

齊屹科技

齊屹科技（開曼）有限公司

股份代號：1739



年度報告 2018



目錄

2	公司資料
4	主要財務及經營數據
5	主席報告
10	管理層討論及分析
24	董事會及高級管理層
29	企業管治報告
41	環境、社會及管治報告
56	董事會報告
77	獨立核數師報告
82	合併利潤表
83	合併綜合收益／(虧損)表
84	合併資產負債表
86	合併權益變動表
88	合併現金流量表
89	合併財務報表附註
200	財務摘要
201	釋義



董事會

執行董事

鄧華金先生(主席兼首席執行官)
田原先生
高巍先生

非執行董事

李基培先生
盛剛先生
吳海鋒先生(於2019年3月29日辭任)
唐振江先生(於2019年3月29日獲委任)

獨立非執行董事

張禮洪先生
曹志廣先生
黃文宗先生

聯席公司秘書

王文飛先生
蘇淑儀女士

授權代表

鄧華金先生
王文飛先生

審核與風險管理委員會

黃文宗先生(主席)
張禮洪先生
曹志廣先生

薪酬委員會

曹志廣先生(主席)
鄧華金先生
張禮洪先生
黃文宗先生

提名委員會

鄧華金先生(主席)
張禮洪先生
曹志廣先生

註冊辦事處

The offices of Sertus Incorporations (Cayman) Limited
Sertus Chambers, Governors Square
Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 2547
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部

中國
上海嘉定區
金沙江路3131號6號樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

公司資料

股份過戶登記總代理

Sertus Incorporations (Cayman) Limited
Sertus Chambers, Governors Square
Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 2547
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓

法律顧問

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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

股份代號

1739

公司網站

www.geeka.com

合規顧問

新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

主要往來銀行

平安銀行股份有限公司
離岸銀行部門
中國廣東省深圳市
深南東路5047號
平安銀行大廈11樓

中國銀行(香港)有限公司
香港分行
香港中環
花園道1號
中銀大廈3樓

主要財務及經營數據



主席報告



各位股東：

2018年是齊屹科技（開曼）有限公司成為上市公司的一年。我們衷心感謝用戶、股東、合作夥伴及員工的支持。

本人欣然向股東提呈本集團截至2018年12月31日止年度的年報。

業績亮點

2018年，我們持續鞏固領導地位及增加市場份額。我們的生態持續蓬勃發展，核心業務互聯網平台業務取得重大進展和卓越表現。

截至2018年12月31日止年度，我們平台上有9,694家裝修公司，同比增長45.1%，覆蓋全國大部分城市；與此同時，我們的用戶基礎增長令人鼓舞，2018年每月獨立訪客為48.6百萬，同比增長28.6%；我們的推薦用戶數同比增幅超過了41.8%。2018年我們的用戶基礎及裝修公司增長證明了本集團2018年的發展戰略推進卓有成效，管理層對戰略執行結果滿意。

同時，我們的財務狀況也得到大幅改善。2018年，我們的持續經營業務總收入同比增加34.8%至人民幣645.7百萬元。網上平台業務收入增加97.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣374.9百萬元，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。年內，本集團獲得本公司權益持有人應佔持續經營業務的經調整純利人民幣51.6百萬元，證明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。

業務回顧

2018年，我們的核心戰略推進卓越有效，在擴大用戶基礎及吸引更多優質裝修公司加入平台的成果顯著，取得重大進展。

在用戶端，我們繼續大力推進對平台裝修公司的精選，並根據裝修公司的信用、規模、能力、服務水平等不同特點進行專業分級，使得我們的裝修公司服務品質明顯優於其他競爭對手，也更有效率、更好地匹配用戶需求，提升了用戶的信任感。

此外，我們也在不斷強化數據分析和技術驅動能力，拓展多元化客戶流量、豐富內容建設及功能載體，在裝修公司和用戶之間構建起了卓有成效的連接、賦能和服務通道，極大提升用戶裝修效率和體驗的同時，也為本公司沉澱了豐富的資源。

主席報告

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用戶體驗，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。

在商家端，我們也展開體系化賦能戰略，着力幫助裝修公司提升競爭能力，收效顯著。在我們多元化客戶流量拓展措施之下，平台上的裝修公司獲客效率進一步上升，也進一步塑造和提升了品牌知名度。

此外，在設計、施工、供應鏈等多個層面，我們給予裝修公司大力扶持，幫助他們提升競爭能力。在設計方面，我們與軟件服務商酷家樂等合作，進一步打通和完善「方案設計、營銷獲客、運營管理、生產施工」的完整鏈路，補齊裝企設計技術短板，增強其設計能力。在施工交付方面，我們研發的ERP系統實現了制度與系統有機融合、關鍵節點自動管控、客戶跟進全面交互、客戶信息集成管理、流程接轉智能處理、工地狀態全程把控、數據信息動態智能統計等功能，極大地提升了裝修公司的交付管理水平。在材料供應鏈方面，我們與材料供應鏈各細分品類頭部公司展開持久合作，搭建本地化材料供應鏈體系，發揮集採優勢，為裝修公司提供優質材料，顯著提升了供應鏈效率，並降低了平台上裝修公司採購成本，也提高了裝修公司的利潤率。

2018年，我們與裝修公司形成了更好、更緊密的合作關係。我們相信，隨着平台賦能戰略的有序推進，將會有越來越多的裝修公司尋求與我們合作。

市場概覽及展望

家裝行業發展周期與房地產業的發展周期較為契合，2018年中國的房地產市場整體增長穩定，家裝市場增長也較為明顯。此外，受政府在三、四線城市棚戶改造、去庫存等利好政策推動，以及二線城市在2018年的樓市升溫，二、三、四線城市家裝產業亦得到強勁發展。同時，一線城市步入存量房時代，有數據顯示，截至2018年12月25日，2018全年北京二手住宅市場份額為87%，而一手住宅市場份額僅為13%。

我們預測，未來幾年一線城市二手房比例將持續攀升，屆時會產生大量重新裝修、翻新、局部調整的需求，這將為家裝市場在一線城市帶來新的機遇，按照10-15年為一個住房翻新的周期來計算，二、三、四線城市亦會隨着周期進入存量房時代，為家裝市場持續帶來增長。

考慮到市場環境走勢和本集團目前的發展階段，我們將2018年的賦能經驗和成果系統總結、概括為「供應鏈、SaaS及金融」戰略(即「SSF」戰略)，並將這一戰略細化、落實為我們的2019年核心戰略。

2019年，在裝修公司端，我們將持續深構生態材料供應鏈體系、深挖家裝生態金融場景，進一步提升針對裝修公司的篩選、設計、施工、供應鏈等標準，並以技術為驅動、與細分領域頂級企業通力合作，幫助裝企重新塑造競爭力。針對用戶端，我們會嚴格篩選優質裝修公司，聚焦交付管理升級、工地環保升級、監理標準升級，全線升級用戶服務。

我們堅信該戰略不僅會令我們的用戶及裝修公司數量實現持續增長，同時也會顯著提高我們平台上裝修公司的質量，並極大提升本集團的競爭和盈利能力。我們欣然宣布，到目前為止，該戰略舉措進展順利。

此外，2018年我們推進城市下沉戰略，取得良好反饋。結合市場環境，我們認為中國廣袤三、四線城市及縣城孕育着巨大的機遇，仍是一片廣闊的藍海市場。有鑑於此，2019年，我們在培育深耕原有核心城市的基礎上，將持續進行城市下沉戰略，大量招募在三、四線城市及縣城的優質裝修公司，並與之在材料供應鏈、軟件等整個全產業鏈實現高度銜接，為當地用戶提供高標準的服務，同時將本集團品牌在三、四線及縣城進行大力推廣，搶佔用戶心智。我們預計將在短期內加大該戰略推行力度。我們相信，該戰略推行將極大地促進我們的發展，使我們在2019年仍然處於快速增長期，並為股東帶來最大的長期價值。

主席報告

隨着我們的服務鏈不斷延伸和完善，越來越多的價值鏈相關群體加入我們的平台，為我們打造了良好的生態循環，這使得我們有更多的可能去探索更大、更廣闊的市場。未來，我們將繼續貫徹讓裝修更有效率、更方便、更透明這一使命，圍繞我們的核心業務互聯網平台，不斷探索多渠道變現能力，尋找新的盈利機會。

最後，為更好地實施本集團戰略規劃，我們將在未來不斷進行組織結構優化，構建強大的組織力，確保公司快速發展的同時，有高效的組織體系護航。

致謝

本人謹借此機會向本集團股東、投資者、業務夥伴及用戶對本集團的全力信任及支持致以衷心感謝。本人亦謹此機會感謝董事會同仁、高級管理層團隊及全體員工的不懈努力、團隊合作精神及為本集團做出的貢獻。未來，我們將繼續努力推動本集團的發展，為股東謀求最大價值。

主席

鄧華金先生

中國上海

2019年3月29日

管理層討論及分析

業務回顧及展望

業務回顧

• 網上平台業務

我們的網上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用戶體驗，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業務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

管理層討論及分析

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保服務，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	
	2018年 人民幣千元	2017年 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)

管理層討論及分析

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 人民幣千元	佔總收入 百分比	金額 人民幣千元	佔總收入 百分比
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%
	645,704	100.0%	479,055	100.0%

收入

人民幣百萬元



- **34.8%**：2018年的同比收入增長
- 我們的核心網上平台業務繼續展現顯著的增長勢頭。網上平台業務收入增加**97.7%**至截至2018年12月31日止年度的人民幣**375**百萬元。

■ 網上平台

■ 自營室內設計及建築

管理層討論及分析

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 人民幣千元	2017年 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%
	374,886	189,644	97.7%

- 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業務的黏性，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。

每月獨立訪客



■ 每月獨立訪客

平均售價



■ 平台服務於每次推薦的平均收入(人民幣)

管理層討論及分析

- **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，從材料商戶獲得更低的價格，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。

管理層討論及分析

- 自營室內設計及建築業務及其他

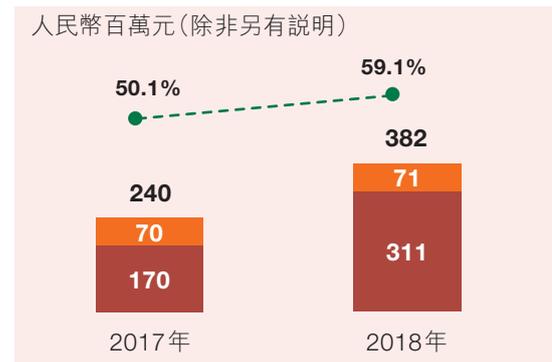
自營室內設計及建築業務及其他的銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣219.1百萬元減少8.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣200.4百萬元。此乃主要由於我們於2017年8月停止使用齊煜品牌，這被房地產精裝業務產生的收入增加抵銷。

銷售成本



■ 銷售成本

毛利及毛利率



■ 網上平台

■ 自營室內設計及建築

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 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	毛利率 %
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%
	381,558	59.1%	239,830	50.1%

管理層討論及分析

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%
	311,125	83.0%	169,503	89.4%

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，材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。材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年的人人民幣238.0百萬元增加27.4%至2018年的人人民幣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。

管理層討論及分析

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。

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）

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)
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)

管理層討論及分析

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
經營活動所得／(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

經營活動所得／(所用)現金淨額

經營活動所得／(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。

管理層討論及分析

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣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。

管理層討論及分析

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
購買不動產及設備	7,236	17,783
購買無形資產	3,571	555
預付土地使用權	311,930	–
總計	322,737	18,338

我們的資本支出主要包括(i)購買不動產及設備(如伺服器及電腦)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 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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／可供出售金融資產	41,919	49,636
總計	237,984	248,420

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。

管理層討論及分析

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日後直至最後可行日期，概無發生影響本公司及其附屬公司的重要事項。

董事會及高級管理層

董事

下表呈列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	46	執行董事兼主席	2018年4月2日
田原先生	49	執行董事	2018年4月2日
高巍先生	47	執行董事	2018年4月2日
李基培先生	51	非執行董事	2018年4月2日
盛剛先生	47	非執行董事	2018年4月2日
唐振江先生	37	非執行董事	2019年3月29日
張禮洪先生	47	獨立非執行董事	2018年6月4日
曹志廣先生	45	獨立非執行董事	2018年6月4日
黃文宗先生	54	獨立非執行董事	2018年6月4日

各董事履歷載列如下：

執行董事

鄧華金先生，46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，負責本集團的整體策略規劃及業務方針。彼亦為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。

鄧先生自2016年8月起擔任上海市三明商會會長，並自2014年11月起擔任廣州海鷗（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。彼在2016年榮獲「全球卓越成就獎年度風雲人物」、「2016-2017年度中國家裝行業風雲人物」、中國家居電商行業「2016年度傑出貢獻人物」，並榮膺2016年「上海商業年度十大傑出人物」榮譽稱號。

田原先生，49歲，擔任執行董事。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。彼負責本公司的整體管理。

董事會及高級管理層

田先生於2007年8月加入本集團，擁有逾20年行業經驗。彼於1991年獲得上海大學精密機械工程系學士學位。

高巍先生，47歲，擔任執行董事。彼於2015年4月擔任董事，並於2018年4月重獲任命為執行董事。彼負責本公司的整體管理。

高先生於2007年加入本集團，擁有逾25年行業經驗。

於2014年，高先生獲得復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。

非執行董事

李基培先生，51歲，擔任非執行董事。彼於2015年4月被任命為董事，並於2018年4月重獲任命為非執行董事。彼負責向董事會提供專業意見和判斷。

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

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

盛剛先生，47歲，擔任非執行董事。彼於2015年被任命為董事，並於2018年4月重獲任命為非執行董事。彼負責向董事會提供專業意見和判斷。

於2002年10月至2007年8月期間，盛先生曾先後擔任中新蘇州工業園區創業投資有限公司的擔保部經理及首席經濟師。盛先生於2002年加入蘇州元禾控股股份有限公司(「蘇州元禾」)，歷任蘇州元禾的擔保部經理、首席經濟師及財務總監。彼目前擔任蘇州元禾的董事及副總裁。自2013年起，彼擔任蘇州晶方半導體科技股份有限公司(股份代號：603005 SH)的董事。

於2008年，盛先生獲得西安交通大學高級工商管理碩士學位。

董事會及高級管理層

吳海鋒先生，35歲，於2018年4月2日被任命為非執行董事，並於2019年3月29日辭任。於其任期內，彼負責向董事會提供專業意見和判斷。彼自2006年7月至今一直在百度公司（一家納斯達克上市公司，納斯達克股票代碼：BIDU）任職。吳先生於2006年7月加入百度公司，任網絡搜索部門的研發工程師，並擔任過多個職務，包括高級項目經理和網頁搜索部主管、自然語言處理部高級技術經理及圖片檢索部經理。彼目前擔任百度公司的搜索業務副總裁。吳先生於2006年6月獲得浙江大學計算機科學與技術碩士學位。

唐振江先生，37歲，於2019年3月29日獲委任為非執行董事。彼自2006年7月起任職於百度公司（一間於開曼群島註冊成立的公司，其存託股份於納斯達克證券交易所上市（納斯達克股票代碼：BIDU））。唐先生於2006年7月加入百度公司擔任網絡搜索部的研發工程師，此後擔任過多個職位，包括Baidu-Union研發部的高級技術經理及網絡搜索部的副主任。唐先生目前擔任百度公司縱向行業發展部主任。唐先生於2006年6月取得哈爾濱工業大學計算機科學與技術碩士學位。

獨立非執行董事

張禮洪先生，47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，45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。

董事會及高級管理層

黃文宗先生，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。彼亦擔任審核與風險管理委員會主席和薪酬委員會成員。

黃先生一直擔任下列聯交所上市公司的獨立非執行董事：2017年起海隆控股有限公司（香港聯交所股份代號：1623）；2017年起中國新高教集團有限公司（香港聯交所股份代號：2001）；2016年起昆明滇池水務股份有限公司（香港聯交所股份代號：3768）並於2018年8月辭任；2016年起保利協鑫能源控股有限公司（香港聯交所股份代號：3800）；2015年起綠心集團有限公司（香港聯交所股份代號：094）；2013年起綜合環保集團有限公

司（香港聯交所股份代號：923）；2006年起神州數碼控股有限公司（香港聯交所股份代號：861）；2004年起惠記集團有限公司（香港聯交所股份代號：610）及2004年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

下表呈列除上文所列的董事外，本集團於最後可行日期有關高級管理層人員的若干資料：

姓名	年齡	職位	角色與責任	加入本集團的日期
林勁松先生	43	首席技術官	技術與數據平台開發	2015年3月
王文飛先生	33	首席財務官	企業融資、投資者關係、投資及收購、策略及法律事務	2016年12月

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

林勁松先生，43歲，擔任首席技術官。彼於2015年3月加入本集團並擔任高級副總裁。林先生主要負責管理技術與數據平台開發。加入本集團之前，林先生為廈門舜亞科技有限公司創始人，且自2011年6月至2015年3

月擔任行政總裁。在此之前，林先生自2004年12月至2011年5月先後在翼華科技（廈門）有限公司擔任高級經理、技術總監及中國市場副運營總裁。在此之前，林先生自1999年8月至2004年12月在廈門大學自動化學院擔任講師。林先生於1996年7月獲得四川大學電子信息學院學士學位，並於1999年7月獲得廈門大學系統工程專業碩士學位。

董事會及高級管理層

王文飛先生，33歲，擔任首席財務官。彼於2016年12月加入本集團並擔任首席財務官。王先生主要負責企業融資、投資者關係、投資及收購、策略及法律事務。加入本集團之前，王先生自2014年9月至2016年12月擔任上海到喜啦信息技術有限公司財務總監。在此之前，王先生自2013年7月至2014年2月於雲月投資管理(上海)有限公司任職。於2008年9月至2013年6月，王先生於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)任職。王先生於2013年9月獲得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師資質，並於2011年11月獲得中國內部審計協會頒發的國際註冊內部審計師資格。於2008年7月，王先生獲得上海對外經貿大學國際會計專業學士學位。

聯席公司秘書

有關王文飛先生的履歷，請參閱「董事會及高級管理層—高級管理層」的披露資料。

蘇淑儀女士，於2018年6月4日被任命為聯席公司秘書。蘇女士為企業服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的助理副總裁。蘇女士於2004年11月獲得香港城市大學的中國法與比較法碩士學位，並於1999年7月獲得萊斯特大學工商管理碩士學位。蘇女士自1997年10月起為英國特許秘書及行政人員公會會員及自1997年10月起為香港特許秘書公會資深會員。

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司2018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；制訂利潤分配方案和彌補損失方案，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。

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
田原先生
高巍先生

非執行董事

李基培先生
盛剛先生
吳海鋒先生（於2019年3月29日辭任）
唐振江先生（於2019年3月29日獲委任）

獨立非執行董事

張禮洪先生
曹志廣先生
黃文宗先生

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

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

除招股章程及本年報所披露者外，董事間概無財務、業務、親屬或其他重大／相關關係等關係。

主席及首席執行官

根據企業管治守則的守則條文A.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。

企業管治報告

董事的委任及重選

企業管治守則的守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；而企業管治守則的守則條文A.4.2指明，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉，以及每名董事（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。

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108(a)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）將輪席退任，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。

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。

根據董事提供的紀錄，董事於截至2018年12月31日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	培訓*
鄧華金先生	√
田原先生	√
高巍先生	√
李基培先生	√
盛剛先生	√
吳海鋒先生	√
張禮洪先生	√
曹志廣先生	√
黃文宗先生	√

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

董事及高級管理層的責任保險

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

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

董事對財務報表的責任

董事確認彼等有責任編製本公司截至2018年12月31日止財政年度的財務報表。

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

企業管治報告

董事會會議及股東大會

於上市日期後的一年內，本公司共舉行4次董事會會議。由於本公司於2018年7月在聯交所上市，本公司於年內並無舉行任何股東大會。本公司將完全遵守企業管治守則的守則條文A.1.1的規定，每年至少召開四次董事會會議，約每季度一次。

各董事出席上述會議的情況如下：

董事姓名	任期內出席 董事會會議的次數	出席率
鄧華金先生	4	100%
田原先生	4	100%
高巍先生	4	100%
李基培先生	4	100%
盛剛先生	4	100%
吳海鋒先生*	4	100%
張禮洪先生	2	50%
曹志廣先生	4	100%
黃文宗先生	4	100%

* 吳海鋒先生於2019年3月29日不再擔任董事。

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。會議紀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紀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

董事會委員會會議紀錄的草稿及最終版本將分別在會議召開之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。董事會會議紀錄公開供董事查閱。全體董事應全面和及時地獲取與董事會決議案有關的資料。在向董事會提出合理要求後，任何董事均可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會委員會

審核與風險管理委員會

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

審核與風險管理委員會的主要職責是：

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

於上市日期後至2018年12月31日的期間，審核委員會舉行一次會議，審閱並與外部核數師討論本公司2018年中期業績及本集團採納的相關會計原則及常規。

企業管治守則的守則條文C3.3(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的守則條文C3.3(e)(i)。然而，審核委員會在本公司於2018年7月上市後僅與核數師舉行一次會議。審核委員會將完全遵守其職權範圍。

企業管治報告

各成員出席會議的情況如下：

成員姓名	任期內出席 會議的次數	出席率
黃文宗先生	1	100%
張禮洪先生	0	-
曹志廣先生	1	100%

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條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則。薪酬委員會由三名獨立非執行董事（即曹志廣先生、張禮洪先生及黃文宗先生）及一名執行董事（即鄧華金先生）組成。曹先生現時擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責是：

- 就本公司的董事及高級管理層薪酬政策及架構以及就制定薪酬政策設立正式及透明程序向董事會提供建議；

- 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；及
- 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。

於上市日期至2018年12月31日期間，薪酬委員會並無舉行會議，但於2018年12月31日後舉行過一次會議。

根據企業管治守則的守則B.1.5，下表載列截至2018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）	人數
1	0 – 500,000	1
2	500,001 – 1,000,000	3
3	1,000,001 – 2,000,000	1

附註：

第1組包括本公司的1名高級管理層成員。

第2組包括本公司的2名董事及1名高級管理層成員。

第3組包括本公司的1名董事。

有關董事酬金及須根據上市規則附錄十六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38。

提名委員會

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

提名委員會的主要職責是：

- 制定董事及高級管理層的選舉程序及準則，並就擬議程序及準則向董事會提出建議；
- 就董事的委任或重新委任以及董事(尤其是主席及首席執行官)的繼任計劃向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 初步審查董事候選人的資格；
- 經諮詢本公司審核及薪酬委員會的主席，就該等委員會成員資格向董事會提出建議；及
- 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。

於上市日期至2018年12月31日期間，提名委員會並無舉行會議，但於2018年12月31日後舉行過一次會議，以審閱本公司的提名政策及董事會多元化政策，並向董事會提出建議。

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。然後，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)。

企業管治報告

董事會已採納董事會多元化政策。在設計董事會的組成時，提名委員會從多個方面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。

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。

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。

聯席公司秘書

王文飛先生為本公司的首席財務官兼聯席公司秘書，為蘇女士於本公司的主要聯絡人。

方圓企業服務集團(香港)有限公司的蘇淑儀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王先生及蘇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。

核數師

本報告所載的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司於年內須向羅兵咸永道會計師事務所支付的服務費為人民幣3.8百萬元(不包括增值稅及其他相關稅項)。

所提供服務	應付費用 (人民幣千元)
審核服務	3,700
非審核服務	120
總計	3,820

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144頁的「獨立核數師報告」。

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，監督着我們的日常風險管理活動。

董事會確認，其負責風險管理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。

2018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。

企業管治報告

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。

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。

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.geeka.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。

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.geeka.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，讓股東與本公司溝通：

郵寄地址：中國上海市嘉定區金沙江路3131號6號樓

電話號碼：021-69108711

電郵地址：ir@qeeka.com

憲章文件的修訂

上市日期後，本公司的憲章文件概無任何變更。

環境、社會及管治報告

一. 報告說明

齊屹科技(開曼)有限公司(簡稱「本公司」, 股份代號: 1739), 特此發布本公司及其附屬子公司(統稱「本集團」或者「我們」) 2018年環境、社會及管治報告(「ESG報告」), 從環境和社會兩個範疇, 向利益相關方介紹本集團在可持續發展和社會責任方面的宗旨、實踐、措施和成效。

有關我們企業管治的資料, 請參閱本公司截止至2018年12月31日的年度報告所載「企業管治報告」。

1.1. 報告範圍

本報告覆蓋了本公司及其附屬子公司, 包括我們的主營業務(網上平台、自營設計及建築業務及其他), 報告的時間範圍為2018年1月1日至2018年12月31日。

本報告中的環境範疇關鍵績效指標主要覆蓋本公司上海總部、齊家上海浦東展廳、以及本公司附屬子公司齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司和博若森(福建)裝飾工程有限公司的辦公場所。

1.2. 報告準則和原則

本報告是依照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄27《環境、社會及管治報告指引》(「《ESG報告指引》」)編寫, 根據《ESG報告指引》列明的要求, 相應地闡述本集團各類業務及營運活動的環境和社會影響。

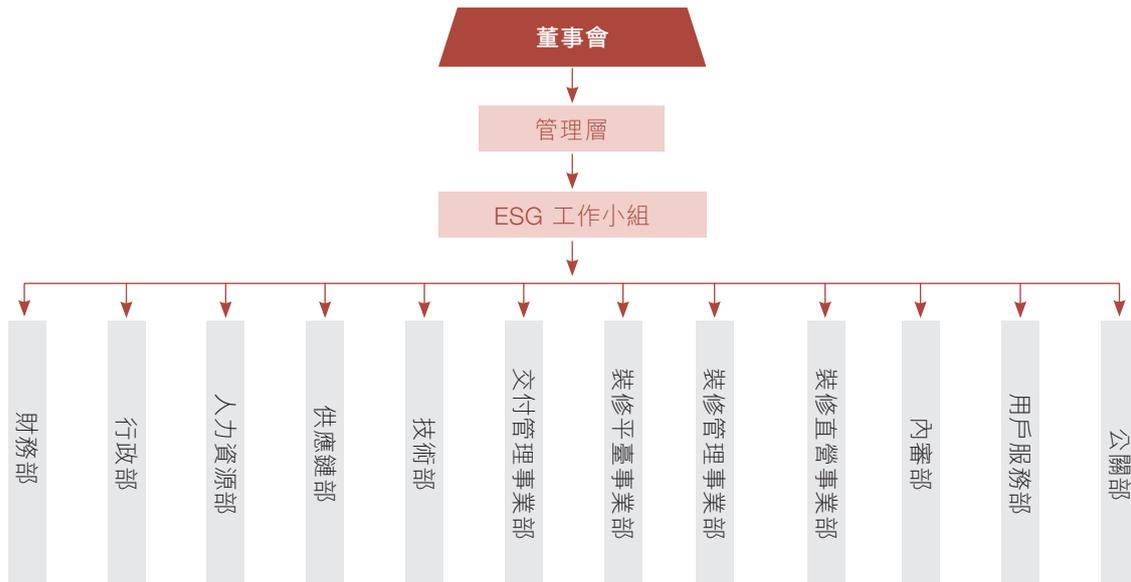
- **「重要性」原則**: 本集團通過利益相關方參與及重要性評估, 確定重要ESG議題;
- **「量化」原則**: 本報告定量匯報了本集團環境方面的重要關鍵績效指標;
- **「平衡」原則**: 本報告不偏不倚的呈報了本集團環境和社會方面的表現;
- **「一致性」原則**: 本報告是本集團首次披露ESG報告, 相關披露統計方法已經確認, 並將在後續年度保持一致。

1.3. ESG方面的管治情況

本集團深知提升自身的環境及社會效益對本集團可持續化運營的重要性，並已將ESG的風險與機遇因素納入集團的經營戰略中，指導集團的日常業務運營。本集團董事會支持本集團對於履行企業社會責任所作的承諾，並對本集團的環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任。董事會負責評估及釐定本集團有關環境、社會及管治的風險，並確保本集團設立合適及有效的環境、社會及管治風險管理及內部控制系統。董事會定期審閱本集團的ESG表現並審批本集團的年度ESG報告。本集團的管理層負責執行ESG風險管理及內部控制系統，向董事會匯報ESG相關的風險與機遇，向提供有關ESG系統是否有效的確認。

為全面開展ESG工作，本集團成立了ESG工作小組，由各部門負責人直接參與，並指定專人負責ESG工作，向本集團管理層匯報ESG管理和報告的工作進度，保障ESG工作的順利開展。

本集團堅持可持續發展戰略，致力於為社會提供優質的家裝服務。本集團的ESG策略基於綠色永續的核心原則及切實目標，為日常營運中的ESG管理提供指導，並定期檢討其企業社會責任政策及策略，確保其內容切合及適用於自身業務。



環境、社會及管治報告

1.4. 利益相關方溝通

本集團識別了重要的利益相關方群體，並採取多樣的溝通機制與他們開展溝通交流，積極響應他們對本集團的期望。

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">• 日常管理• 會議交流• 監督檢查• 政策諮詢• 情況匯報	<ul style="list-style-type: none">• 遵紀守法• 依法納稅• 支持地方發展
股東	<ul style="list-style-type: none">• 股東大會• 信息披露• 投資關係活動	<ul style="list-style-type: none">• 持續發展、回報股東• 信息披露、投資者關係• 公司治理、風險控制
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 合同簽訂• 經營往來	<ul style="list-style-type: none">• 高質量的產品• 優質的售前、售後服務
員工	<ul style="list-style-type: none">• 員工培訓• 員工活動和員工關懷• 績效管理	<ul style="list-style-type: none">• 工資及福利保障• 良好的工作環境和發展平台• 公平的晉升和發展機會• 溝通暢通
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 企業經營訪談• 企業文化宣傳• 專題活動	<ul style="list-style-type: none">• 企業社會責任履行情況• 了解企業重大事件、活動的舉措

環境、社會及管治報告

利益相關方	溝通機制	利益相關方期望
合作方	<ul style="list-style-type: none"> • 談判與溝通 • 供應商考察和評估 • 公開招投標 • 交流互訪 	<ul style="list-style-type: none"> • 信守承諾 • 公平、公開、公正採購 • 共贏發展
社區和社會	<ul style="list-style-type: none"> • 精準扶貧 	<ul style="list-style-type: none"> • 促進城鄉發展 • 促進社區和諧

1.5. 實質性評估

根據《ESG報告指引》，我們構建了ESG實質性分析模型，通過對ESG議題進行識別、評估和篩選，確立了以下對於本集團具有重要性的議題，在報告中進行重點披露和回應。



二. 務實創新服務客戶

作為中國領先的裝修、建材、家居領域電子商務平台，我們嚴格遵守《中華人民共和國電信條例》、《互聯網信息服務管理辦法》、《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》等相關法律法規，為國內建材、家居軟裝產品銷售供應商和裝修設計、裝修

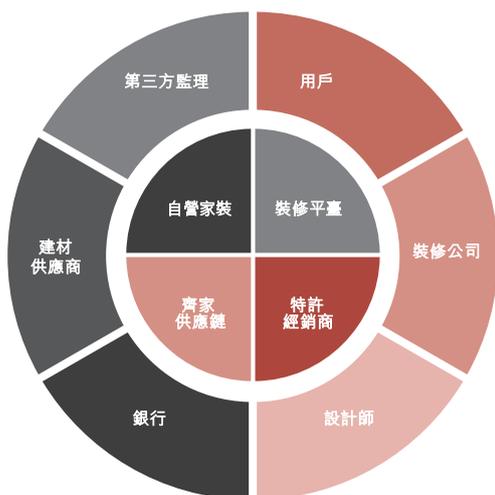
施工管理服務供應商提供一整套的電子商務解決方案；通過互聯網技術為網絡家裝消費用戶提供質優價低的裝修家居消費品和相關服務，幫助其實現輕鬆、放心的家居裝修。

環境、社會及管治報告

2.1. 多元的業務體系

我們以多元的業務體系，致力於為用戶提供一站式解決方案，讓室內設計及建築過程變得更有效率、更方便及更透明。

- **裝修平台**：是本集團的核心業務。我們通過裝修平台將用戶與裝修公司有機連接，使用先進技術，將最大程度能滿足用戶需求的服務提供商匹配給用戶，為用戶提供更加便捷可靠的服務。



- **自營家裝**：鑑於許多用戶的多樣化需求，我們還成立了兩個提供全方位服務的自營家裝品牌：博若森和居美，為廣

大個人消費者、住宅開發商及服務式公寓提供專業的家裝服務。

- **特許經營商**：針對中國三、四線小城市的互聯網家裝市場，我們特別建立了特許經營品牌—尚美，為更多三、四線小城市的用戶提供家裝服務。
- **齊家供應鏈**：我們的供應鏈網絡包括了國內外知名品牌以及本地高性價比品牌的建材製造商，裝修公司可通過我們的供應鏈網絡下單直接從製造商購買各式各樣的優質建材、輔材和裝飾。

2.2. 周全的客戶服務

我們高度重視用戶體驗，通過不斷提高標準，嚴格篩選優質裝修公司，為用戶提供良好服務和全新的家裝體驗。

- **裝修前**：用戶通過在線預約之後，有專人與用戶聯繫溝通，了解用戶需求。我們根據用戶需求為用戶提供三家裝修公

環境、社會及管治報告

司，分別進行免費的上門量房、出設計方案(初稿)以及出預算報價；



- **裝修中後：**在裝修過程中以及最終竣工後，我們通過「齊家保」為家裝用戶提供全面保障，幫助用戶更加方便的監控裝修質量，對抗裝修公司「跑路」、裝修施工意外等風險。



400-660-7700

齊家保 五大特權保障

1	2	3	4	5
資金100%齊家平臺託管 資金安全少糾紛	協力廠商監理按節點驗收 程品質有保證	平臺託管尾款 出現問題業主不被动	贈送高達30萬裝修綜合險 潛在風險不擔心	工地管理100%互聯網化 業主看工地超方便
裝修款項付給平臺，資金100%安全託管；節點驗收通過後才放款給裝修公司。	業主根據施工節點付款，協力廠商監理按節點品質檢查，平臺根據質檢結果給裝修公司放款。	竣工後，20%的裝修尾款託管在齊家30天，收尾業主沒有後顧之憂。	避免因裝修可能引起的傷害醫療，財產損失，保障業主利益。	合同款項、施工進度、工地直播、投訴整改全過程聯網，業主通過齊家用戶APP輕鬆掌控。

環境、社會及管治報告

2.3. 嚴密的保護隱私

作為互聯網服務平台，保護用戶的個人隱私一直是我們工作的重中之重。我們嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》、《關於加強網絡信息保護的決定》、《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》等法律法規，以《用戶信息安全管理制度》、《信息安全組織建設管理規定》、《個人信息安全防護制度》、《個人信息保護投訴處理事件管理制度》、《網絡安全事件應急處理制度》和《信息安全策略》等制度形成完善的隱私保護體系。我們不在未經用戶同意的情況下收集和使用客戶信息，也不披露、篡改、損害、出售或非法向他人提供所收集的信息。此外，我們還通過設置系統權限，以加解密、虛擬號等操作對WEB端、齊家數據庫管理平台、CRM系統、運營後台、接單小程序等業務系統中的用戶信息進行保護，並定期進行安全審核，以妥善保護用戶隱私。

2.4. 謹慎的品牌管理

作為中國最大的互聯網家裝平台，我們的品牌已根植於消費者心里，是用戶在互聯網尋求家裝服務的首選平台。為維護品牌形象，我們以《品牌形象代言人使用規範》、《VI形象識別手冊》、《IP形象「齊齊狸」使用規範》以及《裝修業務合作商家運營管理規定》等制度，全面規範VI形象的使用，並執行《無形資產管理規範》等制度，保護無形資產的安全並維護其價值，提升我們的核心競爭力。

我們嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》等法律法規，制定了《廣告、文案管理規範》等制度規範，由法務部對公司的推廣文案、宣傳材料、廣告等進行審查，以保證用於推廣營銷信息與資料的合法性與真實性，維護本集團和消費者的合法權益。

三. 把脈未來合作共贏

在消費升級、技術快速疊代的背景下，我們積極打造選品嚴、價格優、交付強、圈層廣的全局生態供應鏈，持續優化供應商結構，提升供應商質量，同時將我們在環境和社會方面的理念傳遞給供應商，管理供應鏈的環境和社會風險，構建可持續、負責任的供應鏈。

3.1. 供應商管理

我們高度關注入駐齊家平台及分站的所有家居、建材供應商的品質，嚴格執行供應商引進、信息維護及評估、退出全生命周期的管理流程。

根據《供應商管理流程》、《供應商准入及評級管理制度》等相關制度，我們：

- 要求供應商提供營業執照複印件、商標證明、產品檢測報告、銀行開戶信息等資質文件，篩選符合標準的供應商；

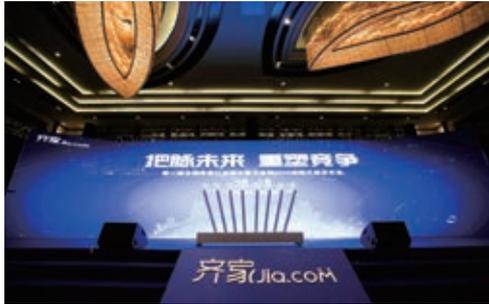
- 除考慮價格、財務資信狀況、交付安裝等指標外，納入社會風險指標，如供應商的工廠消防設施、研發團隊、生產技術工人社保情況等，向供應商提出了履行社會責任的要求，傳遞可持續發展的理念；
- 對供應商進行季度考核評分，及時淘汰不合格供應商，維持供應鏈質量水平。

3.2. 行業峰會

2018年11月21日，以「把脈未來·重塑競爭」為主題的第二屆全國家裝行業峰會暨齊家網2019戰略升級發布會在上海拉開帷幕。會上，本集團公布了2019年裝企「SSF」戰略（Supply-Chain供應鏈，System-Informatization信息化，Financial-Ecology生態金融），加大合作企業審核力度，達到相關標準的供應商可以享受我們的SSF級資源，從而激勵供應商提高服務標準，變革創新，最終實現互利互贏，共同進步；此外，

環境、社會及管治報告

我們還提出了工地環保升級的理念，通過指定輔材材料、加標「環保工地」等措施，共同實踐裝修環保綠色理念。



四. 權益保障人才成長

人才是企業核心競爭力，我們不斷完善人才管理，建立了完整的人力資源管理體系，突出人才在集團發展中的作用，保障員工的合法權益，為員工創造健康與安全的工作環境，提供完善的晉升渠道和培訓體系，積極組織員工活動，促使員工與公司共同成長。

4.1. 合法僱傭

- **招聘與解聘**

根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及其他相關法律法規的規定，我們制定了《招聘管理流程》等制度，以「人才選拔堅持公平、公開、平等、競爭、擇優原則；人才任用堅持任人唯賢、德才兼備，兼顧注重實績原則」為原則，規範招聘流程，積極引入公司發展所需的優質人才。此外，我們通過《內部競聘管理規定》、《內部180管理制度》等制度流程，選拔、培養任用公司內部核心中層管理人員，以充分挖掘內部人才。

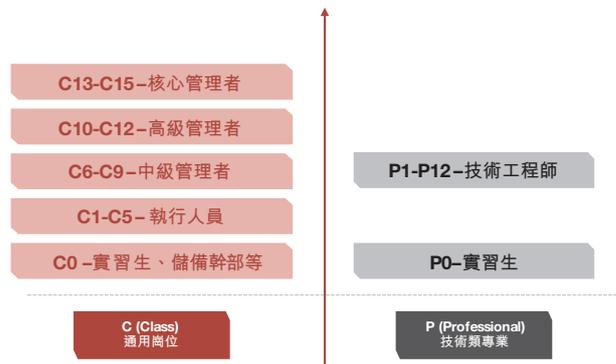
我們在《員工手冊》和《員工獎懲制度》中，對員工的獎勵處罰、勞動合同解除條件等進行了詳細規定，並通過《員工關係管理流程》規範員工離職的管理流程。

- **薪酬福利與晉升**

我們為員工提供了完善的薪酬福利體系，規定員工薪酬由基本工資、崗位工資／績效獎金、崗位津貼、保密工資或競業限制補償金構成。我們還以綜合考慮內部均衡、外部均衡和個人均衡的寬帶薪酬體系，為員工提供公平合理的報酬；同時根據員工的業務能力、崗位性質等調整薪資，提高員工積極性和主動性。

我們依法與正式員工簽署《勞動合同》，按照當地的規定為員工繳納各項社會保險費。員工還享有包括用餐補貼、交通補貼、業務性通訊費及祝福金在內的福利津貼。

我們通過《薪酬職級管理辦法》設置了通用崗位線、技術類專業線兩大崗位條線，並為每個崗位條線分別設置了不同的職級，並以此直接指導員工福利和薪資標準。



我們不斷完善員工職業晉升通道，建立了管理崗位「公開選拔、競爭上崗、內部優先」的公開選拔機制，推動內部競聘，搭建透明的員工晉升途徑。

- **工作時間和假期**

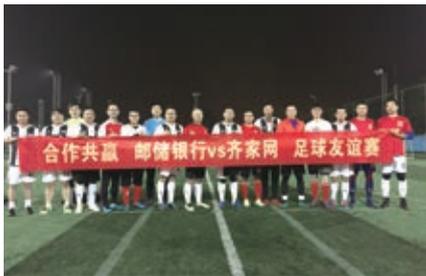
我們嚴格遵守國家相關法律法規，制定《員工考勤管理制度》，實行固定工作時間（8小時工時制和7小時工時制）、綜合計算工時工作制、不定時工作制等工時工作制。員工加班需提前申請並獲批，以調休方式安排補休，並提供加班餐補和車貼。

環境、社會及管治報告

本集團員工按照國家規定享受法定節假日，並享有事假、病假、婚假、喪假、產假、陪產假、哺乳假、工間休息、年假和工傷假等休假。

- **員工活動**

我們每年開展各類集體活動，包括籃球賽、足球賽和團建活動等，豐富員工生活。



2018年儲蓄銀行vs齊家網足球友誼賽



“齊”開得勝“家”冠天下 籃球王者爭霸賽

- **反歧視、多元化及平等機會**

本集團在招聘人才時，按照公平、公正和公開的原則，同等條件下擇優錄用，同時嚴格遵守國家及所在地方政府各項法規，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體素質和原有國籍等個人特徵而歧視任何一位員工，使他們在招聘、解聘、工作時間、假期、薪資、培訓、晉升和補償等各階段享受公平待遇，給予他們平等的就業機會。

4.2. 健康安全

我們遵守《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，為員工提供安全的工作環境，保障員工健康與安全。為保障店面安全管理水平，我們根據《服務中心日常衛生安全管理及檢查規範》及《服務中心用電管理制度》，採用展廳自查、分部檢查、總部檢查三級檢查的管理方式，對展廳進行日常衛生、安全、

消防檢查，維護服務中心電器設施、設備安全運行，保障工作人員的安全健康；為降低裝修現場的安全隱患，我們基於《齊家保十八項安全隱患檢查》，將施工中結構、用電、防火、工具設備等全面檢查囊括進安全隱患檢查中，並在必要時啟用監理進行指導，進行隱患排查，監督施工規範，將安全隱患消滅在萌芽狀態，為用戶的家裝安全及現場施工人員的安全保駕護航。

4.3. 員工培訓

為幫助員工更新知識，滿足其職業生涯發展的需要，我們制定系統的培訓管理流程，採取自我培訓與傳授培訓相結合、崗位技能培訓與專業知識培訓相結合的形式，為員工提供學習與培訓機會。此外，我們還通過《員工帶教管理制度》、《內部培訓師管理制度》等，挖掘內部培訓資源，通過帶教人、內部培訓師等，促進內部知識積累、共享和傳播，從而提高員工隊伍的整體水平。



The infographic features a central icon of a person in a red circle labeled '員工培訓' (Employee Training). To the right, it lists training categories: '內部培訓' (Internal Training) including new employee, job skill, transfer, and departmental training; '外派培訓' (External Training) including management, manager, and certificate courses; and '員工自我培訓' (Employee Self-Training). Below the text are two photos: one of a classroom and one of a group celebrating.

員工培訓

內部培訓

- 新員工培訓
- 崗位技能培訓
- 轉崗培訓
- 部門內部培訓

外派培訓

- 管理課程進修培訓
- 經理人培訓
- 資格證書培訓

員工自我培訓



4.4. 勞工準則

本集團尊重員工的合法權益，遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和《禁止使用童工規定》等法律法規，在員工入職時檢查員工的身份證等個人資料，杜絕童工使用。本集團嚴格遵守法定的工作

環境、社會及管治報告

時間，控制加班加點，保證員工的休息與身心健康，因工作需要必須安排員工加班的，依法給予員工補休或支付加班工資，杜絕強制勞動。

五. 合規運營回饋社會

5.1. 反腐倡廉

堅持高標準的信條是商業成功的基本要素，也是公司可信任、透明和高服務質量聲譽的基石。本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》，制定並執行《招標及三方比價流程》、《採購與付款內部控制制度》、《廉潔行為管理規範》、《道德行為準則》等制度，規範公司經營活動行為，杜絕賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。

同時，本集團提供公開合規熱線021-69108705及合規郵箱internalaudit@qeeka.com，供各方就任何違反廉潔政策的行為或線索(包括外部合作方的違規行為)向熱線或郵箱進行投訴舉報。

5.2. 社會公益

本集團在堅守本業、提升行業效率的同時，積極履行企業社會責任，整合內外資源，在公益捐助、促進就業、環境保護等方面做出重要貢獻，不斷為社會注入溫暖和正能量。

《我們在行動》節目是一檔精準扶貧公益紀實節目。2018年8月18日，本集團和蔡國慶、霍尊、小王子李維真、陳蓉等公益大使來到雲南黃家寨村，深入貧困戶家庭，與村民一起勞作，了解當地的生活狀況和特色產品，幫助黃家寨村村民脫貧致富。活動過程中，考慮到當地村民家庭經濟困難，居住環境極為簡陋，本集團利用自身資源優勢，調用昆明當地設計師資源，為其修繕房屋，獲得了當地村民的廣泛好評。

環境、社會及管治報告



電帶來的溫室氣體排放，以及辦公場所的無害廢棄物排放；使用的資源主要為辦公場所的用電和用水。我們的用水全部來自於市政供水，不存在求取適用水源方面的問題。

我們深知降低保護環境和節約資源對公司可持續發展的重要性，嚴格執行《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》等法律法規，制定了《空調使用管理辦法》等制度，推行綠色辦公，採用多種節能、節水及減排的措施，節約資源，降低排放，減少對環境的負面影響：

- 優先採購並使用節能環保的設備；
- 在日常辦公中鼓勵全體員工增強節約用電，貫徹節約用電、降低能耗、按需使用的原則；
- 對用水設備進行日常維護，杜絕跑冒滴漏；
- 對客服中心、倉庫及總部辦公場所等全面更換LED燈，減少能源消耗；

六. 低碳環保綠色踐行

基於我們的業務特性，本集團的排放物主要來自於自有車輛使用的汽油帶來的氮氧化物(NOx)、二氧化硫(SO₂)、顆粒物和溫室氣體排放，辦公場所用

環境、社會及管治報告

- 鼓勵無紙化辦公，盡量減少文件複印及打印，並提倡雙面打印及廢紙再利用，避免不必要的紙張浪費，減少無害廢棄物的產生；
- 所有無害廢棄物均由市政衛生部門統一收集、運輸及處理。

我們在經營過程中不涉及大量使用不可再生能源、森林資源，或影響生物多樣性等，因此A3. 環境及天然資源不適用於本集團。

關鍵績效指標：

排放物

氮氧化物排放量(千克)	157.52
二氧化硫排放量(千克)	0.41
顆粒物排放量(千克)	15.09
無害廢棄物排放總量(噸)	121.08
無害廢棄物密度(噸/人)	0.15
溫室氣體排放總量(tCO ₂ e)	895.56
溫室氣體排放密度(tCO ₂ e/人)	1.07

註：

1. 廢氣排放物根據香港聯交所《如何準備環境、社會及管治報告？附件二：環境關鍵績效指標匯報指引》進行核算。
2. 溫室氣體核算按二氧化碳當量呈列，並依據國家發展和改革委員會發布的《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。
3. 本集團辦公過程中產生的有害廢棄物為少量廢硒鼓、廢墨盒等，且均由有資質的回收商進行回收循環利用，對環境所產生的影響較小，故關鍵績效指標A1.3(所產生有害廢棄物的總量)在本報告中不作披露。

資源使用

直接能源消耗總量(兆瓦時)	241.04
間接能源消耗總量(兆瓦時)	1189.24
能源消耗總量(兆瓦時)	1430.28
能源消耗密度(兆瓦時/人)	1.71
總耗水量(噸)	5769.00
總耗水密度(噸/人)	6.91

註：

1. 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布的《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。
2. 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。

董事會欣然呈報本年報及本集團截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表。

首次公開發售

本公司於2014年11月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。股份已於2018年7月12日透過首次公開發售在聯交所主板上市。

主要業務及活動

本集團是中國最大及最具聲望的網上室內設計及建築平台。本集團的主要業務活動是(i)提供有關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；及(ii)提供室內設計及建築服務。

本公司為一投資控股公司，名下附屬公司的主要活動載於合併財務報表附註39。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2018年12月31日止年度的業務回顧載於本年報第5至9頁的「主席報告」及第10至23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73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41至55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9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10至23頁的「管理層討論及分析」。

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。

董事會報告

業績

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於本年報第83頁的合併綜合收益／(虧損)表。本集團截至2018年12月31日止年度的財務狀況載於本年報第84至85頁的合併資產負債表。本集團截至2018年12月31日止年度的合併現金流量載於第88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10至23頁的「管理層討論及分析」。

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

董事會不建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

股東週年大會將於2019年5月28日(星期二)舉行，以審議(其中包括)2018年末期股息。本公司的股東名冊將從2019年5月23日(星期四)至2019年5月28日(星期二)(包括首尾兩日)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，將股份過戶文件送交本公司的香港股份過戶登記分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。

股本

於2018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。截至2018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24。

附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於合併財務報表附註39。

審核與風險管理委員會

本公司已成立審核與風險管理委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。審核與風險管理委員會由三名成員組成，即黃文宗先生、張禮洪先生及曹志廣先生。黃先生為審核與風險管理委員會主席。審核與風險管理委員會已審閱本集團的2018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2018年12月31日止年度的經審核財務報表。

儲備

截至2018年12月31日止年度本公司儲備變動的詳情載於合併權益變動表。

可供分派儲備

於2018年12月31日，本公司可供分派的儲備金額約為人民幣2,134.5百萬元(2017年：零)。

捐款

截至2018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60,000元。

銀行借款及其他借款

於2018年12月31日，本集團概無任何尚未償還銀行貸款及其他借款。

董事會報告

所得款項淨額用途

本公司獲得來自首次公開發售及部分行使超額配股權的總計所得款項淨額約為人民幣949.8百萬元(已扣除包銷費用及相關開支)，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。

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

主要客戶及供應商

截至2018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34.2%。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12.3%。

截至2018年12月31日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收入的3.8%。

於截至2018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。

重大投資、收購及出售事項

除本年報合併財務報表附註33(c)（關於出售附屬公司）所披露者外，本公司於截至2018年12月31日止年度並無任何其他重大投資、收購及出售事項。

於2018年10月23日，本公司全資附屬公司上海今杰家居用品有限公司成功在公開拍賣中以人民幣311,930,000元競得一幅土地（中國上海嘉定區江橋鎮北虹橋社區08-08地塊）的土地使用權。該土地位於東至金園一路，西至基地邊界，南至李沙河、基地邊界，北至基地邊界，總土地面積為19,255.2平方米。該土地由上

海嘉定土地管理局公開拍賣，而成交確認書由交易事務中心於2018年10月23日發出。有關土地收購事項的土地使用權出讓合同已於2018年11月7日訂立。

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。

董事

於報告期及截至本年報日期，董事為：

執行董事

鄧華金先生（主席兼首席執行官）
田原先生
高巍先生

非執行董事

李基培先生
盛剛先生
吳海鋒先生（於2019年3月29日辭任）
唐振江先生（於2019年3月29日獲委任）

獨立非執行董事

張禮洪先生
曹志廣先生
黃文宗先生

董事會報告

董事的履歷詳情

董事會共有九名董事。詳情請參閱上文「董事及高級管理層」一節。共有四名高級管理人員，包括鄧華金先生、田原先生、林勁松先生及王文飛先生。

有關本公司董事及高級管理層詳情的資料載於「董事及高級管理層」一節。

獨立非執行董事的獨立性確認

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

董事服務合約

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

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何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2018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	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	315,937,140	26.11%
	配偶權益		
高巍先生 ⁽²⁾	於受控法團的權益	28,639,970	2.37%
田原先生 ⁽³⁾	於受控法團的權益	6,219,490	0.51%
李基培先生 ⁽⁴⁾	配偶權益	100,000,000	8.26%

附註：

- (1) 鄧先生持有Qeeka Holding的100%股權，而Qeeka Holding直接持有302,349,530股股份。因此，鄧先生被視為於Qeeka Holding持有的302,349,530股股份中擁有權益。鄧先生為孫女士的配偶，並被視作於孫女士透過Sunjie Home持有的13,587,610股股份（佔本公司權益約1.12%）擁有權益。
- (2) 高巍先生持有Josephine Holding的100%股權，而Josephine Holding直接持有28,639,970股股份。因此，高巍先生被視為於Josephine Holding持有的28,639,970股股份中擁有權益。
- (3) 田原先生持有Tianyuan Home的100%股權，而Tianyuan Home直接持有6,219,490股股份。因此，田原先生被視為於Tianyuan Home持有的6,219,490股股份中擁有權益。
- (4) 李基培先生為林麗明女士（「林女士」）的配偶，並被視為於林女士在Orchid Asia持有的股份中擁有權益。Orchid Asia直接持有100,000,000股股份。Orchid Asia由Orchid Asia VI, L.P. 擁有95%及由Orchid Asia V Co-Investment Limited擁有5%。Orchid Asia VI, L.P.的普通合夥人是OAVI Holdings, L.P.，而OAVI Holdings, L.P.的普通合夥人是Orchid Asia VI GP, Limited（一家由林女士間接全資擁有的公司）。Orchid Asia V Co-Investment Limited由林女士全權控制。

董事會報告

除上文所披露者外，於2018年7月12日，概無任何本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 於相聯法團的權益

除上文所披露者外，就董事所知，於2018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2018年12月31日，下列人士（本公司董事及最高行政人員除外）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
Qeeka Holding ⁽²⁾	實益擁有人	302,349,530 (L)	24.99%
鄧先生 ⁽²⁾	於受控法團的權益及配偶權益	315,937,140 (L)	26.11%
孫女士 ⁽³⁾	於受控法團的權益及配偶權益	315,937,140 (L)	26.11%
百度(香港) ⁽⁴⁾	實益擁有人	139,333,330 (L)	11.51%
Baidu Holdings Limited ⁽⁴⁾	於受控法團的權益	139,333,330 (L)	11.51%
百度公司 ⁽⁴⁾	於受控法團的權益	139,333,330 (L)	11.51%
華圓管理諮詢 ⁽⁵⁾	實益擁有人	101,912,750 (L)	8.42%
中新蘇州工業園區創業投資 有限公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	101,912,750 (L)	8.42%
蘇州元禾控股股份有限公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	101,912,750 (L)	8.42%
蘇州工業園區經濟發展有限公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	101,912,750 (L)	8.42%

董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	於本公司的 概約權益百分比
蘇州工業園區國有資產控股 發展有限公司 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	101,912,750 (L)	8.42%
蘇州工業區管理委員會 ⁽⁵⁾	於受控法團的權益	101,912,750 (L)	8.42%
Orchid Asia ⁽⁶⁾	實益擁有人	100,000,000 (L)	8.26%
Orchid Asia VI, L.P. ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	100,000,000 (L)	8.26%
Orchid Asia V Group Management, Limited ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	100,000,000 (L)	8.26%
Orchid Asia V Group, Limited ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	100,000,000 (L)	8.26%
Areo Holdings Limited ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	100,000,000 (L)	8.26%
OAVI Holdings, L.P. ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	100,000,000 (L)	8.26%
Orchid Asia VI GP, Limited ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	100,000,000 (L)	8.26%
林麗明 ⁽⁶⁾	於受控法團的權益	100,000,000 (L)	8.26%
李基培先生 ⁽⁶⁾	配偶權益	100,000,000 (L)	8.26%
蘇州工業園區重元齊家 ⁽⁷⁾	實益擁有人	83,333,330 (L)	6.89%
蘇州工業園區元禾重元股權 投資基金管理有限公司 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	83,333,330 (L)	6.89%
蘇州工業園重元景風股權 投資管理有限公司 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	83,333,330 (L)	6.89%
蘇州元禾控股股份有限公司 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	83,333,330 (L)	6.89%
姚驊 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	83,333,330 (L)	6.89%
蘇州工業園區經濟發展有限公司 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	83,333,330 (L)	6.89%
蘇州工業園區國有資產控股 發展有限公司 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	83,333,330 (L)	6.89%
蘇州工業區管理委員會 ⁽⁷⁾	於受控法團的權益	83,333,330 (L)	6.89%

董事會報告

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，鄧先生根據證券及期貨條例被視為在Qeeka Holding持有的302,349,530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) Sunjie Home由孫女士全資擁有，因此，孫女士根據證券及期貨條例被視為在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302,349,530股股份中擁有權益。
- (4) 百度(香港)是Baidu Holdings Limited(由百度公司(一間納斯達克上市公司，納斯達克股票代碼：BIDU)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)持有的股份中擁有權益。
- (5) 華圓管理諮詢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70%且由蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司擁有30%，這兩家公司均由蘇州工業區管理委員會全資擁有。根據證券及期貨條例，中新蘇州工業園區創業投資有限公司、蘇州元禾控股股份有限公司、蘇州工業園區經濟發展有限公司、蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司和蘇州工業區管理委員會被視為在華圓管理諮詢持有的股份中擁有權益。
- (6) Orchid Asia由Orchid Asia VI, L.P.擁有95%以及由Orchid Asia V Co-Investment Limited擁有5%。Orchid Asia VI, L.P.的普通合夥人是OAVI Holdings, L.P.，而OAVI Holdings, L.P.的普通合夥人是Orchid Asia VI GP, Limited。Orchid Asia VI GP, Limited由Orchid Asia V Group Management, Limited(由Orchid Asia V Group, Limited全資擁有)全資擁有。Orchid Asia V Group, Limited由Areo Holdings Limited(一家由林女士全資擁有的公司)全資擁有。根據證券及期貨條例，Orchid Asia VI, L.P.、OAVI Holdings, L.P.、Orchid Asia VI GP, Limited、Orchid Asia V Group Management, Limited、Orchid Asia V Group, Limited、Areo Holdings Limited和林女士被視為在Orchid Asia持有的股份中擁有權益。李基培先生為林女士的配偶，因此被視為在林女士於Orchid Asia持有的股份中擁有權益。
- (7) 蘇州工業園區重元齊家的普通合夥人是蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理有限公司，而該公司由蘇州工業園區重元景風股權投資管理有限公司擁有51%以及由蘇州元禾控股股份有限公司擁有49%。蘇州工業園區重元景風股權投資管理有限公司由姚驊擁有44.19%。蘇州元禾控股股份有限公司由蘇州工業園區經濟發展有限公司擁有70%及由蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司擁有30%，兩者均由蘇州工業區管理委員會全資擁有。根據證券及期貨條例，蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理有限公司、蘇州工業園區重元景風股權投資管理有限公司、蘇州元禾控股股份有限公司、姚驊、蘇州工業園區經濟發展有限公司、蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司及蘇州工業區管理委員會被視為在蘇州工業園區重元齊家持有的股份中擁有權益。

已發行債券

截至2018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2018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。

本公司的貸款協議或財務資助

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

為激勵董事、高級管理層、關連人士及其他承授人對本集團作出貢獻及吸引和挽留本集團的適當人員，本公司已分別於2011年及2016年批准及採納兩個員工購股權計劃，並已於2018年落實。於年內，根據首次公開發售前購股權計劃，概無購股權獲行使或被註銷，但3,774,385份購股權經已失效。於2018年12月31日，尚未行使購股權總數為45,340,615份，相當於本公司於該

日已發行股份總數約3.7%。首次公開發售前購股權計劃的主要條款概要載列如下。

管理

首次公開發售前購股權計劃由本公司最高行政人員管理。本公司最高行政人員根據首次公開發售前購股權計劃作出的所有決定、釐定及詮釋均為最終結論，並對計劃下獎勵的所有收受人及受讓人(如適用)具有約束力。

合資格參與者

承授人包括獲本公司根據委員會的決定授予認購首次公開發售前購股權計劃下股份的權利的任何個人、法人團體、非法人團體、商號、合夥企業、合資企業、財團、組織或信託(在各情況下，不論是否具有獨立的法人資格)。

行使價

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。

歸屬時間表

歸屬時間表由董事會不時確定，並須在要約函件中列出。除非事先得到董事會批准，否則不得加速歸屬任何購股權，在更改本公司控制權或出售全部或絕大部分本公司資產後，歸屬可在不超過一年的時間內全面加速。

董事會報告

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權詳情

於最後可行日期，根據首次公開發售前購股權計劃已授出可認購合共44,749,893股股份的購股權，相當於本公司已發行股本約3.7%。

有關首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情，載於招股章程及合併財務報表附註27。

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

於上市日期至2018年12月31日期間，本公司或本集團成員公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

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2018年12月31日，本集團在中國有1,279名全職僱員（2017年：1,265名）。本集團根據僱員的表現、工作經驗及市場水平向僱員付予酬金。此外並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「購股權計劃」一節。

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2018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38。

或然負債

於2018年12月31日，本集團概無重大或然負債。

董事於競爭業務的權益

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

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。

除本年報所披露者外，本公司於報告期內已遵守企業管治守則的適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事進行本公司證券交易的行為守則。

經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於報告期內已遵守標準守則所載的規定標準。董事會亦已制定書面指引，以規管可能擁有本公司有關本公司證券的內幕消息的相關僱員的交易，如企業管治守則的守則條文A.6.4所述。

核數師

本公司自開始籌備首次公開發售以來，一直委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師。本財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審計，其將於應屆股東週年大會結束時退任。

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

持續關連交易

關連人士

鄧先生為本公司的主席、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。

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，鑑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54.5%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34.0%權益。

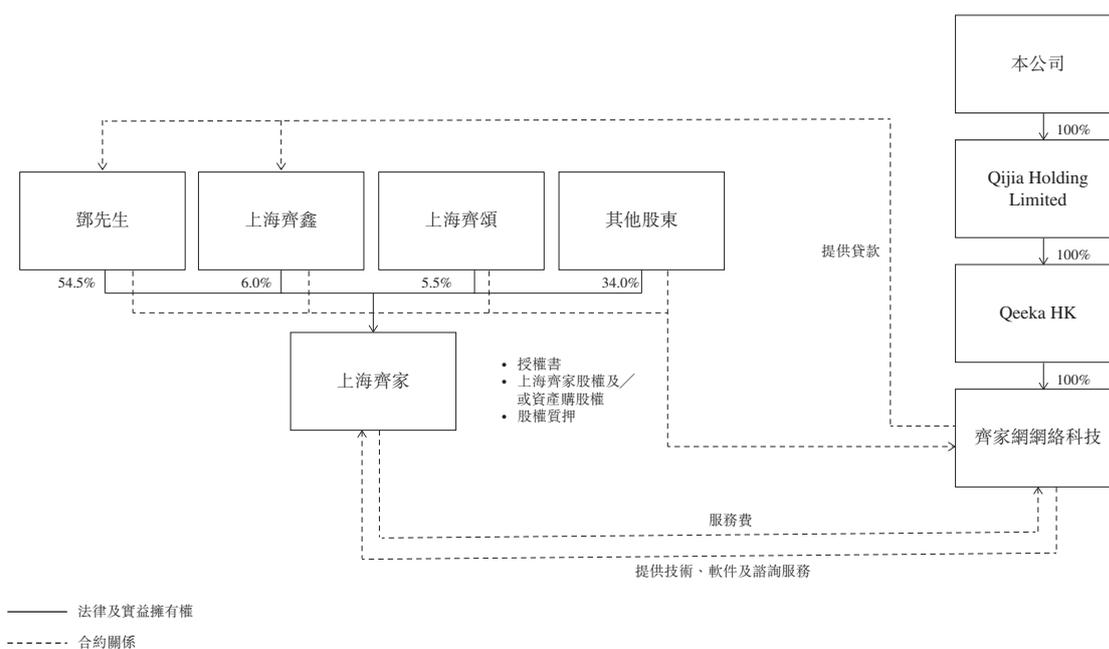
董事會報告

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2018年12月31日止年度及於2018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299.4百萬元及約為人民幣78.3百萬元。

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。

下圖簡單說明了根據合約安排規定從中國經營實體至本集團的經濟利益流向：



組成合約安排的各項具體協議簡要描述如下：

獨家技術服務協議

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

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

董事會報告

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，相關股東同意把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紀錄，及(iii)向有關公司註冊處提交文件。

貸款協議

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

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

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

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

採用合約安排的原因

從以遵守適用中國法律法規的方式經營本集團的現有業務的角度看，鑑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）確認合約安排並無任何變動，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）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

董事會報告

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。鑑於合約安排，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。

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；(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。

董事會報告

- (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進行；
- (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) 於報告期內，本集團與經營實體之間並無訂立、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。

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，且經營實體並無向其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。

結算日後事項

於2018年12月31日至董事會於2019年3月29日批准財務報表日期期間，概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2018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73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。本集團保持着透明和雙邊交流，致力加強互信與合作，與利益相關者建立和諧關係。

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41至55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

中國上海
2019年3月29日

獨立核數師報告

致齊屹科技(開曼)有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

齊屹科技(開曼)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第82至199頁的合併財務報表，包括：

- 於2018年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，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」)真實而中肯地反映了貴集團於2018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要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據國際審計準則(「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須承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據國際會計師道德準則委員會的職業會計師道德守則(「IESBA守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據IESBA守則履行其他道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項是與按權益法入賬的投資的減值評估有關。

關鍵審計事項

按權益法入賬的投資的減值評估

有關非融資資產減值及按權益法入賬的投資的估計，請分別參閱合併財務報表附註4(a)及16。

貴集團有重大的按權益法入賬的投資。於2018年12月31日，按權益法入賬的投資為人民幣197,414,000元。

在各報告日期對按權益法入賬的投資進行檢討，以確定是否存在任何減值跡象。貴集團聘請獨立估值師協助其對存在減值跡象的投資進行減值評估。

於進行減值評估時，貴集團管理層在根據使用價值模型估計該等投資的可收回金額，以及釐定聯營公司管理層就各自的現金流量預測所採用的假設（如收入增長率、長期增長率及貼現率）的合理性時，須作出重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就按權益法入賬的投資的減值評估進行的程序包括：

- 我們評估外部估值師的資格、能力及客觀性；
- 我們了解、評估及驗證貴集團管理層對聯營公司編製的未來現金流量預測合理性的評估；
- 我們邀請了內部估值專家評估所採用估值模型的適當性；
- 我們對有關支持證據（如聯營公司管理層編製的預算以及貴集團於有關聯營公司的股權）的減值評估中使用的數據輸入進行了測試；
- 我們評估了聯營公司編製的現金流量預測中使用的關鍵假設（包括所用的收入增長率及長期增長率）的合理性，方法為將其與聯營公司的歷史業績及市場可得的經濟及行業預測進行比較。我們亦邀請了內部估值專家，透過參考可資比較公司資本的相關市場數據，評估於評估中使用的貼現率；及

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

根據 貴集團進行的減值評估結果，截至2018年12月31日止年度， 貴集團按權益法入賬的投資的減值虧損為人民幣1,349,000元。

所採用的模型、使用的輸入數據及假設涉及重大的管理層判斷及估計，此可能對結果產生重大影響。因此，我們專注於此範疇。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

— 我們審閱獨立估值師就主要假設進行的敏感度分析，以確定主要假設的選定不利變動不會導致投資的賬面值超過可收回金額。

根據所進行的程序，我們認為所採用的估值模型以及管理層就該等減值評估所使用的假設可由我們獲得的現有證據支持。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的所有資料，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資料，我們亦不對該等其他資料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，我們的責任是閱讀上述的其他資料，在此過程中，考慮其他資料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。

基於我們所執行的工作，如果我們認為此其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

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

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製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編製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。

在編製合併財務報表時，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，或別無其他實際的代替方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別及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，以及獲取充足及適當的審計憑證，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，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，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。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表須承擔的責任(續)

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

我們與審核委員會溝通了(其中包括)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，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Lam Siu Wing, Benny。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年3月29日

合併利潤表

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
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	8	12,317	21,153
經營虧損		(52,063)	(108,512)
財務收入	9	59,115	10,265
分佔按權益法入賬的投資的溢利	16	2,007	3,968
優先股及可換股負債的公允價值收益／(虧損)	26	699,247	(742,974)
除所得稅前溢利／(虧損)		708,306	(837,253)
所得稅抵免／(開支)	10	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)	33	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)
歸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)	11		
－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)	11		
－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)

以上合併利潤表應與隨附附註一併閱讀。

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）		745,457	(855,525)	
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	16	(1,074)	(337)	
換算海外業務的外幣折算差額	25	27,367	54,426	
		26,293	54,967	
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		(947)	-	
		(10,664)	-	
年內其他綜合收益，扣除稅項		15,629	54,967	
年內總綜合收益／（虧損）		761,086	(800,558)	
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		(12,137)	(31,436)	
		761,086	(800,558)	
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	33	31,987	(10,622)	
		773,223	(769,122)	

以上合併綜合收益／（虧損）表應與隨附附註一併閱讀。

合併資產負債表

於2018年12月31日

於12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
不動產、工廠及設備	12	17,572	22,954
無形資產	13	9,156	8,218
商譽	14	7,796	7,796
遞延稅項資產	15	13,147	9,058
按權益法入賬的投資	16	196,065	198,784
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產	17	41,919	–
可供出售金融資產	17	–	49,636
土地使用權預付款項	18	311,930	–
總非流動資產		597,585	296,446
流動資產			
存貨	19	25,576	12,768
應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項	21	91,745	64,133
應收關連方款項	34	1,643	325,315
應收董事款項	34	–	5,697
按公允價值計入損益的金融資產	22	70,000	–
定期存款	23	333,552	–
現金及現金等價物	23	779,779	474,617
		1,302,295	882,530
分類為持作出售資產	33	–	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	24	805	25
股本溢價	24	2,378,009	15,616
其他儲備	25	(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)

合併資產負債表（續）

於2018年12月31日

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	15	889	1,047
優先股	26	–	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	29	425,899	498,656
合約負債	29	110,255	–
應付關連方款項	34	69	310,090
可換股負債	26	–	147,897
當期稅項負債		39,971	43,260
遞延收入	30	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	33	–	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

以上合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第82至199頁的合併財務報表已於2019年3月29日經董事會批准並代表其簽署。

董事
鄧華金

董事
田原

合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	歸屬於本公司權益持有人				非控制性		總計
	附註	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2017年1月1日		25	15,616	85,036	(802,587)	552	(701,358)
年度虧損		-	-	-	(824,089)	(31,436)	(855,525)
其他綜合收益		-	-	54,967	-	-	54,967
綜合總收益／(虧損)		-	-	54,967	(824,089)	(31,436)	(800,558)
與權益所有者進行的交易：							
— 不導致失去控制權的處置附屬公司權益		-	-	216	-	(216)	-
— 收購附屬公司的額外股權		-	-	(197)	-	132	(65)
— 出售附屬公司		-	-	-	-	(229)	(229)
— 首次公開發售前購股權計劃	26	-	-	4,048	-	-	4,048
— 非控制性權益注資		-	-	-	-	6,632	6,632
— 溢利轉撥至法定儲備	24(b)	-	-	781	(781)	-	-
於2017年12月31日		25	15,616	144,851	(1,627,457)	(24,565)	(1,491,530)

合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	附註	歸屬於本公司權益持有人				非控制性	總計
		股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益 人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日		25	15,616	144,851	(1,627,457)	(24,565)	(1,491,530)
首次採用國際財務報告準則 第9號的變動	2.2	-	-	(50,227)	49,471	-	(756)
於2018年1月1日的經重列結餘		25	15,616	94,624	(1,577,986)	(24,565)	(1,492,286)
年度溢利		-	-	-	757,594	(12,137)	745,457
其他綜合收益		-	-	15,629	-	-	15,629
綜合總收益		-	-	15,629	757,594	(12,137)	761,086
與權益所有者進行的交易：							
—發行C系列優先股	26	-	-	59,285	-	-	59,285
—轉換可換股負債為A系列 優先股	26	-	-	161,859	-	-	161,859
—轉換優先股為普通股	24(b),26	37	1,416,270	(541,033)	-	-	875,274
—發行有關首次公開發售的 普通股，扣除包銷佣金 及其他發行費用	24(c)	162	946,704	-	-	-	946,866
—資本化發行	24(d)	581	(581)	-	-	-	-
—收購附屬公司的額外股權		-	-	(299)	-	(302)	(601)
—首次公開發售前購股權計劃	27	-	-	4,973	-	-	4,973
—非控制性權益注資		-	-	-	-	2,005	2,005
—出售附屬公司	33(b)	-	-	-	-	2,216	2,216
於2018年12月31日		805	2,378,009	(204,962)	(820,392)	(32,783)	1,320,677

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	31(a)	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	13	(3,571)	(555)
土地使用權預付款項	18	(311,930)	–
出售不動產、工廠及設備所得款項	31(b)	756	1,689
於定期存款的投資	23	(333,552)	–
收到按權益法入賬的投資的股息	16	2,303	2,303
按公允價值計入其他綜合收益計量的投資增加	17	(2,000)	–
貸款予關連方	34(b)	5,697	(49)
按公允價值計入損益的金融資產的投資增加	22	(70,000)	–
關連方貸款償還	34(b)	–	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	33(c)	(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	26	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	24(d)	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	34(b)	4,400	–
就收購附屬公司額外股權而支付的現金		–	(65)
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)
匯率差額的影響		21,443	(9,317)
年初現金及現金等價物	23	480,637	612,028
年末現金及現金等價物	23	779,779	480,637

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2018年12月31日止年度

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 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。

1.2 本集團的歷史及重組

於本公司註冊成立及下文所述重組(「重組」)完成前, 主要業務由上海齊家網信息科技股份有限公司(「上海齊家」)及其於中華人民共和國(「中國」)的附屬公司經營。

鄧先生及高級管理層股東、凱風創業投資有限公司(「凱風創投」)、蘇州凱風進取創業投資有限公司(「蘇州凱風」)、廣發信德投資管理有限公司(「廣發信德」)、北京鼎暉維鑫創業投資中心(有限合夥)(「鼎暉維鑫」)、北京鼎暉維森創業投資中心(有限合夥)(「鼎暉維森」)、蘇州坤融創業投資有限公司(「蘇州坤融」)及北京百度網訊科技有限公司(「北京百度」)(統稱為「A系列投資者」)均為上海齊家的當時股權持有人。

1 一般資料、重組及呈列基準(續)

1.2 本集團的歷史及重組(續)

於籌備上市過程中，本集團已進行重組以成立本公司為上市業務的最終控股公司，其主要涉及以下事項：

- (i) 於2014年11月20日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，由500,000,000股每股面值0.0001美元的股份組成。於註冊成立日期，1,000,000股每股面值0.0001美元的普通股已獲配發及發行予Qeeka Holding Limited。
- (ii) 於2014年11月20日，Qijia Holding Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，由50,000股每股面值1.0美元的股份組成。50,000股股份已於同日獲配發及發行予本公司。
- (iii) 於2014年12月9日，Jia (Hong Kong) Limited於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，由10,000股每股面值1.0港元的股份組成。10,000股股份已於註冊成立日期獲配發及發行予Qijia Holding Limited。
- (iv) 齊家網(上海)網絡科技有限公司(「齊家網外商獨資企業」)於2015年4月16日於中國註冊成立為一間外商獨資企業有限公司，初始註冊資本為20,000,000美元。齊家網乃由Jia (Hong Kong) Limited全資擁有。
- (v) 於2015年4月30日，齊家網外商獨資企業與上海齊家及其當時的股權持有人訂立一系列合約安排(統稱為「舊合約安排」)。根據舊合約安排，齊家網外商獨資企業能有效控制、確認及接收上海齊家業務及營運的絕大部分經濟利益。因此，上海齊家作為本公司的控制結構性實體入賬，並由本公司合併入賬。
- (vi) 於2015年4月，A系列投資者將其上海齊家的所有股權質押予齊家網外商獨資企業並將於上海齊家的所有股東權利轉讓予齊家網外商獨資企業，作為交換，本公司向A系列投資者(鼎暉維鑫及鼎暉維森除外)成立的境外空殼公司發行32,730,531股A系列優先股。鼎暉維鑫及鼎暉維森與上海齊家訂立舊合約安排，以及與齊家網外商獨資企業訂立同意函，據此，其於上海齊家的經濟權益歸屬齊家網外商獨資企業，且本公司承諾向鼎暉維鑫及鼎暉維森發行A系列優先股，前提是鼎暉維鑫及鼎暉維森完成境外投資必要的行政程序。該安排入賬列作可換股負債。詳情請參閱附註26。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1 一般資料、重組及呈列基準(續)

1.2 本集團的歷史及重組(續)

(vii) 於2015年4月，鄧先生及高級管理層股東將彼等在上海齊家的所有股權質押予齊家網外商獨資企業並將於上海齊家的所有股東權利轉讓予齊家網外商獨資企業，交換代價為本公司42,344,184股B類普通股。鄧先生以彼等各自信託方式持有高級管理層股東的股權。

於重組完成後，本公司成為現時組成本集團的公司的最終控股公司。於籌備於香港上市及簡化公司架構的過程中，本公司已進行結構重組(「結構重組」)。

(i) 為精簡舊合約安排項下的公司架構，本集團進行一系列交易，以將上海齊家控制下的若干中國附屬公司置於上海齊煜信息科技有限公司(「上海齊煜」)。於該等所有交易完成後，上海齊煜成為所有該等中國附屬公司的母公司。

(ii) 於2018年2月26日，齊家網外商獨資企業、上海齊家及其當時的股權持有人訂立一系列經修訂合約安排(「經修訂合約安排」)，其將取代舊合約安排。有關經修訂合約安排的進一步詳情載於下文附註2.3.1(a)。

(iii) 本集團透過上海齊家及其中國附屬公司經營三類業務(附註1.1)。考慮到已終止經營業務的性質差別，並根據2017年12月的董事會決議案及買賣協議，本集團決定向鄧先生出售已終止經營業務。交易於2018年3月完成。

(iv) 於2018年3月，引入獨立投資者Cachet Multi Strategy Fund SPC(「Cachet Special」)結算北京鼎暉維森創業投資中心(有限合夥)及北京鼎暉維鑫創業投資中心(有限合夥)(統稱「鼎暉實體」)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。本公司亦以代價10,000,000美元(相等於人民幣63,095,000元)向Cachet Special發行1,134,014股C系列優先股。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要

本附註提供了編製本合併財務報表時採用的重要會計政策清單。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。

2.1 編製基準

(i) 遵守國際財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

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4披露。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團採納的新訂準則、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2.2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。

(iv) 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	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

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新準則及詮釋(續)

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21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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新準則及詮釋(續)

國際財務報告準則第16號(續)

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。就對合併利潤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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 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2.2(b)及附註2.2(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

	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	經重列 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)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(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。新會計政策載於下文附註2.14。根據國際財務報告準則第9號(7.2.15)的過渡條文，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(附註3.1.2)	(ii)	(34)
其他應收款項撥備增加(附註3.1.2)		(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)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(b) 國際財務報告準則第9號「金融工具」- 採納的影響(續)

(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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(b) 國際財務報告準則第9號「金融工具」- 採納的影響(續)

(i) 分類及計量(續)

上述變動對本集團權益的影響如下：

	附註	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		(483)	–	(1,627,457)
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		483	(50,710)	50,227
期初結餘－國際財務報告準則 第9號		–	(50,710)	(1,577,230)

(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(附註17)。

2 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(b) 國際財務報告準則第9號「金融工具」- 採納的影響(續)

(i) 分類及計量(續)

(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3.12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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(b) 國際財務報告準則第9號「金融工具」- 採納的影響(續)

(ii) 金融資產減值(續)

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	-	(11,750)
計入期初累計虧損重列的金額	(34)	(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	(34)	(12,472)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(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：

	於2018年1月1日		
	如先前列報 人民幣千元	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	2,711,532	-	2,711,532

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：

	於2018年12月31日		
	沒有採納國際 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	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	579,203	-	579,203

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

- (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。

2.3 附屬公司

2.3.1 合併入賬

附屬公司指本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。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透過其於該實體的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

如附註1.2所述，本公司全資附屬公司齊家網外商獨資企業已與上海齊家及其股權持有人訂立合約安排，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；

2 重要會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 合併入賬(續)

(a) 透過合約安排控制的附屬公司(續)

- 取得不可撤回獨家權利，可按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於舊合約安排或經修訂合約安排下的義務。

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。基於其法律顧問的意見，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。

(b) 業務合併

除重組外，本集團採用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方之前擁有人所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 合併入賬(續)

(b) 業務合併(續)

本集團按個別收購基準確認於被收購方的非控制性權益。被收購方中屬於現時擁有權權益且令持有人可在被收購方清盤時獲得該實體的一定份額資產淨值的非控制性權益，按公允價值或現時擁有權權益佔被收購方的可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控制性權益的所有其他部分按收購日期的公允價值計量，除非國際財務報告準則要求採用其他計量基準。

收購相關成本於產生時列為費用。

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。

本集團將予轉讓的任何或然代價乃於收購日按公允價值確認。根據國際會計準則第39號，被視為一項資產或負債的或然代價的公允價值的其後變動於合併利潤表中或作為其他綜合收益變動確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方中任何非控制性權益的金額及於被收購方的任何原有股權於收購日期的公允價值超出所收購的可識別資產淨值公允價值的部分作為商譽入賬。如在議價購買情況下，所轉讓代價、確認的非控制性權益及所計量的早前持有權益之總和，低於所收購附屬公司的資產淨值之公允價值，則差額直接於合併利潤表確認。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司所報金額已作出必要的調整以確保與本集團會計政策一致。

2 重要會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本值扣除減值入賬。成本包括直接應佔投資成本。本公司按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

倘投資於附屬公司所收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的綜合收益總額或於獨立財務報表中有關投資的賬面值超過投資對象的淨資產(包括商譽)於合併財務報表中的賬面值，則於收取該等投資的股息時，須對附屬公司的投資進行減值測試。

2.4 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。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。

2.5 權益法

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

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

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

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註2.12所述政策進行減值測試。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.6 擁有權權益變動

本集團將其與非控制性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非控制性權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。非控制性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獨立儲備。

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。

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)。

2.7 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。

2.8 外幣換算

2.8.1 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。

2 重要會計政策概要(續)

2.8 外幣換算(續)

2.8.2 交易及結餘

外幣交易按交易當日的現行匯率或項目重新計量時的估值換算為功能貨幣。結算有關交易及以外幣計值的貨幣資產及負債按年結匯率換算所導致的匯兌收益及虧損於合併利潤表中的「其他收益－淨額」確認。

2.8.3 集團公司

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

- (a) 每份呈報的資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (b) 每份利潤表內的收支按平均匯率換算(除非此平均匯率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
- (c) 所有由此產生之貨幣換算差額於其他綜合收益／(虧損)確認。

2.9 不動產、工廠及設備

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

其後成本僅在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。被取代部分的賬面值將取消確認。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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.9 不動產、工廠及設備(續)

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

運輸設備	4年
辦公室傢俱及設備	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(5年)

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2.12)。

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。

2.10 無形資產

2.10.1 商譽

商譽乃按附註14所述計量。收購附屬公司之商譽計入無形資產。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。

2 重要會計政策概要(續)

2.10 無形資產(續)

2.10.2 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。

2.10.3 域名

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

2.10.4 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。

2.10.5 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	5至10年

2.11 研發

研究開支於產生時確認為費用。考慮其商業及技術可行性而認為該項目將成功且成本能可靠地計量時，於開發項目產生的成本(有關設計及測試新產品或改良產品)確認為無形資產。其他開發開支於產生時確認為費用。此前確認為費用的研發成本於隨後期間不再確認為資產。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.12 非金融資產的減值

商譽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。

2.13 持作出售的非流動資產(或出售組別)及已終止經營業務

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回且有關銷售被認為極有可能發生，則分類為持作出售。其按賬面值與公允價值兩者的較低者扣除銷售成本計量，本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產、按公允價值列賬的投資物業及保險合約項下的合約權利等資產除外。

減值虧損乃按資產(或出售組別)初始或其後撇減至公允價值扣除銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除資產(或出售組別)的銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的累計減值虧損。先前並未確認的收益或虧損乃按非流動資產(或出售組別)的銷售日期於終止確認日期確認。

非流動資產(包括屬出售組別部分者)在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支將繼續予以確認。

分類為持作出售的非流動資產及分類為持作出售的出售組別資產於資產負債表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債於資產負債表內與其他負債分開呈列。

已終止經營業務指實體已出售或分類為持作待售的組成部分，而該部分相當於獨立主要業務、單一協調計劃的一部分以出售該項業務。已終止經營業務的業績於合併利潤表分開呈列。

2 重要會計政策概要(續)

2.14 投資及其他金融資產

2.14.1 分類

由2018年1月1日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 將於其後按公允價值計量(計入其他綜合收益或計入損益)者；及
- 將按攤銷成本計量者

分類視乎管理金融資產及現金流量合約條款的實體業務模式而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他綜合收益入賬。就並非持作買賣的股權工具投資而言，其收益及虧損的計量將取決於本集團是否於初始確認時已作出不撤回選擇，按公允價值計入其他綜合收益將股權投資列賬。

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。

2.14.2 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。

2.14.3 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的金融資產)加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

內含衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時會整體予以考慮。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.14 投資及其他金融資產(續)

2.14.3 計量(續)

債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分為以下三種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同匯兌收益及虧損於其他收益－淨額呈列。減值虧損於合併利潤表作為單獨項目列示。
- 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，先前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。

2 重要會計政策概要(續)

2.14 投資及其他金融資產(續)

2.14.3 計量(續)

股權工具(續)

按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動乃於合併利潤表內其他收益－淨額中確認(如適用)。按公允價值計入其他綜合收益計量的股權投資減值虧損(及減值虧損的撥回)不會與其他公允價值變動分開呈報。

2.14.4 減值

自2018年1月1日起，本集團以前瞻基準評估與其按攤銷成本及按公允價值計入其他綜合收益列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。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，本集團應用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認應收款項時確認整個存續期的預期損失。

2.14.5 直至2017年12月31日所採納的會計政策

本集團已追溯應用國際財務報告準則第9號，但選擇不重述比較資料。因此，本集團將繼續按照之前的會計政策對提供的比較資料進行會計處理。

截至2017年12月31日，本集團將其金融資產分類為以下類別：

- 按公允價值計入損益的金融資產，
- 貸款及應收款項，及
- 可供出售金融資產。

分類取決於所獲得投資的目的。管理層於初始確認時釐定投資的分類。有關各類金融資產的詳情，請參閱附註20。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.14 投資及其他金融資產(續)

2.14.5 直至2017年12月31日所採納的會計政策(續)

重新分類

倘非衍生交易性金融資產不再持作近期出售，則本集團可選擇將有關金融資產自持作買賣類別中重新分類出來。貸款及應收款項以外的金融資產僅可於出現非尋常且於近期內重複出現可能性不大的單一事件引致的罕見情況下，方可自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及有能力於可見未來或直至重新分類日期屆滿時持有該等金融資產，則本集團可選擇將符合貸款及應收款項定義的金融資產自持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期的公允價值作出。公允價值成為新成本或攤銷成本(倘適用)，且於重新分類日期前錄得的公允價值收益或虧損不會於其後撥回。重新分類至貸款及應收款項以及持有至到期類別的金融資產的實際利率在重新分類日期釐定。估計現金流量的進一步增加將預早對實際利率作出調整。

隨後計量

初步確認時的計量並未改變國際財務報告準則第9號的採用，見上文說明。

初步確認後，貸款及應收款項隨後以實際利率法按攤銷成本列賬。

可供出售金融資產及按公允價值計入損益的金融資產隨後按公允價值列賬。公允價值變動所產生的收益或虧損確認如下：

- 就「按公允價值計入損益的金融資產」— 於合併利潤表「其他收益—淨額」中；
- 就「可供出售金融資產」— 於其他綜合收益／(虧損)中。

2 重要會計政策概要(續)

2.14 投資及其他金融資產(續)

2.14.5 直至2017年12月31日所採納的會計政策(續)

隨後計量(續)

當分類為可供出售的證券售出時，其他綜合收益內確認的累計公允價值調整於合併利潤表重新分類為投資證券的收益及虧損。

按公允價值計入損益的金融資產及可供出售權益工具的股息會在本集團確立收取款項的權利時於合併利潤表內確認為「其他收益－淨額」。

按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入「其他收益－淨額」。可供出售證券及貸款及應收款項利用實際利率法計算的利息在合併利潤表中確認為「財務收入」。

金融資產減值

本集團在各資產負債表日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。於初步確認資產後，如發生一件或多件事件導致產生減值的客觀證據（「虧損事件」），而有關虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成能可靠估計的影響，則該項或該組金融資產方會被視作減值及出現減值虧損。就分類為可供出售的股權投資而言，證券公允價值大幅或長期跌至低於其成本會被視為資產出現減值的跡象。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.14 投資及其他金融資產(續)

2.14.5 直至2017年12月31日所採納的會計政策(續)

按攤銷成本列賬的資產

就貸款及應收款項而言，虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。資產的賬面值會予以削減，而虧損金額於合併利潤表確認。倘貸款按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的現有實際利率。作為可行權宜辦法，本集團可能採用可觀察市場價格按工具公允價值計量減值。

倘若在其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件相關(如債務人的信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損撥回會於合併利潤表確認。

分類為可供出售的資產

如有客觀證據顯示可供出售金融資產出現減值，則累計虧損(按收購成本與當前公允價值的差額減該項金融資產之前於損益確認的任何減值虧損計量)自權益剔除並於損益確認。於損益確認的權益工具減值虧損不會於其後期間於損益撥回。

如分類為可供出售的債務工具的公允價值在其後期間增加，而增加可客觀地與在損益確認減值虧損後發生的事件相關，則減值虧損於損益撥回。

2.15 抵銷金融工具

倘本集團現時有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，且有意按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表報告其淨值。

2 重要會計政策概要(續)

2.16 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按加權平均法釐定。製成品及在製品的成本包括裝修材料、直接勞工及其他直接成本。可變現淨值按於日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售費用計算。

2.17 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為於日常業務過程中向客戶出售商品的應收款項。應收賬款及其他應收款項一般於90日內到期進行結算，故一概分類為流動項目。

貿易及其他應收款項初始按無條件的代價金額確認，除非含有重大融資成分，則按公允價值確認。本集團持有應收賬款及其他應收款項，目的是收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團將應收賬款入賬的進一步資料，請參閱附註21，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1。

2.18 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。

2.19 股本

普通股及不可贖回參與權優先股分類為權益。強制性可贖回優先股分類為負債。

發行新股份直接應佔的新增成本，於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.20 應付賬款及其他應付款項

該等款項指財政年度末之前向本集團提供的貨品及服務而本集團仍未支付的負債。該等款項為無抵押及一般於確認起計90日內支付。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。

2.21 複合式金融工具

2.21.1 A系列優先股

由本集團所發行的A系列優先股包含負債及轉換權部分，乃於初步確認時按合約安排實質內容以及金融負債及權益工具的定義分別獨立分類為有關項目。將以交換固定金額的現金或另一種金融資產為固定數目的本公司本身的權益工具作結算的轉換權歸類為權益工具。

於初步確認時，本公司的權益總價值按貼現現金流量法釐定，並採用權益分配模式釐定A系列優先股的公允價值。分配至權益部分的公允價值，即代表持有人可將A系列優先股轉換為股本的轉換權計入權益內(優先股儲備)。

於往後期間，A系列優先股的負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分即轉換負債部分為本公司普通股的選擇權將保留於優先股儲備，直至內含選擇權獲行使為止。於此情況下，優先股儲備的結餘將轉撥至股本溢價。

與發行A系列優先股相關的交易成本乃按所得款項總額的劃分比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關的交易成本乃直接計入權益內。與負債部分相關的交易成本乃計入負債部分的賬面值，並按A系列優先股的年期採用實際利率法攤銷。

2 重要會計政策概要(續)

2.21 複合式金融工具(續)

2.21.2 B系列優先股

本公司發行的B系列優先股可由其持有人於若干未來事件發生時選擇贖回。該工具可由其持有人於任何時候選擇轉換為本公司的普通股或於本公司首次公開發售時或經大多數持有人協定後自動轉換為普通股，相關詳情載於附註26。

本集團將B系列優先股指定為按公允價值計入損益的金融負債。此類股份最初按公允價值確認。任何直接應佔交易成本均於合併利潤表中確認為融資成本。

於初始確認後，B系列優先股以公允價值列賬。與本公司本身信貸風險相關的公允價值變動部分在其他綜合收益中確認。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，但於變現時轉撥至保留盈利。與市場風險有關的公允價值變動於損益確認。

B系列優先股分類為非流動負債，除非本集團有責任於報告期末後12個月內清償負債。

2.21.3 C系列優先股

由本集團所發行的C系列優先股包含負債、贖回選擇權及轉換權部分。該等部分乃於初步確認時按合約安排實質內容以及金融負債及權益工具的定義分別獨立分類為有關項目。將以交換固定金額的現金或另一種金融資產為固定數目的本公司本身的權益工具作結算的轉換權歸類為權益工具。本集團將C系列優先股的負債及贖回選擇權部分指定為按公允價值計入損益的金融負債。

於初步確認時，本公司的權益總價值按貼現現金流量法釐定，並採用權益分配模式釐定C系列優先股的公允價值。分配至權益部分的公允價值，即代表持有人可將C系列優先股轉換為股本的轉換權計入權益內(優先股儲備)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.21 複合式金融工具(續)

2.21.3 C系列優先股(續)

於往後期間，C系列優先股的負債部分按公允價值列賬。與本公司本身信貸風險相關的公允價值變動部分在其他綜合收益中確認。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，但於變現時轉撥至保留盈利。與市場風險有關的公允價值變動於損益確認。權益部分即轉換負債部分為本公司普通股的選擇權將保留於優先股儲備，直至內含選擇權獲行使為止。於此情況下，優先股儲備的結餘將轉撥至股本溢價。

2.21.4 可換股負債

誠如附註1.2所述，其中一名A系列投資者未能完成必要的行政程序以認購本公司將發行的A系列優先股，儘管其已與齊家網外商獨資企業、上海齊家及其當時的股權持有人訂立舊合約安排。有關認購A系列優先股的權利入賬列作可換股負債並分類為流動負債。

2.22 即期及遞延所得稅

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即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。

2.22.1 即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司的附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層會定期就有待詮釋的適用稅務法規評估報稅狀況，並在適當情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款計提撥備。

2 重要會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅(續)

2.22.2 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，則遞延所得稅不計算入賬。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。

倘有合法可強制執行的權利以即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，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於合併利潤表確認，惟於與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。

2.23 僱員福利

2.23.1 退休金責任

根據中國的法規及規則，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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.23 僱員福利(續)

2.23.2 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。

2.23.3 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。

2.23.4 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。

2.23.5 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。

2 重要會計政策概要(續)

2.23 僱員福利(續)

2.23.6 本集團的股份酬金福利

本集團運作一項以權益結算股份酬金計劃，據此實體接受僱員的服務，作為本集團權益工具的代價。作為授出權益工具(購股權)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(購股權)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；及
- 包括任何非歸屬條件(例如僱員服務的規定)的影響。

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購股權數目的估計。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。

此外，在部分情況下，僱員可於授出日期前提前提供服務，因此，為確認於服務開始日期至授出日期期間的開支，授出日期的公允價值乃予以估計。

倘條款及條件的任何修訂致使已授出權益工具公允價值增加，本集團會將已授出的公允價值增幅計入就餘下歸屬期內所獲取服務確認金額的計量中。公允價值增幅為經修訂權益工具公允價值與原有權益工具公允價值(均於修訂日期進行估計)的差額。基於公允價值增幅的開支於修訂日期至經修訂權益工具歸屬之日止期間確認，惟有關原有工具的任何金額則將繼續於原有歸屬期的餘下期間確認。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.24 撥備

倘本集團就過去事件承擔現有法律或推定責任，履行該責任可能導致資源流出，且有關金額能可靠估計，方可確認服務保證撥備。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。

撥備乃按報告期末履行現時責任所需的管理層最佳估計開支的現值計量。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。由時間推移導致撥備金額的增加確認為利息開支。

2.25 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。

2 重要會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

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

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

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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

2.25.1 本集團主要收入來源的會計政策

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

2 重要會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

2.25.1 本集團主要收入來源的會計政策(續)

(d) 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。

(e) 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。

(f) 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。

(g) 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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

2.25.1 本集團主要收入來源的會計政策(續)

(h) 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。

2.25.2 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。

2.26 利息收入

2.26.1 自2018年1月1日所採納的會計政策

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。

2.26.2 直至2017年12月31日所採納的會計政策

利息收入使用實際利率法確認。當應收款項減值時，本集團將其賬面值減少至其可收回金額(即按該工具的原始實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續將解除貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入使用原始實際利率確認。

2 重要會計政策概要(續)

2.27 政府補助

當能夠合理保證政府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。附註30提供有關本集團入賬政府補助的方式的進一步資料。

2.28 租賃

擁有權的絕大部分風險和回報並未轉讓至本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除任何自出租人獲取之優惠)於租賃期內按直線法自合併利潤表扣除。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內按直線法於收益內確認。各出租資產按其性質計入資產負債表。

2.29 每股盈利/(虧損)

(i) 每股基本盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃按本公司權益持有人應佔本集團溢利/(虧損)除以年內普通股計算。

(ii) 每股攤薄盈利/(虧損)

每股攤薄盈利/(虧損)調整了用於釐定每股基本盈利的數字，以計入：

- 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。

2.30 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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

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，且除應收賬款及其他應收款項、定期存款及現金及現金等價物外，本集團並無任何重大計息資產，有關詳情已分別在附註21及附註23中披露。

發行予本集團投資者的優先股及可換股負債，在轉換為普通股前令本集團面臨公允價值利率風險。請參閱附註26以瞭解該等投資的公允價值。

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、銀行理財產品以及應收賬款及其他應收款項。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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

風險管理(續)

為管理該風險，存款、定期存款及銀行理財產品主要存放於中國的國有和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拖欠記錄。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。已確定的信貸虧損並不重大。

本集團已訂有政策，以確保附有信貸條款的應收款項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。本集團並未因店面費及訂單推薦費而面臨重大信貸風險，因為一般來說本集團要求大多數客戶支付按金。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史付款記錄及過往經驗就其他應收款項的可收回性定期作出共同評估及個別評估。本集團董事認為，本集團尚未收回的其他應收款項結餘並無重大內在信貸風險。

減值

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貸虧損，為所有應收賬款使用有效期內預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，應收賬款乃根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。

預期虧損率乃分別根據2018年12月31日或2018年1月1日前36個月期間的銷售付款情況及本期間內所經歷的相應過往信貸虧損而釐定。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。本集團已識別中國的國內生產總值(「國內生產總值」)為最相關因素，並相應按照該因素的預期變動而調整過往虧損率。

合併財務報表附註

截至2018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)

減值(續)

在此基礎上，就應收賬款而言，於2018年12月31日及2018年1月1日(採納國際財務報告準則第9號)的虧損撥備乃釐定如下：

2018年12月31日			
	總賬面值 人民幣千元	預期虧損率	虧損撥備 人民幣千元
即期	6,073	0.56%	34

2018年1月1日			
	總賬面值 人民幣千元	預期虧損率	虧損撥備 人民幣千元
即期	5,445	0.62%	34

其他應收款項主要為租金按金、員工墊款、應收利息及應收第三方貸款。

合併財務報表附註

截至2018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)

減值(續)

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 預期信貸虧損 人民幣千元	不良有效期內 預期信貸虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日的虧損撥備	–	(11,750)	(11,750)
通過累計虧損重列的金額	(722)	–	(722)
於2018年1月1日的年初虧損撥備	(722)	(11,750)	(12,472)
源生的新其他應收款項	(242)	–	(242)
撤銷	18	–	18
出售附屬公司	3	–	3
於2018年12月31日的虧損撥備	(943)	(11,750)	(12,693)

其他應收款項的總賬面值及最大的虧損風險如下：

	2018年12月31日 人民幣千元
履行中	40,994
不良	11,750
總其他應收款項總額	52,744
減：虧損撥備	(12,693)
淨其他應收款項總額	40,051

應收賬款及其他應收款項在無合理收回預期時予以撤銷。無合理收回預期的指標包括(其中包括)債務人無法與集團達成還款計劃及無法支付逾期超過五年的合約款項。

合併財務報表附註

截至2018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)

減值(續)

應收賬款及其他應收款項的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷金額計入同一項目。

現金及現金等價物、定期存款及應收關連方款項亦須遵守國際財務報告準則第9號的減值要求，已確認的減值虧損並不重大。

應收賬款及其他應收款項減值的過往會計政策

於過往年度，應收賬款及其他應收款項減值根據已發生虧損模型進行評估。已知無法收回的個別應收款項通過直接減少賬面值予以撇銷。其他應收款項乃進行集體評估，以釐定是否有客觀證據表明減值已發生但尚未確定。就該等應收款項而言，估計減值虧損於減值的單獨撥備中確認。集團認為，如存在任何以下指標，則表明有減值證據：

- 債務人陷入重大財務困境，
- 債務人可能破產或進行財務重組，及
- 違約或拖欠付款。

當預期不可收回額外現金時，已確認減值撥備的應收款項就其撥備進行撇銷。

3.1.3 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指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。

合併財務報表附註

截至2018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)

3.1.3 流動資金風險(續)

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。

	按要求 人民幣千元	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日				
計入客戶預付款項、應付賬款及 其他應付款項的金融負債	-	330,440	-	330,440
應付關連方款項	-	69	-	69
	-	330,509	-	330,509
於2017年12月31日				
計入客戶預付款項、應付賬款及 其他應付款項的金融負債	-	261,533	-	261,533
應付關連方款項	-	310,090	-	310,090
	-	571,623	-	571,623

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、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(包括轉換為普通股前的股本、股本溢價及優先股(按假設已兌換基準))。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，本集團的資本風險較低。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計

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2018年12月31日				
資產：				
— 按公允價值計入損益的金融資產	—	—	70,000	70,000
— 按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產	—	—	41,919	41,919
	—	—	111,919	111,919
於2017年12月31日				
資產：				
— 可供出售金融資產	—	—	49,636	49,636
負債：				
— B系列優先股	—	—	1,568,099	1,568,099
— 可換股負債	—	—	147,897	147,897
	—	—	1,715,996	1,715,996

本集團政策為於報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出數額。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具、交易性及可供出售證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。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。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

公允價值層級(續)

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

評估金融工具所用特定估值方法包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價；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)。

於截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，估值技術並無任何變動。

於截至2018年12月31日止年度，經常性公允價值計量的第一、二及三級之間概無轉撥(2017年：零)。

截至2018年12月31日止年度第三級工具的變動分別列示於附註17及附註22。

應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、應收董事款項、定期存款以及現金及現金等價物的公允價值與其賬面值相若。

4 關鍵估計及判斷

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

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

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

4 關鍵估計及判斷(續)

(a) 非金融資產減值的估計

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。倘發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回，則會對其他非金融資產進行減值檢討。現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額乃基於使用價值計算釐定，當中需要運用假設。有關計算運用現金流量預測，有關預測乃基於管理層批准的五年期財務預算作出。

超過五年期的現金流量使用估計增長率推算為3.0%。該等增長率與各現金產生單位所處行業特有的行業報告中的預測一致。

減值支出、主要假設及主要假設潛在變動影響的詳情於附註14披露。

按權益法入賬的投資

就本集團按權益法入賬的投資而言，本集團已測試其減值情況，方法為估計該等投資於2018年12月31日的使用價值(如果有任何減值指標)。測試所採用的主要假設為收入增長率、長期增長率及貼現率11.8%至17.0%。測試結果顯示，於2018年12月31日，減值虧損人民幣1,349,000元已予確認。假設收入增長率及長期增長率下跌5.0%或貼現率上升3.0%，就上述各項投資計算所得的使用價值不會導致本集團出現重大虧損。

(b) B系列優先股、C系列優先股負債部分及可換股負債的公允價值

本公司發行的B系列優先股及可換股負債並非於活躍市場買賣且各自的公允價值乃使用估值技術釐定。本公司的股本總價值乃使用貼現現金流量方法釐定，並採用權益分配模式釐定B系列優先股及可換股負債的公允價值。主要假設(例如貼現率、無風險利率及波幅)均披露於附註26。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5 分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

分部	網上	自營室內	其他	總計	已終止經營
	平台業務	設計及			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
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	374,886	265,739	5,079	645,704	22,666
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	70,809	249,554	5,079	325,442	21,048
	374,886	265,739	5,079	645,704	22,666
業績					
分部毛利	311,125	68,700	1,733	381,558	3,421
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				699,247	
除所得稅前溢利				708,306	

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5 分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度

分部	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	已終止經營 業務 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)	

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支、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(附註19)	154,784	148,136
僱員福利開支(附註7)	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(附註12)	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(附註13)	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21)	242	372
雜項費用	28,727	28,644
	710,084	608,720

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	123,231	136,966
退休金成本—界定供款計劃	14,962	24,212
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	8,787	14,489
股份酬金開支	4,761	3,207
	151,741	178,874

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

8 其他收益－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
政府補助	9,252	10,785
出售附屬公司收益(附註33(b))	3,196	160
匯兌收益淨額	668	—
按權益法入賬的投資的減值虧損	(1,349)	—
出售不動產、工廠及設備虧損淨額	(229)	(253)
於一間聯營公司的股權削減產生的攤薄收益(附註16)	—	11,034
出售聯營公司虧損	—	(852)
其他	779	279
	12,317	21,153

9 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26)	21,411	4,607
	59,115	10,265

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

10 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	285	12,322
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	(158)	(159)
總遞延稅項抵免	(4,247)	(4,672)
所得稅(抵免)／開支	(3,962)	7,650
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	1,202	-
	(3,962)	7,650

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%)。

合併財務報表附註

截至2018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」)(續)

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)。

本集團就除所得稅前溢利/(虧損)的稅項與採用併表實體溢利/(虧損)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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅開支前持續經營業務的溢利/(虧損)	708,306	(837,253)
除所得稅開支前已終止經營業務的溢利/(虧損)	33,189	(10,622)
	741,495	(847,875)
按中國法定所得稅率25%計算的稅項	185,374	(211,969)
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	1,374	490
毋須課稅收入(a)	(154,683)	(2,578)
不可扣減費用(a)	3,818	203,780
優惠稅項待遇的稅務影響	1,705	(6,575)
研發稅項抵免	(2,452)	(462)
動用過往未確認稅項虧損及其他暫時性差額	(57,164)	-
未確認遞延所得稅資產(b)	18,066	24,964
所得稅(抵免)/開支	(3,962)	7,650

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

10 所得稅開支(續)

(v) 未分配溢利預扣稅(續)

- (a) 毋須課稅收入及不可扣減費用主要指優先股及可換股負債的公允價值變動產生的收益/(虧損)。
- (b) 未確認遞延所得稅資產分析如下：

(i) 稅項虧損結轉

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	249,637	385,943
與稅項虧損結轉有關的未確認遞延稅項資產	62,409	67,614

(ii) 其他暫時性差額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的暫時性差額：		
超出上限金額的可結轉廣告服務費	434,787	389,200
應計費用	39,040	83,943
按權益法入賬的投資的減值撥備	1,349	
應收賬款及其他應收款項減值撥備	12,695	11,750
	487,871	484,893
與上述暫時性差額有關的未確認遞延稅項資產	121,968	97,611

未動用稅項虧損可結轉，並將自2019年至2023年5年後屆滿。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

11 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(附註24)。

	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)	789,808	415,109
持續經營業務每股盈利／(虧損)	0.92	(1.99)
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)	789,808	415,109
已終止經營業務每股盈利／(虧損)	0.04	(0.03)

11 每股盈利／(虧損)(續)

(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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

11 每股盈利／(虧損)(續)

	截至2018年 12月31日止年度
持續經營業務	
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	(720,658)
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)	4,949
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)	244,347
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,048,921
持續經營業務每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.01
已終止經營業務	
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	-
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)	31,987
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)	244,347
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,048,921
已終止經營業務每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.03

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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

12 不動產、工廠及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室 傢俱及設備 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	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日：							
成本	81,603	5,770	3,325	15,152	15,716	812	122,378
累計折舊	(39,853)	(3,982)	(1,867)	(9,146)	(11,017)	-	(65,865)
賬面淨值	41,750	1,788	1,458	6,006	4,699	812	56,513
截至2017年12月31日止年度：							
年初賬面淨值	41,750	1,788	1,458	6,006	4,699	812	56,513
添置	5,360	281	819	1,262	4,207	1,612	13,541
於完成時轉撥	1,678	-	-	-	-	(1,678)	-
出售	-	(68)	(159)	(739)	(969)	-	(1,935)
出售附屬公司	(246)	-	(194)	-	-	(84)	(524)
折舊	(21,027)	(640)	(640)	(2,462)	(1,641)	-	(26,410)
計入分類為持作出售出售組合 的資產(附註33)	(17,510)	(33)	(143)	(438)	(107)	-	(18,231)
賬面淨值	10,005	1,328	1,141	3,629	6,189	662	22,954
於2017年12月31日：							
成本	47,668	3,929	2,908	11,856	17,367	662	84,390
累計折舊	(37,663)	(2,601)	(1,767)	(8,227)	(11,178)	-	(61,436)
賬面淨值	10,005	1,328	1,141	3,629	6,189	662	22,954

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

12 不動產、工廠及設備(續)

	租賃 物業裝修 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室 傢俱及設備 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	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日：							
成本	47,668	3,929	2,908	11,856	17,367	662	84,390
累計折舊	(37,663)	(2,601)	(1,767)	(8,227)	(11,178)	-	(61,436)
賬面淨值	10,005	1,328	1,141	3,629	6,189	662	22,954
截至2018年12月31日止年度：							
年初賬面淨值	10,005	1,328	1,141	3,629	6,189	662	22,954
添置	1,978	-	233	1,400	1,159	2,045	6,815
於完成時轉撥	2,582	-	-	-	-	(2,582)	-
出售	-	-	(53)	(112)	(498)	-	(663)
出售附屬公司	(382)	(53)	(76)	(38)	(677)	-	(1,226)
折舊	(5,607)	(619)	(399)	(1,921)	(1,762)	-	(10,308)
賬面淨值	8,576	656	846	2,958	4,411	125	17,572
於2018年12月31日：							
成本	51,467	3,852	2,891	12,275	16,799	125	87,409
累計折舊	(42,891)	(3,196)	(2,045)	(9,317)	(12,388)	-	(69,837)
賬面淨值	8,576	656	846	2,958	4,411	125	17,572

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售成本	413	926
銷售及營銷開支	2,604	4,628
行政開支	6,235	4,856
研發開支	1,056	693
	10,308	11,103
來自已終止經營業務的折舊	2,745	15,307
	13,053	26,410

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

13 無形資產

	商標及許可證 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2017年1月1日				
成本	4,990	2,568	8,190	15,748
累計攤銷	(802)	(1,306)	(3,902)	(6,010)
賬面淨值	4,188	1,262	4,288	9,738
截至2017年12月31日止年度				
年初賬面淨值	4,188	1,262	4,288	9,738
添置	–	–	555	555
攤銷	(636)	(257)	(1,182)	(2,075)
賬面淨值	3,552	1,005	3,661	8,218
於2017年12月31日				
成本	4,990	2,568	8,745	16,303
累計攤銷	(1,438)	(1,563)	(5,084)	(8,085)
賬面淨值	3,552	1,005	3,661	8,218
於2018年1月1日				
成本	4,990	2,568	8,745	16,303
累計攤銷	(1,438)	(1,563)	(5,084)	(8,085)
賬面淨值	3,552	1,005	3,661	8,218
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	3,552	1,005	3,661	8,218
添置	2,300	–	1,271	3,571
攤銷	(942)	(257)	(1,434)	(2,633)
賬面淨值	4,910	748	3,498	9,156
於2018年12月31日				
成本	7,290	2,568	10,016	19,874
累計攤銷	(2,380)	(1,820)	(6,518)	(10,718)
賬面淨值	4,910	748	3,498	9,156

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

13 無形資產(續)

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
行政開支	1,437	1,100
研發開支	1,196	975
	2,633	2,075

商標及許可證、域名及軟件的可使用年限分別為5至10年、10年及5至10年。在確定可使用年限時，管理層已計及(i)能夠為本集團帶來經濟利益的預計時期；(ii)市場上可比公司估計的可使用年限。

14 商譽

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於年初及年末	7,796	7,796

商譽結餘主要產生自於2015年8月收購福建博若森69.89%的股權及自2015年8月至2016年5月分步收購廈門博若森51%股權及羅源博若森55%股權。商譽乃歸因於所收購的市場份額及與本集團業務合併預期產生的規模經濟效益。商譽乃根據經營分部分配至本集團已識別現金產生單位。所有商譽均分配至自營室內設計及建築服務分部。

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。儘管本集團聘請的行業顧問已提供五年期預測，但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更長期的預測。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

14 商譽(續)

管理層計算使用價值時，主要假設包括(i)五年期的平均年度收入增長率為10.0%；及(2)貼現率為19.8%。計算五年期後使用價值所採用的估計增長率則為3.0%。

本集團所採用的收入增長率與行業報告的估計一致，並無超過本公司所經營行業的長期平均增長率。管理層根據過往經驗及未來市場發展預測估計毛利率預算，而所採用的貼現率為可反映風險的除稅前利率。

截至2018年12月31日及2017年12月31日，董事認為並無證據顯示出現商譽減值。

本集團已就管理層於2018年年度商譽減值測試中所用的主要假設進行敏感度分析。截至2018年12月31日，按使用中價值計算的可收回金額超出賬面值人民幣40,933,000元。倘貼現率高出1%，剩餘額度將降至人民幣39,194,000元。商譽減值測試所用的主要假設可能出現的合理變動將不會導致賬面值於2018年12月31日超出其可收回金額。

15 遞延所得稅

遞延所得稅是採用負債法就暫時性差額按預期於撥回暫時性差額時適用的稅率全數計算。

合併資產負債表所示數額(經適當抵銷後釐定)如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 於超過12個月後收回	10,055	7,418
— 於12個月內收回	3,092	1,640
	13,147	9,058
遞延所得稅負債：		
— 於超過12個月後收回	(730)	(888)
— 於12個月內收回	(159)	(159)
	(889)	(1,047)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

15 遞延所得稅(續)

	應計費用	結轉稅項 虧損	超出上限 金額的 廣告 服務費	文化事業 建設費	於業務 合併中 收購的 無形資產	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2017年1月1日	1,078	–	3,187	280	(1,206)	3,339
於合併利潤表扣除	562	–	3,633	318	159	4,672
於2017年12月31日	1,640	–	6,820	598	(1,047)	8,011
於2018年1月1日	1,640	–	6,820	598	(1,047)	8,011
於合併利潤表扣除	1,452	3,088	(530)	79	158	4,247
於2018年12月31日	3,092	3,088	6,290	677	(889)	12,258

遞延所得稅資產乃就可扣除暫時性差額確認，惟以可通過未來應課稅溢利變現相關稅收優惠為限。於2018年及2017年12月31日，本集團並無就虧損及可扣除暫時性差額分別為人民幣172,355,000元及人民幣165,225,000元確認遞延所得稅資產。該等稅項虧損將於2019年至2023年到期(2017年12月31日：2018年至2022年)。

16 按權益法入賬的投資

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
聯營公司	196,065	198,784

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

16 按權益法入賬的投資(續)

	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	198,784	188,483
分佔聯營公司溢利	2,007	3,968
來自聯營公司的股息	(2,303)	(2,303)
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益/(虧損)	(1,074)	(337)
於一間聯營公司的股權削減產生的攤薄收益(a)	-	11,034
出售	-	(2,061)
	197,414	198,784
減：減值虧損	(1,349)	-
	196,065	198,784

- (a) 本集團於2015年對廣州海鷗住宅工業股份有限公司(「海鷗」，一家於深圳證券交易所上市的公司)進行投資。由於本集團委任海鷗董事會董事，表明本集團對董事會能行使重大影響力，故該投資採用權益法入賬。截至2017年12月31日止年度，本集團於海鷗的權益因海鷗的私募配售而攤薄，攤薄收益人民幣11,034,000元計入合併利潤表「其他收益－淨額」(附註8)內。

以下載列於2018年12月31日董事認為對本集團屬重大的本集團聯營公司。以下所列聯營公司的股本純粹由本集團直接持有的普通股構成；註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。

名稱	註冊成立日期	所持已發行 股份詳情 (人民幣千元)	註冊成立地點	本集團應佔 所有權權益百分比		主要業務
				12月31日		
				2018年	2017年	
海鷗	1998年 1月8日	506,393	中國廣州	4.55%	4.54%	開發、生產及銷售高級管 件設備及五金器件
北京銳揚科技有限公司 (「北京銳揚」)	2014年 10月10日	800	中國北京	25%	25%	VR引擎技術的開發及應用

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

16 按權益法入賬的投資(續)

於2018年12月31日，本集團於A股上市公司所持股權的公允價值為人民幣89,571,000元。

- (a) 儘管本集團所持表決權的百分比低於20%，海鷗的董事會的其中一名董事由本集團提名；故本集團能夠對海鷗行使重大影響力，因此，其作為聯營公司入賬。

本集團聯營公司財務資料概要

下表載列對本集團而言屬重大的聯營公司財務資料概要。

項目	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產	2,902,775	2,455,295
負債	1,127,837	765,615
收入	2,228,009	2,073,753
年內溢利	36,211	83,221

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與其於重大聯營公司的權益的賬面值的對賬。

項目	2018年 12月31日 人民幣千元
於年初的資產淨值	1,812,288
年內溢利	36,211
其他綜合虧損	(23,616)
股息	(50,639)
擁有人注資	-
於年末的資產淨值	1,774,244
歸屬於本集團的資產淨值	83,139
商譽	102,908
調整	(337)
賬面值	185,710

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

16 按權益法入賬的投資(續)

財務資料概要對賬(續)

於2018年及2017年12月31日，個別非重大的按權益法入賬的投資的權益賬面總額分別約為人民幣11,704,000元及人民幣11,445,000元。

本集團於聯營公司的權益並無或然負債。

17 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產／可供出售金融資產

	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	49,636	48,758
添置	2,000	-
公允價值變動	(9,717)	878
於年末	41,919	49,636

按公允價值計入其他綜合收益的金融資產包括並非持作買賣，及本集團不可撤銷地選擇在初始確認在此類別確認的股本投資。該等投資為戰略投資，本集團認為此分類更有相關性。於2018年12月31日，按公允價值計入其他綜合收益的金融資產主要是指於上海欽水嘉丁投資合夥企業(有限合夥)(「欽水嘉丁」)的投資，賬面值為人民幣39,800,000元(2017年12月31日：人民幣49,517,000元)。

於過往財政年度，本集團將該等投資指定為可供出售，而管理層擬中長期持有。

由於所有該等投資均為非上市證券及並非在活躍市場進行交易，其公允價值已採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量法及回溯法)釐定。估值中使用的主要假設包括歷史貼現率及波幅。

倘貼現率減少／增加1%及波幅減少／增加10%而所有其他變數維持不變，則2018年12月31日，按公允價值計入其他綜合收益的金融資產之公允價值將增加／減少約人民幣214,400元(2017年12月31日：人民幣50,000元)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

18 土地使用權預付款

於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權預付款	311,930	-

於2018年10月23日，上海今杰家居用品有限公司（「上海今杰」，本公司的全資附屬公司）與嘉定土地管理局訂立協議，以購買代價人民幣311,930,000元收購土地使用權。於2018年12月31日，上海今杰已全額預付代價。

19 存貨

於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
原材料	3,286	9,140
在製品	19,149	646
製成品	3,141	2,982
	25,576	12,768
減：滯銷存貨減值撥備	-	-
	25,576	12,768

截至2018年12月31日止年度，確認為費用並列入「銷售成本」的存貨成本為人民幣154,784,000元（2017年：人民幣148,136,000元）。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

20 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產：		
— 應收賬款及其他應收款項(附註21)	46,090	30,628
— 應收關連方款項(附註34)	1,643	325,315
— 應收董事款項(附註34)	—	5,697
— 定期存款(附註23)	333,552	—
— 現金及現金等價物(附註23)	779,779	474,617
按公允價值計入損益的金融資產(附註22)	70,000	—
按公允價值計入其他綜合收益(附註17)	41,919	—
可供出售金融資產(附註17)	—	49,636
	1,272,983	885,893
金融負債：		
按公允價值計入損益的金融負債：		
— B系列優先股(附註26)	—	1,568,099
— 可換股負債(附註26)	—	147,897
按攤銷成本計量的金融負債：		
— 計入客戶預付款項、應付賬款及其他應付款項的金融負債(附註29)	330,440	261,533
— 應付關連方款項(附註34)	69	310,090
— A系列優先股(附註26)	—	25,516
	330,509	2,313,135

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

21 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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

21 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項(續)

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2.2(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)	–

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

21 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項(續)

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2.2(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)

附註3.1.2載列有關應收賬款及其他應收款項減值及本集團所面臨的信貸風險的資料。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

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)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

22 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行理財產品	70,000	-

於2018年12月5日，本集團投放人民幣50,000,000元於由寧波銀行發行的結構性存款產品，其回報率與美元及歐元匯率掛鈎。

於2018年12月5日，本集團投放人民幣20,000,000元於由招商銀行發行的現金管理產品，其主要投資於銀行間市場中信貸評級較高且流動性較好的金融資產。

銀行理財產品的公允價值以貼現現金流量模型計量。

23 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行現金	1,113,201	472,912
手頭現金	130	1,705
	1,113,331	474,617
減：存期超過3個月的定期存款	(333,552)	-
	779,779	474,617

存期超過3個月的定期存款既未逾期亦未減值。本公司董事認為，於2018年12月31日，存期超過3個月的定期存款的賬面值與其公允價值相若（2017年12月31日：零）。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

23 現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物和定期存款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
人民幣	274,956	323,487
美元	836,065	151,130
港元	2,310	-
	1,113,331	474,617

截至2018年12月31日止年度，本集團定期存款的實際利率為3.35%（2017年：3.75%）。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物列賬如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行現金	779,649	472,912
手頭現金	130	1,705
	779,779	474,617
分類為持作出售資產(附註33)	-	6,020
	779,779	480,637

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

24 股本及股本溢價

	普通股			優先股			優先股面值 千美元
	普通股數目	A類普通股 數目	B類普通股 數目	A系列優先股 數目	B系列優先股 數目	C系列優先 股數目	
法定：							
於2017年1月1日及2017年12月31日	-	402,391,271	42,344,184	45	32,730,531	22,534,014	5
於發行A系列及C系列優先股時重新分類及 重新指定(附註26)	-	(1,134,014)	-	-	-	-	1,134,014
重新指定本公司普通股(a)	443,601,441	(401,257,257)	(42,344,184)	-	-	-	-
於轉換優先股為普通股時重新指定及 重新分類(b)	56,398,559	-	-	5	(32,730,531)	(22,534,014)	(5)
發行在外普通股的資本化發行(c)	871,284,681	-	-	87	-	-	-
法定普通股增加	628,715,319	-	-	63	-	-	-
於2018年12月31日	2,000,000,000	-	-	200	-	-	-
	普通股數目	A類普通股數目	B類普通股數目	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2017年1月1日及2017年12月31日	-	-	41,510,851	4	25	15,616	
重新指定本公司普通股(a)	41,510,851	-	(41,510,851)	-	-	-	
轉換優先股為普通股(b)	55,298,558	-	-	6	37	1,416,270	
發行在外普通股的資本化發行(c)	871,284,681	-	-	87	581	(581)	
於首次公開發售時發行普通股(d)	242,180,000	-	-	24	162	946,704	
於2018年12月31日	1,210,274,090	-	-	121	805	2,378,009	

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

24 股本及股本溢價(續)

- (a) 本公司於2014年11月20日註冊成立。於註冊成立時，本公司的法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的普通股。於2015年1月1日，已發行1,000,000股每股面值0.0001美元的普通股。於2015年4月30日，本公司進行重組，據此，所有上海齊家股東(鼎暉實體除外)透過持有B類普通股及A類優先股(附註26)成為本公司股東。於2015年4月30日，本公司註銷500,000,000股法定普通股，亦修訂其組織章程大綱及細則，當中重新指定本公司的股份為：(i)402,391,271股每股面值0.0001美元的法定A類普通股；(ii)42,344,184股每股面值0.0001美元的法定B類普通股；(iii)32,730,531股每股面值0.0001美元的法定A系列優先股；及(vi)22,534,014股每股面值0.0001美元的法定B系列優先股。A類普通股的持有人將有權於股東投票表決的所有事宜享有每股一票的投票權，而B類普通股的持有人將有權享有每股兩票的投票權。首次公開發售完成後，B類普通股的超級投票權將會終止，而已發行的所有A類普通股及B類普通股將會即時重新指定為普通股。
- (b) 首次公開發售完成後，每股已發行優先股按一兌一的基準重新指定及重新分類為普通股，以將每股已發行優先股轉換為一股普通股，所有未發行法定優先股亦重新指定及重新分類為普通股。
- (c) 本公司將本公司股份溢價賬進賬金額資本化，向首次公開發售日期前一個營業日名列本公司股東名冊的B類普通股及優先股持有人按其當時所持本公司股權比例配發及發行合共871,284,681股每股0.0001美元入賬列為按面值繳足的普通股(「資本化發行」)。根據上述資本化發行配發及發行的普通股在各方面與當時已發行的普通股享有同等地位。
- (d) 首次公開發售完成後，本公司以每股4.85港元的現金代價發行242,180,000股每股面值0.0001美元的新股，所得款項總額約1,174,573,000港元(相當於人民幣991,238,000元)。相關股本金額約為人民幣162,000元，發行產生的股本溢價約為人民幣991,076,000元(已扣除股份發行成本)。已付及應付股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費用、申報會計師費用及其他相關成本，為直接歸屬於發行新股的新增成本。該等成本為人民幣44,372,000元(包括預付上市開支人民幣2,927,000元，於2017年12月31日入賬為應收賬款及其他應收款項)，被視為自發行產生的股本溢價中扣除。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

25 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元	優先股儲備 人民幣千元	貨幣換算差額 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	(188,495)	9,496	319,889	(56,903)	1,666	(617)	85,036
出售於附屬公司的股權(不導致失去控制權)	-	-	-	-	-	216	216
收購附屬公司額外股權	-	-	-	-	-	(197)	(197)
溢利轉撥至法定儲備(a)	-	781	-	-	-	-	781
貨幣換算差額(b)	-	-	-	54,426	-	-	54,426
可供出售金融資產的公允價值變動(附註17)	-	-	-	-	-	878	878
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益 (附註16)	-	-	-	-	-	(337)	(337)
首次公開發售前購股權計劃(附註27)	-	-	-	-	4,048	-	4,048
於2017年12月31日	(188,495)	10,277	319,889	(2,477)	5,714	(57)	144,851

	法定		按公允價值 計入其他綜合					總計 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	盈餘儲備 人民幣千元	優先股儲備 人民幣千元	貨幣換算差額 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	收益儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2018年1月1日	(188,495)	10,277	319,889	(2,477)	5,714	-	(57)	144,851
首次應用國際財務報告準則第9號的變動	-	-	-	-	-	(50,710)	483	(50,227)
於2018年1月1日的經重列結餘	(188,495)	10,277	319,889	(2,477)	5,714	(50,710)	426	94,624
貨幣換算差額(b)	-	-	-	27,367	-	-	-	27,367
收購附屬公司額外股權	-	-	-	-	-	-	(299)	(299)
轉換可換股負債為A系列優先股(附註26)	-	-	161,859	-	-	-	-	161,859
發行C系列優先股(附註26)	-	-	59,285	-	-	-	-	59,285
轉換優先股為普通股	-	-	(541,033)	-	-	-	-	(541,033)
指定按公允價值計入損益的負債的信貸風險 變動影響(附註26)	-	-	-	-	-	(947)	-	(947)
按公允價值計入其他綜合收益儲備的金融資產	-	-	-	-	-	-	(9,717)	(9,717)
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益 (附註16)	-	-	-	-	-	-	(1,074)	(1,074)
首次公開發售前購股權計劃(附註27)	-	-	-	-	4,973	-	-	4,973
於2018年12月31日	(188,495)	10,277	-	24,890	10,687	(51,657)	(10,664)	(204,962)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

25 其他儲備(續)

- (a) 根據中國公司法及本集團中國公司(「中國公司」)的組織章程大綱，中國公司須將法定財務報表所載中國公司各自擁有人應佔溢利的10%分配至法定盈餘儲備，直至法定盈餘儲備達中國公司各自註冊資本的50%則不再分配。於分派股息予中國公司各自擁有人之前必須先撥付儲備金。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損(如有)，且部分法定盈餘儲備可資本化為中國公司各自股本，惟資本化後有關儲備餘額不得低於中國公司各自股本的25%。
- (b) 貨幣換算差額儲備指本集團內成員公司財務報表所用功能貨幣與本公司及本集團財務報表呈列貨幣人民幣不同換算產生的差額。

26 優先股

於2015年4月30日，由於附註1.2所述的重組，A系列投資者按其比例將上海齊家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)。

誠如附註1.2所述，鼎暉維鑫及鼎暉維森與上海齊家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。

26 優先股 (續)

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本溢價。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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

26 優先股(續)

(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。

26 優先股 (續)

(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%) $\frac{N}{365}$ ，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的日曆日數及分母為365。

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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

26 優先股(續)

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(附註9)	(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	25,516	1,568,099	-	147,897	1,741,512
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9)	(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	-	-	-	-	-

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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

26 優先股 (續)

用於釐定該等優先股及可換股負債公允價值的主要估值假設如下：

	於4月30日 2015年	於12月31日 2017年
貼現率	31%	30%
無風險利率	1.05%	1.62%
波幅	31.9%	31.8%
首次公開發售可能性	45%	70%

貼現率按截至各估值日期的加權平均資本成本估計。董事根據於估值日期的美國國庫券收益率曲線估計無風險利率。波幅乃基於賣出時間相若的可比較公司股份於估值日期前一段時間的股價每日收益率之年化標準差估計。贖回特點及清算優先權的可能性權重基於董事最佳估計。除上文採納的假設外，於各估值日期釐定該等優先股及可換股負債公允價值時亦計入本公司對未來表現的預測。

B系列優先股、C系列優先股負債部分及可換股負債公允價值變動計入「優先股及可換股負債的公允價值收益／(虧損)」。管理層認為，因該負債的信貸風險變動導致的B系列優先股、C系列優先股負債部分及可換股負債公允價值變動不大。

27 首次公開發售前購股權計劃

於2011年及2016年，董事會批准設立兩批首次公開發售前購股權計劃，旨在獎勵為本集團作出貢獻的若干董事、高級管理層成員及僱員。

本集團於2011年12月31日及2016年12月31日根據首次公開發售前購股權計劃，向本集團若干董事、高級管理層成員及僱員授出購股權，作為彼等分別為本集團若干附屬公司提供服務的代價。在資本化發行的規限下，所有授出購股權的行使價為每股普通股人民幣2.00元。所有授出購股權自各自授出日期起十年屆滿。首次公開發售前購股權計劃包括若干表現條件，其要求僱員完成服務期及達到特定表現目標。購股權已劃分歸屬期。於2011年12月31日授出的購股權自授出日期後兩年分等額批次歸屬。於2016年授出的購股權的25%將於首個歸屬日期歸屬，餘下75%將於未來36個月按每月歸屬。首個歸屬日期為合資格首次公開發售後30日。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

27 首次公開發售前購股權計劃(續)

已授出購股權數目及彼等有關加權平均行使價的變動如下：

	加權平均行使價 (人民幣)	購股權數目	
		截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
於年初	20.04	4,911,500	4,911,500
資本化發行(附註24)		44,203,500	
已沒收	2.00	(3,774,385)	-
於年末	2.00	45,340,615	4,911,500

於2018年及2017年12月31日，27,515,148份及2,144,307份未行使購股權可予行使。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權的公允價值乃由獨立合資格估值師採用二項式估值模式於授出日期進行估值。主要假設如下：

	首次授出 2011年12月31日	第二次授出 2016年12月31日
無風險利率	2.50%	2.50%
波幅	36.52%	36.52%
股息收益率	0%	0%
提早行使水平	2.8	2.2~2.8

董事根據美國國庫券收益率曲線估計無風險利率，其到期年期接近於購股權的期權年期。波幅乃於授出日期基於可比較公司歷史平均波幅估計，其時間長度與購股權到期年期相若。股息收益率乃基於董事於授出日期的估計。

截至2018年12月31日止年度，就已授出購股權於合併利潤表內確認的來自持續經營業務的費用總額為人民幣4,761,000元(2017年：人民幣3,207,000元)。截至2018年12月31日止年度，就已授出購股權於合併利潤表內確認的來自已終止經營業務的費用總額為人民幣212,000元(2017年：人民幣841,000元)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

28 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。

29 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)	70,695	52,610
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	18,291	7,674
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)	26,015	24,346
	425,899	498,656
合約負債(ii)	110,255	-

(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。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

29 客戶預付款項、應付賬款及其他應付款項以及合約負債(續)

(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	8,667	7,877
	70,695	52,610

30 遞延收入

遞延收入包括與收入相關的政府補助，確認為遞延收入，並在確認相關費用期間於合併利潤表確認，用於補償於年末起計未來1年內的費用或損失的，於合併資產負債表中分類為流動負債。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

31 經營活動所用現金淨額

(a) 除所得稅前溢利／(虧損)與經營活動所得／(所用)現金之間的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利／(虧損)	741,495	(847,875)
—來自持續經營業務除所得稅開支前溢利／(虧損)	708,306	(837,253)
—來自已終止經營業務除所得稅開支前溢利／(虧損)(附註33)	33,189	(10,622)
調整以下各項：		
財務收入	(59,141)	(10,440)
不動產、工廠及設備折舊(附註12)	13,053	26,410
無形資產攤銷(附註13)	2,633	2,075
應收賬款及其他應收款項減值撥備(附註21)	242	334
按權益法入賬的投資的減值撥備	1,349	
出售不動產、工廠及設備的虧損	243	246
分佔按權益法入賬的投資的溢利(附註16)	(2,007)	(3,968)
於一間聯營公司的削減股權產生的攤薄收益(附註16)	—	(11,034)
優先股及可換股負債的公允價值收益／(虧損)(附註26)	(699,247)	742,974
出售附屬公司的收益(附註33)	(44,118)	(160)
出售聯營公司的虧損(附註8)	—	852
股份酬金(附註25)	4,973	4,048
營運資金變動：		
存貨增加	(13,402)	(4,065)
應收賬款及其他應收款項增加	(16,444)	(10,459)
應收關連方款項減少／(增加)	(1,643)	3,381
應收董事款項增加	—	(49)
客戶預付款項、應付賬款及其他應付款項以及合同負債增加／(減少)	124,427	(15,899)
應付關連方款項增加	69	—
定期存款減少	—	10,000
經營業務所得／(所用)現金	52,482	(113,629)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

31 經營活動所用現金淨額(續)

(b) 於合併現金流量表中，出售不動產、工廠及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
賬面淨值	999	1,935
出售不動產、工廠及設備的虧損淨額	(243)	(246)
出售不動產、工廠及設備的所得款項	756	1,689

(c) 非現金投資及融資活動

截至2018年及2017年12月31日止年度，除轉換可換股負債為A系列優先股及轉換所有優先股為普通股外，本集團概無任何重大非現金投資及融資活動。

32 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
	43,341	32,490
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
	—	148,210

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33 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
持作出售出售組合的總資產	41,026
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
持作出售出售組合的總負債	113,247

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33 持作出售非流動資產及已終止經營業務(續)

(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
經營虧損	(7,759)	(10,797)
財務收入	26	175
除所得稅前虧損	(7,733)	(10,622)
所得稅開支	—	—
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	—
已終止經營業務的虧損及其他綜合收益	31,987	(10,622)
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	—	—
	31,987	(10,622)
已終止經營業務產生的其他綜合收益／(虧損)	31,987	(10,622)
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)
附屬公司產生的現金淨增加／(減少)	122,254	(39,376)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33 持作出售非流動資產及已終止經營業務(續)

(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：	18,010
已售淨負債的賬面值	(22,912)
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	(1,202)
除所得稅後的銷售收益	39,720
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	(110,264)
出售產生的淨現金流出	(92,254)

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	(177,512)
淨負債	(22,912)
歸屬於本集團的出售已終止經營業務收益	40,922

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33 持作出售非流動資產及已終止經營業務(續)

(c) 出售附屬公司的詳情(續)

(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	(181)
出售產生的淨現金流出	(181)

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	(680)
淨負債	(5,321)
歸屬於：	
— 本公司權益持有人	(3,105)
— 非控制性權益	(2,216)
歸屬於本集團的出售收益	3,196

34 關連方交易

關連方為該等有控制、聯合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。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關連方。關連方可為個人或其他實體。

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

關連方姓名／名稱	與本集團的關係
鄧先生	本公司控股股東及執行董事
陳言貴先生	少數股東
左漢榮先生	少數股東
蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理有限公司 (「蘇州工業園區元禾重元基金」)	B系列優先股投資者之一
蘇州工業園區重元齊家股權投資企業(有限合夥) (「蘇州工業園區重元齊家」)	蘇州工業園區元禾重元基金國內公司
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(2018年3月28日起)
上海齊願智能科技有限公司(「上海齊願」)	由控股股東控制

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

34 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
還款予關連方		
蘇州工業園區元禾重元基金	310,090	—
來自關連方的所得款項		
蘇州工業園區重元齊家	314,490	—
本集團提供的貸款		
鄧先生	—	49
關連方償還貸款		
鄧先生	5,697	—
陳言貴先生	—	1,682
左漢榮先生	—	1,699
	5,697	3,381
關連方租賃		
上海齊家電子商務	419	—
支付回扣予關連方		
上海齊家電子商務	365	—
關連方提供的廣告服務		
上海齊家電子商務	68	—
提供關連方的廣告服務		
上海齊家電子商務	1,450	—
來自關連方的回扣		
上海齊家電子商務	104	—
向關連方購買商品		
上海齊願	343	—

本集團提供的貸款為無抵押、免息及按要求償還。

本公司董事認為，上述關連方交易是在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2018年12月31日止年度

34 關連方交易(續)

(c) 與關連方的年末結餘

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關連方款項：		
上海齊家電子商務	1,643	—
蘇州工業園區重元齊家(a)	—	325,315
	1,643	325,315
應收董事款項：		
鄧先生	—	5,697
應付關連方款項：		
上海齊願	69	—
蘇州工業園區元禾重元基金	—	310,090
	69	310,090

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

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

34 關連方交易(續)

(d) 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	4,171	2,937
退休金成本—界定供款計劃	214	170
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	342	170
股份酬金開支	692	131
	5,419	3,408

35 或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2017年：零)。

36 後續事件

於2018年12月31日至董事會於2019年3月29日批准財務報表日期期間，概無重大後續事件。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

37 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		255,414	250,441
流動資產			
應收賬款及其他應收款項		1,227	2,927
應收附屬公司款項		1,147,697	328,533
應收關連方款項		—	325,315
應收董事款項		—	1,273
定期存款		333,552	—
現金及現金等價物		487,274	151,129
總流動資產		1,969,750	809,177
總資產		2,225,164	1,059,618
權益／(虧絀)			
股本		805	25
股本溢價		2,378,009	15,616
其他儲備	(a)	(140,025)	155,828
累計虧損		(104,274)	(856,597)
總權益／(虧絀)		2,134,515	(685,128)
負債			
非流動負債			
優先股		—	1,593,615
流動負債			
其他應付款項		5,882	2,927
應付附屬公司款項		84,767	307
可換股負債		—	147,897
總流動負債		90,649	151,131
總負債		90,649	1,744,746
總權益及負債		2,225,164	1,059,618

本公司資產負債表已於2019年3月29日經董事會批准並代表其簽署。

鄧華金
董事

田原
董事

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

37 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	優先股 儲備	貨幣換算 差額	購股權 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2016年12月31日	(188,495)	319,889	(15,454)	1,666	-	117,606
貨幣換算差額	-	-	34,174	-	-	34,174
首次公開發售前購股權計劃(附註27)	-	-	-	4,048	-	4,048
於2017年12月31日	(188,495)	319,889	18,720	5,714	-	155,828
於2017年12月31日	(188,495)	319,889	18,720	5,714	-	155,828
首次應用國際財務報告準則第9號的變動	-	-	-	-	(50,227)	(50,227)
於2018年1月1日的經重列結餘	(188,495)	319,889	18,720	5,714	(50,227)	105,601
貨幣換算差額	-	-	70,237	-	-	70,237
轉換可換股負債為A系列優先股(附註26)	-	161,859	-	-	-	161,859
發行C系列優先股(附註26)	-	59,285	-	-	-	59,285
轉換優先股為普通股	-	(541,033)	-	-	-	(541,033)
指定按公允價值計入損益的負債的 信貸風險變動影響(附註26)	-	-	-	-	(947)	(947)
首次公開發售前購股權計劃(附註27)	-	-	-	4,973	-	4,973
於2018年12月31日	(188,495)	-	88,957	10,687	(51,174)	(140,025)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年12月31日止年度

	截至2018年12月31日止年度					
	董事袍金 人民幣千元	工資、 薪金及花紅 人民幣千元	退休金 — 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	-	1,083	44	39	-	1,166
高巍先生	-	500	21	20	-	541
田原先生	-	550	44	39	-	633
非執行董事						
李基培先生	-	-	-	-	-	-
盛剛先生	-	-	-	-	-	-
吳海鋒先生	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
張禮洪先生	48	-	-	-	-	48
曹志廣先生	48	-	-	-	-	48
黃文宗先生	1,115	-	-	-	-	1,115
	1,211	2,133	109	98	-	3,551

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

38 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	截至2017年12月31日止年度						
	董事袍金 人民幣千元	工資、 薪金及花紅 人民幣千元	一界定 供款計劃 人民幣千元	退休金 成本 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	-	1,270	43	40	-	-	1,353
高巍先生	-	465	22	20	-	-	507
田原先生	-	447	43	41	-	-	531
	-	2,182	108	101	-	-	2,391

李基培先生、盛剛先生及吳海鋒先生於2018年4月獲委任為本公司的非執行董事。

張禮洪先生、曹志廣先生及黃文宗先生於2018年6月獲委任為本公司的獨立非執行董事。

截至2018年及2017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2018年及2017年12月31日止年度，除附註34所披露的應收關連方貸款外，本公司概無訂立以董事、董事之受控制法人團體及關連實體為受益人的借款、准借款或其他交易。

截至2018年及2017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2018年及2017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2018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(2017年：零)，作為加入本集團或加入後的獎勵或作為離職補償。截至2018年12月31日止年度，概無本公司董事放棄任何酬金(2017年：零)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

38 董事福利及權益(續)

(b) 五名最高薪酬人士的酬金

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士中分別包括三名及三名董事，他們的酬金反映在上文所呈列的分析中。截至2018年及2017年12月31日止年度，應付餘下二名及二名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,518	1,039
退休金成本－界定供款計劃	85	28
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	77	36
股份酬金開支	40	67
	1,720	1,170

該等人士的酬金屬於下列範圍：

	人數	
	截至12月31日止年度	
港元	2018年	2017年
零－1,000,000	1	2
1,000,001－1,500,000	1	–
	2	2

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

39 附屬公司

(a) 本集團於截至2018年12月31日止年度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	已發行及 繳足股本或 註冊資本(千)	本集團持有的實際權益%	直接或間接	主要業務	於12月31日	
						2018年	2017年
Qijia Holding Limited	英屬處女群島， 2014年11月25日	50美元	100%	100%	直接	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	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	290,000美元	100%	100%	間接	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	50,000美元	100%	100%	間接	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	50,265	100%	100%	間接	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	5,000	100%	100%	間接	提供平台服務	
上海齊家電子商務有限公司	中國， 2016年9月22日	10,000	不適用	100%	間接	電子商務	
蘇州齊家電子商務有限公司	中國， 2016年11月14日	2,000	100%	100%	間接	電子商務	
福建齊屹信息科技有限公司	中國， 2016年12月28日	20,000	100%	100%	間接	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	325,050	100%	100%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
上海今杰家居用品有限公司	中國， 2009年5月4日	321,000	100%	100%	間接	傢俱批發	
上海齊家錢包金融信息服務有限公司	中國， 2013年12月2日	6,000	75%	75%	間接	金融信息服務	
福州市齊家信息科技有限公司	中國， 2012年12月3日	500	100%	100%	間接	提供平台服務	

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

39 附屬公司(續)

(a) 本集團於截至2018年12月31日止年度的附屬公司詳情載列如下:(續)

公司名稱	註冊成立國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本或 註冊資本(千)	本集團持有的實際權益%	直接或間接	主要業務	於12月31日	
						2018年	2017年
上海齊旭投資管理有限公司	中國， 2014年9月22日	1,000	100%	100%	間接	投資管理	
天津齊嘉信息科技有限公司	中國， 2014年10月21日	2,000	不適用	100%	間接	提供平台服務	
三門市齊家網信息科技有限公司	中國， 2012年11月19日	5,000	100%	100%	間接	提供平台服務	
上海齊盛電子商務有限公司	中國， 2010年3月24日	5,000	100%	100%	間接	電子商務	
上海齊嘉互聯網金融信息服務 有限公司	中國， 2015年8月10日	10,000	70%	70%	間接	金融信息服務	
齊家寶支付有限公司	中國， 2015年7月10日	100,000	95%	95%	間接	支付系統	
福建齊家網信息科技有限公司	中國， 2015年1月9日	20,000	100%	100%	間接	提供平台服務	
博若森(福建)裝飾工程有限公司	中國， 2006年6月23日	11,250	69.89%	69.89%	間接	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	10,000	55%	55%	間接	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	1,000	100%	100%	間接	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	2,000	100%	100%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
南平市建陽區博若森裝飾工程 有限公司	中國， 2016年4月7日	1,000	70%	70%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

39 附屬公司(續)

(a) 本集團於截至2018年12月31日止年度的附屬公司詳情載列如下:(續)

公司名稱	註冊成立國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本或 註冊資本(千)	本集團持有的實際權益%		直接或間接	主要業務
			2018年	2017年		
於12月31日						
漳州博若森裝飾工程有限公司	中國， 2016年7月18日	1,300	76.15%	76.15%	間接	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	1,520	62.50%	62.50%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
羅源博若森裝飾工程有限公司	中國， 2014年7月21日	5,000	55%	55%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
三明博若森裝飾工程有限公司	中國， 2015年12月25日	1,300	不適用	60%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
莆田博若森裝飾工程有限公司	中國， 2016年1月12日	1,300	60%	60%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
博若森(廈門)裝飾工程有限公司	中國， 2014年11月10日	1,000	51%	51%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
古田縣博若森裝飾工程有限公司	中國， 2016年11月28日	800	60%	60%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
平潭博若森裝飾工程有限責任公司	中國， 2017年2月28日	800	60%	60%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
雲南齊煜裝飾工程有限公司(前稱為 雲南博若森裝飾工程有限公司)	中國， 2017年3月14日	5,000	51%	51%	間接	提供自營室內設計及 建築服務
霞浦博若森裝飾工程有限公司	中國， 2017年4月27日	800	51%	51%	間接	提供自營室內設計及 建築服務

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

39 附屬公司(續)

(a) 本集團於截至2018年12月31日止年度的附屬公司詳情載列如下:(續)

公司名稱	註冊成立國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本或 註冊資本(千)	本集團持有的實際權益%	直接或間接	主要業務	於12月31日	
						2018年	2017年
寧德博若森裝飾工程有限公司	中國， 2016年8月23日	1,300	70%	70%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
寧化博若森裝飾工程有限公司	中國， 2017年3月24日	800	不適用	51%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
福建博若森信息科技有限公司	2017年3月24日	20,000	100%	100%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
福州拾號軟裝有限公司	中國， 2017年8月1日	1,000	不適用	60%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
上海博若森裝飾工程有限公司	中國， 2017年8月25日	3,000	100%	100%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
福州齊美居裝飾工程有限公司	中國， 2017年7月21日	1,000	100%	100%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
北京博若森家居裝飾有限公司	中國， 2017年9月6日	5,000	100%	100%	間接	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	800	55%	80%	間接	提供自營室內設計及 建築服務	
上海正軌信息科技有限公司	中國， 2016年8月29日	1,000	100%	不適用	間接	提供建築服務	
Beijing Qisu Information Technology Co., Ltd	中國， 2018年6月8日	100美元	100%	不適用	間接	提供平台服務	

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

39 附屬公司(續)

(b) 重大非控制性權益

截至2017年12月31日止年度，持有重大非控制性權益的附屬公司的財務資料概要如下：

	資產	負債	收入	虧損	虧絀
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
博若森(福建)裝飾工程有限公司	78,904	119,030	155,908	(47,146)	(40,126)
齊家居美(蘇州)精裝科技有限 公司	9,255	17,160	25,908	(12,995)	(7,905)

截至2018年12月31日止年度，持有重大非控制性權益的附屬公司的財務資料概要如下：

	資產	負債	收入	虧損	虧絀
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
博若森(福建)裝飾工程有限公司	38,364	97,802	169,799	(17,744)	(59,483)
齊家居美(蘇州)精裝科技有限 公司	33,468	39,675	77,617	(5,404)	(6,207)

財務摘要

下表載列我們於所示期間或日期的主要財務數據。

主要財務數據乃摘錄自招股章程及2018年報所披露的經審核合併財務報表。

	截至12月31日止年度			
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	141,412	300,850	479,055	645,704
毛利	87,725	124,811	239,830	381,558
除所得稅前溢利／(虧損)	(168,167)	(257,223)	(837,253)	708,306
所得稅抵免／(開支)	(3,023)	(8,019)	(7,650)	5,164
持續經營業務的年度溢利／(虧損)	(171,190)	(265,242)	(844,903)	713,470
已終止經營業務的溢利／(虧損)	(176,357)	(144,976)	(10,622)	31,987
年度溢利／(虧損)	(347,547)	(410,218)	(855,525)	745,457
溢利／(虧損)歸屬於：				
本公司權益持有人	(344,876)	(401,191)	(824,089)	757,594
非控制性權益	(2,671)	(9,027)	(31,436)	(12,137)

	於12月31日			
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
總資產	1,456,995	1,373,141	1,220,002	1,899,880
總負債	1,716,440	2,074,499	2,711,532	579,203
歸屬於本公司權益持有人的權益／(虧絀)	(266,609)	(701,910)	(1,466,965)	1,353,460

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
「股東週年大會」	指	本公司將於2019年5月28日(星期二)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
「審核委員會」	指	董事會轄下的審核委員會
「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
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「本公司」	指	齊屹科技(開曼)有限公司(前稱China Home (Cayman) Inc.)，一間於2014年11月20日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「合約安排」	指	上海齊家、齊家網網絡科技與上海齊家的股東各自訂立的一系列合約安排，其詳情載列於招股章程「合約安排」一節
「已終止經營業務」	指	經營及管理建材商場
「董事」	指	本公司董事
「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，香港當時的法定貨幣
「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
「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
「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公司
「最後可行日期」	指	2019年4月12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	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「組織章程大綱及細則」	指	本公司於2018年7月12日有條件採納並自上市日期起生效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)
「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	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋義

「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
「每月獨立訪客」	指	每月獨立訪客
「提名委員會」	指	董事會轄下的提名委員會
「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
「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
「招股章程」	指	本公司就本公司的首次公開發售於2018年6月21日刊發的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會轄下的薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「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
「自營室內設計及建築業務」	指	提供室內設計及建築服務
「A系列投資者」	指	A系列優先股的持有人，即A-1系列投資者、A-2系列投資者、A-3系列投資者及A-4系列投資者

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海齊家」	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	上海齊屹信息科技股份有限公司，一間於2011年9月8日在中國註冊成立的有限公司，為上海齊家的直接全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「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
「同比」	指	同比
「%」	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。