關本公司證券交易的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢，全體董事確認，彼等於上市日期至2018年12月31日的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會管有本公司有關本公司證券的未公開內幕消息的相關僱員進行的所有交易（參見企業管治守則守則條文A.6.4）。經作出合理查詢後，於上市日期至2018年12月31日的期間，並無本公司相關僱員違反標準守則的情況。

審核及風險管理委員會及審閱財務報表

我們已設立審核與風險管理委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條以及上市規則附錄14所列企業管治守則和企業管治報告。審核與風險管理委員會由三名獨立非執行董事構成，即黃文宗先生、曹志廣先生和張禮洪先生。黃文宗先生已獲任命為審核與風險管理委員會主席。

審核與風險管理委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的全年業績，並確認已遵守適用的會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審核與風險管理委員會亦討論了審核、內部控制和財務報告事宜。

核數師對本業績公佈執行的程序

對於本公司截至2018年12月31日止年度業績公佈內的數字（不包括本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整淨溢利／（虧損）以及經調整每股基本及攤薄盈利），核數師已同意本公司本年度經審核合併財務報表中所載金額。核數師於此方面進行的工作並不構成審核、審閱或其他鑒證工作，因此核數師未有對本公佈作出保證。

末期股息

董事會不建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息。

首次公開發售的所得款項用途

本公司於上市發行新股份的總計所得款項淨額（扣除包銷費用及相關開支後）約為人民幣949.8百萬元，而於2018年12月31日的未動用所得款項淨額餘額約人民幣842.8百萬元則保留在本集團銀行賬戶。

上市所得款項淨額（根據實際所得款項淨額按比例調整）已經及將會根據招股章程所載用途而使用。下表列出截至2018年12月31日的所得款項淨額計劃用途及實際用途：

所得款項用途	計劃用途 (人民幣 百萬元)	佔總計所得 款項淨額 百分比	截至2018年 12月31日 的實際用途 (人民幣 百萬元)	於2018年 12月31日 未動用所 得款項淨額 (人民幣 百萬元)
營銷開支	379.9	40.0%	39.0	340.9
發展供應鏈管理業務	95.0	10.0%	20.0	75.0
發展貸款及轉介業務	95.0	10.0%	–	95.0
發展我們的自營室內設計及建築業務	95.0	10.0%	15.0	80.0
於技術基礎設施及系統的投資	142.5	15.0%	23.0	119.5
額外的戰略性投資及收購	95.0	10.0%	–	95.0
一般營運資金	47.4	5.0%	10.0	37.4
合計	949.8	100.0%	107.0	842.8

公眾持股量

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

股東週年大會

應屆股東週年大會將於2019年5月28日（星期二）舉行，其通知及所有其他相關文件將於2019年4月公佈並寄發予股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司的股東名冊將於2019年5月23日（星期四）至2019年5月28日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上表決，未登記的本公司股份持有人須於2019年5月22日（星期三）下午四時三十分前，將股份過戶文件連同相關股票送交本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），以辦理登記手續。

刊登2018年的年度業績及年度報告

本集團就截至2018年12月31日止年度的年度業績公告刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.geeka.com。截至2018年12月31日止年度的年報載有上市規則要求的所有適用資料，其將於2019年4月派發予本公司股東並登載於上述網站。

致謝

本人謹借此機會代表董事會向本集團管理層及全體員工於本年度所作努力及貢獻致以衷心感謝，並謹此感謝監管機構的指導以及股東和客戶的不斷支持。

承董事會命
齊屹科技（開曼）有限公司
主席
鄧華金

中國上海，2019年3月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事鄧華金先生、田原先生及高巍先生；非執行董事李基培先生、盛剛先生及唐振江先生；及獨立非執行董事張禮洪先生、曹志廣先生及黃文宗先生。

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

釋義

「核數師」	指	本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「博若森」	指	博若森(福建)裝飾工程有限公司，一間於2006年6月23日在中國註冊成立的有限公司及本公司的附屬公司，以及我們於2015年8月24日收購的其附屬公司(倘文義所指)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「首席執行官」	指	本公司首席執行官
「主席」	指	董事會主席
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「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
「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)
「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
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「已終止經營業務」	指	經營及管理建材商場
「每股盈利」	指	每股盈利/(虧損)
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司及中國經營實體(其財務業績已根據合約安排作為本公司的附屬公司合併入賬及列賬)

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「國際審計與鑒證準則委員會」	指	國際審計與鑒證準則委員會
「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
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會不時頒佈的《國際財務報告準則》、修訂及詮釋
「首次公開發售」	指	本公司於2018年7月12日首次將其股份於聯交所主板公開發售及上市
「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公司
「上市日期」	指	2018年7月12日，股份於聯交所上市的日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「主板」	指	聯交所運營的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「每月獨立訪客」	指	每月獨立訪客
「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
「網上平台業務」	指	提供建材銷售商及裝飾服務供應商的網上市場、提供訂單推薦服務、提供廣告及推廣服務、將品牌授權予業務夥伴、提供建材供應鏈服務及其他
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「中國經營實體」	指	上海齊家及其附屬公司及其分部，其財務賬目已經合併入賬及列賬，猶如其因合約安排而為本公司的附屬公司
「招股章程」	指	就首次公開發售刊發的招股章程
「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公司，為本公司的附屬公司
「上海齊家」	指	上海齊家網信息科技股份有限公司，一間於2007年8月9日在中國註冊成立的有限公司，由本集團透過合約安排控制
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條所賦予該詞的涵義
「%」	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。