



齐屹科技

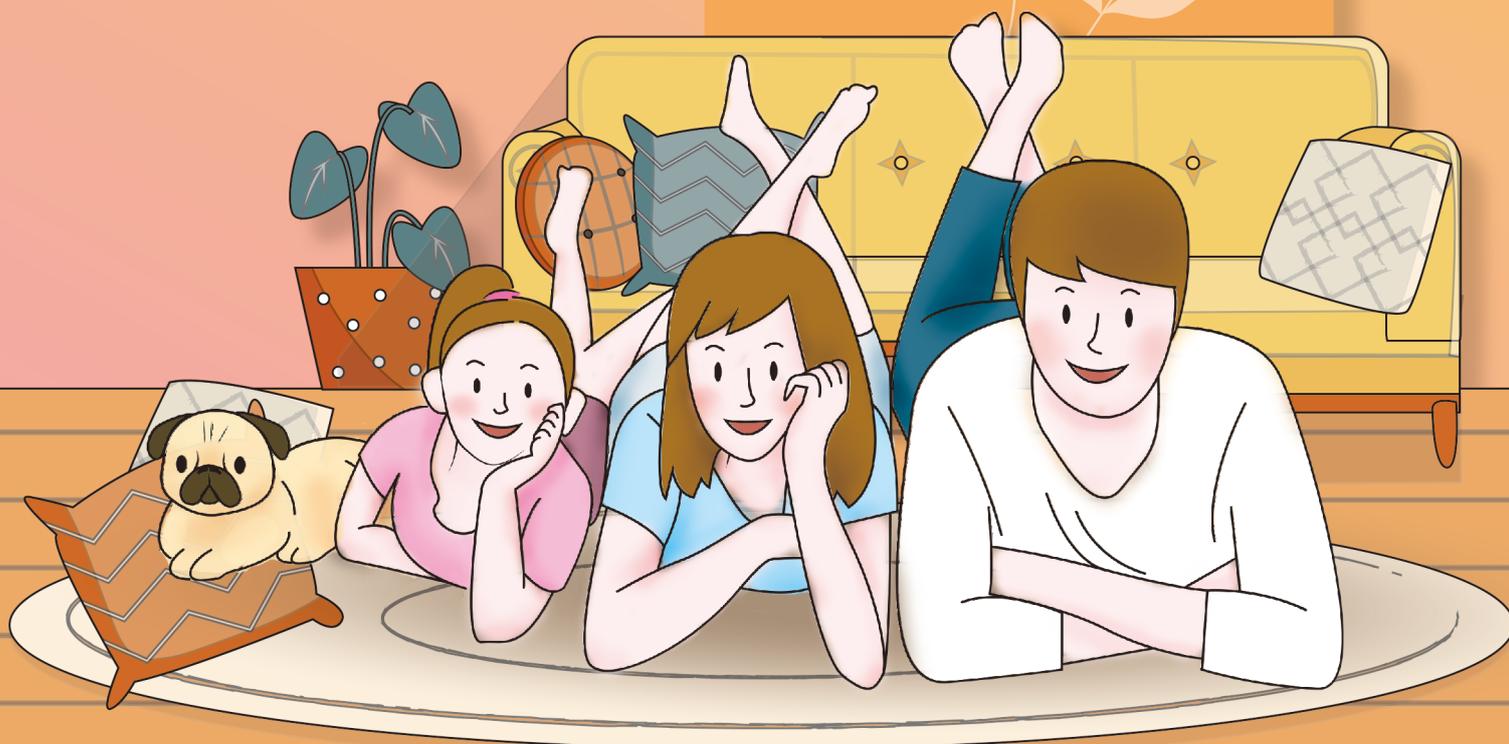
Qeeka Home

**Qeeka Home (Cayman) Inc.**

股份代號:1739

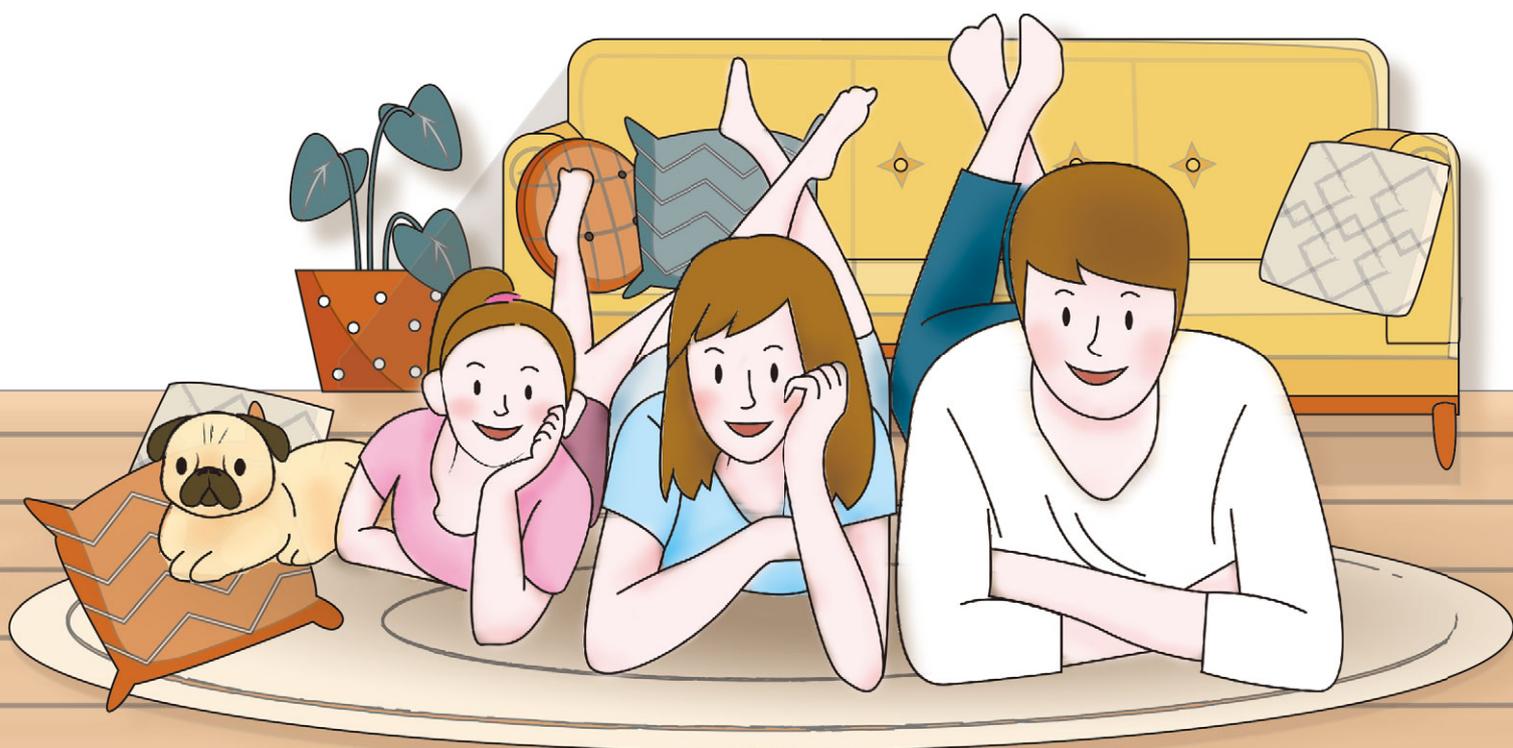
# 2020

年報



# 目錄

2	公司資料	74	合併利潤表
4	主要財務及經營數據	75	合併綜合收益表
7	主席報告	76	合併資產負債表
11	管理層討論及分析	78	合併權益變動表
20	董事會及高級管理層	80	合併現金流量表
24	企業管治報告	81	合併財務報表附註
34	環境、社會及管治報告	168	財務摘要
49	董事會報告	169	釋義
69	獨立核數師報告		





## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

鄧華金先生(主席兼首席執行官)  
田原先生  
高巍先生

#### 非執行董事

李基培先生  
平曉黎女士  
趙貴賓先生<sup>1</sup>  
盛剛先生<sup>2</sup>

#### 獨立非執行董事

張禮洪先生  
曹志廣先生  
黃文宗先生

### 聯席公司秘書

田原先生  
蘇淑儀女士

### 授權代表

鄧華金先生  
田原先生

### 審核與風險管理委員會

黃文宗先生(主席)  
張禮洪先生  
曹志廣先生

附註：

1. 趙貴賓先生於2020年4月24日獲委任。
2. 盛剛先生於2020年4月24日辭任。

### 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

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

### 總部

中國  
上海嘉定區  
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  
大新金融中心40樓

## 公司資料

### 股份過戶登記總代理

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

### 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 法律顧問

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

### 核數師

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

### 股份代號

1739

### 公司網站

[www.qeeka.com](http://www.qeeka.com)

### 主要往來銀行

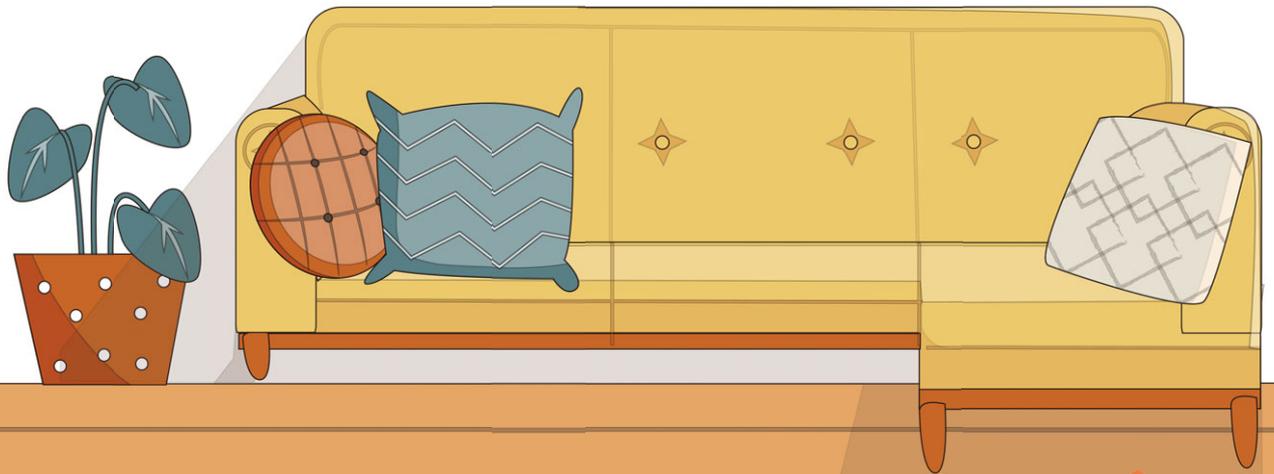
招商銀行上海分行  
金沙江路支行  
中國  
上海市普陀區  
金沙江路1759號  
聖諾亞大廈A座1-2樓

中國銀行(香港)有限公司  
香港分行  
香港中環  
花園道1號  
中銀大廈3樓



## 主要財務及經營數據

截至2020年12月31日止年度財務業績摘要



## 主要財務及經營數據

### 關鍵財務數據

	截至12月31日止年度		同比變動 (%)
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (經重列) (人民幣千元)	
<b>收入</b>	<b>916,264</b>	770,985	18.8%
— SaaS	<b>29,807</b>	21,305	39.9%
— 營銷服務	<b>454,556</b>	427,067	6.4%
— 供應鏈服務	<b>52,418</b>	63,053	(16.9%)
— 室內設計及建築	<b>360,543</b>	255,123	41.3%
— 創新及其他	<b>18,940</b>	4,437	326.9%
<b>毛利</b>	<b>520,500</b>	508,625	2.3%
— SaaS	<b>24,372</b>	21,305	14.4%
— 營銷服務	<b>438,997</b>	407,519	7.7%
— 供應鏈服務	<b>4,649</b>	7,194	(35.4%)
— 室內設計及建築	<b>50,142</b>	70,544	(28.9%)
— 創新及其他	<b>2,340</b>	2,063	13.4%
<b>毛利率</b>	<b>56.8%</b>	66.0%	(13.9%)
— SaaS	<b>81.8%</b>	100.0%	(18.2%)
— 營銷服務	<b>96.6%</b>	95.4%	1.3%
— 供應鏈服務	<b>8.9%</b>	11.4%	(21.9%)
— 室內設計及建築	<b>13.9%</b>	27.7%	(49.8%)
— 創新及其他	<b>12.4%</b>	46.5%	(73.3%)
本公司權益持有人應佔淨溢利	<b>40,613</b>	60,655	(33.0%)
本公司權益持有人應佔經調整淨溢利 <sup>(1)</sup>	<b>45,062</b>	60,939	(26.1%)
經調整淨利潤率	<b>4.9%</b>	7.9%	(38.0%)
<b>經調整每股盈利(以每股人民幣元列示)<sup>(2)</sup></b>			
— 基本	<b>0.04</b>	0.05	(20.0%)
— 攤薄	<b>0.04</b>	0.05	(20.0%)

附註：

- (1) 有關本公司權益持有人應佔經調整淨溢利的詳情，請參閱「管理層討論及分析—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」一節。
- (2) 經調整每股盈利(「每股盈利」)乃將本公司權益持有人應佔經調整淨溢利除以截至2020年及2019年12月31日止年度已發行普通股加權平均數計算得出，並不包括於一間聯營公司的投資減值虧損、添置按公允價值計入其他綜合收益的金融資產的收益、按公允價值計入損益的金融資產的投資的公允價值變動淨額、一次過投資收益及股份酬金開支。



## 主要財務及經營數據

### 主要經營指標

下表載列於所示期間我們的主要經營指標：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年 (經重列)	同比變動 (%)
新付費商戶數目	<b>2,621</b>	1,953	34.2%
活躍付費商戶數目	<b>4,904</b>	3,697	32.6%
銷售線索數目	<b>691,686</b>	641,004	7.9%
每條銷售線索營銷服務的平均收入(人民幣)	<b>657</b>	666	(1.4%)

# 主席報告



各位股東：

2020年，受新冠疫情影響，大量室內設計及建築服務供應商在本應是家裝旺季的一二季度因社區封閉而營收銳減，全年業績因此受牽累，加上行業深度調整帶來的壓力，不少企業在2020年陷入增長停滯甚至負增長的困境。我們在2020年一、二季度也隨之承壓，但通過精細化運營及加大力度賦能商戶轉型升級，在2020年三、四季度，運營效率大幅提升，這在當年的市場環境中已是相當不錯的成績，體現了我們強勁的抗風險能力和增長動能。

這一年，我們主動承擔社會責任，從資金、流量、技術、運營等多方面扶持平台上甚至平台外的室內設計及建築服務供應商減緩經營壓力、提升獲客及線上服務能力、渡過

新冠疫情危機，充分發揮了頭部平台的作用，做行業發展的穩定器和助推器。

本人謹代表董事會呈報本集團2020年全年的業績情況。

## 財務表現摘要

截至2020年12月31日，我們的財務數據在新冠疫情影響下仍保持著穩健增長。截至2020年12月31日止年度，我們的總收入同比增長18.8%至人民幣916.3百萬元，2020年下半年的收入同比增長48.7%至人民幣601.2百萬元。

截至2020年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔經調整淨溢利達到人民幣45.1百萬元，主要乃由於我們的營銷服務業務收入增加以及我們為應對疫情而採取嚴格的成本控制策略所致。



## 主席報告

### 業務回顧

我們的業務包括兩個板塊：1)基於SaaS的家裝企業服務平台，向裝企提供營銷服務、供應鏈服務在內的增值服務，2)主導運營的多個室內設計及裝飾品牌。

#### 一、基於SaaS的家裝企業服務平台

SaaS是我們重要的業務策略，我們已將SaaS訂閱費重分類為單獨的收入分部。國內室內設計及建築行業市場規模小、集中度低，大多室內設計及建築服務供應商缺乏組織管理能力、精細化運作能力及數字化營銷能力，這導致其對行業變化及新冠疫情的應對能力較弱。

我們提供基於SaaS的整體解決方案，以幫助室內設計及建築服務提供商提高運營效率並為其提供增值服務。2020年，我們的SaaS業務收入為人民幣29.8百萬元，同比增長39.9%。

##### (一) 營銷服務

近年來，由於用戶消費行為的線上化疊加新冠疫情影響，室內設計及建築服務供應商線下獲客越發艱難。2020年，我們通過持續升級SaaS服務，在原有基礎上為商戶新增了一系列工具及功能，助力其更快速精準獲客、更好地服務客戶，實現產值和口碑的雙增長：優化大數據分析工具，協助商戶精準匹配自身優勢及用戶需求，實現更順暢的交流；推出直播工具，助力商戶開闢新的獲客渠道、在疫情最嚴重時期也能積累線上訂單；落地星級評價排名，多維度規範商戶行為，推動商戶優化服務、提升口碑；持續開展線上運營培訓的同時推出運營報告，幫助商戶提升運營效率；升級齊家保2.0，實現用戶保障服務閉

環，成為商戶簽單利器……加上訂單管理、工地管理、客服管理、員工管理、財務管理等功能，商戶在營銷獲客、線上運營、企業管理、用戶口碑等方面的能力及表現均得到大幅提升，抵禦了新冠疫情帶來的挑戰，同時也抓住機遇在數字化方面領先同業。

2020年，營銷服務收入為人民幣454.6百萬元，同比增長6.4%，銷售綫索量同比增長7.9%。

##### (二) 供應鏈服務

我們的供應鏈服務是通過集採優勢以及價格優勢協助室內設計及建築服務供應商構建競爭力護城河的服務。2020年，我們壯大了供應鏈聯盟規模，增加了更豐富的產品類目，同時進軍家居市場以豐富我們的產品庫。至此，我們已打造全方位的供應鏈生態，包括輔料、室內裝修以及家居，基本滿足了室內設計及建築服務供應商所有的材料需求。

2020年，我們通過SaaS產品升級了關於供應鏈管理的功能及技術，商戶可實現引流客戶、獲取訂單、配套銷售、物流管理、庫存管理等全流程的線上化運營，不僅降本增效，也能有效規避因建築材料交付而導致的施工延期問題。

本年度，除上半年受新冠疫情影響導致的物流不暢影響，從下半年開始供應鏈訂單逐漸回暖，全年供應鏈服務收入達人民幣52.4百萬元。

### (三) 創新業務

2020年，我們還在創新業務方面不斷探索、擴展新邊界，希望為室內設計及建築服務供應商提供更優質的服務。雲設計將助力室內設計及建築服務供應商實現服務的全程在線化、提升設計效率和品質；雲監工將幫助室內設計及建築服務供應商和用戶實現工程監督的在線化，提升用戶體驗；金融服務將幫助室內設計及建築服務供應商緩解現金流壓力，探索更多的業務可能性；家居新零售服務則將融合線上採買及線下體驗的優勢，進一步提升用戶體驗。

創新業務正逐漸成為新的業務增長極，在未來，我們將在推動新業務持續深化、落地的同時，探索更多的可能性，以進一步賦能商家。

## 二、室內設計及裝飾

我們運營博若森、居美、齊家典尚三個家裝品牌，這三個品牌有差異化的定位，採用特許經營及自營的方式開展業務。這個業務創建初衷在於更好地瞭解裝修公司的運營管理、把握裝修公司的需求、積累行業經驗，以更好地服務室內設計及建築服務供應商、實現精準賦能，並降低試錯成本。

2020年，儘管受疫情影響，我們的裝修業務仍取得了滿意的成績。我們室內設計及建築的總營收為人民幣360.5百萬元，同比增長41.3%。這得益於我們在家裝數字化方面的探索和應用，如視頻直播樣板間展示、實時視頻監控工地等，在提升用戶體驗的同時，也推動了施工進程的加速。



## 主席報告

### 展望

2021年，我們將基於SaaS解決方案為商戶提供更多的賦能舉措，持續發力推動商戶轉型升級、降本增效、提升行業競爭力，同時，我們還將通過組織架構調整等方式，增強組織力，探索更多新業務和可能性。此外，2021年我們還將重點關注用戶體驗，通過技術、系統、標準化等方式為用戶提供更優質的服務，帶動優化行業用戶體驗，促進行業良性發展。

### 致謝

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

主席

鄧華金先生

中國上海

2021年3月19日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧及展望

截至2020年12月31日止年度，本集團已將其經營分部重分類為(i) SaaS；(ii) 營銷服務；(iii) 供應鏈服務；(iv) 室內設計及建築；及(v) 創新及其他，以更好地反映本公司業務發展。

## 業務回顧

### • SaaS

我們向室內設計及建築服務供應商提供基於SaaS的整體解決方案，以使彼等能夠輕鬆地在線開展業務，提高彼等的效率並擴大服務範圍。集成解決方案涵蓋基本業務運營，包括客戶獲取、材料採購及施工管理。室內設計及建築服務供應商可以通過多種渠道(包括Web及微信應用程序)輕鬆訪問及使用該解決方案。室內設計及建築服務供應商支付訂閱費，以使用我們的SaaS解決方案。

以活躍的付費商戶數量和通過該解決方案產生的收入來衡量，我們乃中國室內設計及建築行業中領先的供應商之一。2020年，我們引入了2,621個新付費商戶，而2019年為1,953個。由於商家粘性較高，2020年活躍支付商戶數量增至4,904家，而2019年為3,697家。付費商戶的高保留率為我們的業務提供了強大而可行的增長潛力。

### • 營銷服務

營銷服務乃我們SaaS解決方案中嵌入的核心增值服務。其包括預算規劃及執行、在線市場(室內設計及建築服務供應商在我們的網上市場開設網店)、銷售線索管理、客戶參與及互動(通過雲管家服務、直播等)以及表現監控及分析工具。我們亦向付費商戶提供品牌增信服務(如支付託管服務及第三方監理服務)。

於2020年，我們進一步加強我們在中國室內設計及建築營銷服務行業的領先地位，由於我們營銷市場的有效銷售線索於2020年增加至691,686家，營銷服務收入於2020年增加至人民幣454.6百萬元，分別同比增長7.9%及6.4%。於2020年初，我們開局困難重重，由於我們受到一系列與COVID-19相關的政府政策，尤其是多個省份的人口流動限制，我們於2020年上半年同比出現負增長。儘管困難重重，自2020年第二季度以來，我們恢復了增長，我們的銷售額回升從而實現了全年正增長。銷售線索數目增長亦反映利用我們解決方案的室內設計及建築服務供應商的獲客需求不斷強勁增長。

### • 供應鏈服務

我們旨在幫助室內設計及建築服務供應商削減整體材料採購及物流相關費用。為實現該目的，我們與知名材料供應商合作，以提供所選材料的定製及獨家模式，並開發物流及配送網絡，以提供及時的服務。

於2020年，我們推出面向室內設計及建築服務供應商的精品品牌「齊選」，其價值定位為高性價比。

2020年供應鏈服務收入為人民幣52.4百萬元，較2019年減少16.9%。該減少的主要因為服務供應商於疫情期間無法進入裝修現場，導致建築材料需求量下降，進而促使2020年上半年銷售訂單減少。然而，隨著第三季度和第四季度在中國若干省市重新開放於COVID-19爆發期間關閉並取消相關的旅行限制的社區，情況有所改善。



## 管理層討論及分析

### • 室內設計及建築業務

我們經營三個全方位服務的室內設計及建築品牌，即典尚(在特許經營模式下運營)、博若森及居美(均在自營模式下運營，惟面向不同的細分客戶)。

室內設計及建築業務收入為人民幣360.5百萬元，同比增長41.3%。該增長率高於集團平均增長率，反映我們繼續在運營上追求卓越及戰略的一致性。我們仍然戰略重點放在為室內設計及建築服務供應商提供服務上，為彼等提供基於SaaS的解決方案，涵蓋彼等的主要營運流程，如營銷、供應鏈等。我們認為，我們通過使用從室內設計及建築業務運營中獲得的實踐經驗及行業見解，能夠為彼等創造更多價值。

### • 創新及其他

創新及其他業務涵蓋以上分部未涵蓋的其他舉措及營運活動。

考慮到傢俱定製需求日益增長，我們於2019年末推出定製綜合傢俱品牌「諾萊亞」。我們與廣州好萊客創意家居股份有限公司(股份代號：603898)合資經營該業務。

我們亦正開發面向室內設計及建築服務供應商的一系列創新服務及解決方案，如信貸解決方案、培訓及諮詢服務、施工管理及社交營銷解決方案。該分部仍處於早期階段，尚未貢獻可觀的收入，惟我們相信該業務將發揮重要作用。

除上述情況外，截至2020年12月31日止財政年度報告及賬目中的資料並無重大變化。

### 公司財務摘要

截至2020年12月31日止年度，我們的總收入按年增加18.8%至人民幣916.3百萬元；我們的SaaS業務、營銷服務、供應鏈服務業務、室內設計及建築業務以及其他業務的收入分別按年增加39.9%、增加6.4%、減少16.9%、增加41.3%及增加326.9%。

截至2020年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨溢利為人民幣40.6百萬元，相當於溢利減少33.0%，而截至2019年12月31日止年度淨溢利則為人民幣60.7百萬元。

### 公司業務展望

根據中國建築裝飾協會的藍皮書的預測，中國的室內設計及建築行業規模為2.5萬億人民幣，但市場分散，有122,000名服務供應商相互競爭。我們預見該行業將處於不可逆轉的數字化進程。我們將繼續專注於在平台上服務室內設計及建築服務供應商，幫助彼等通過有效地使用移動互聯網、雲計算及大數據，更有效地開發客戶，減少材料採購費用並提高運營效率。

我們將投資於技術及大數據分析，以不斷改善銷售線索匹配機制，向我們的室內設計及建築服務供應商推薦更多合適的使用者，從而幫助彼等提高轉化率並降低獲客成本。

我們將針對室內設計及建築服務供應商的主要營運推出更具創新性的解決方案，以幫助彼等更好地接觸重要業務資源，提高生產率或擴大服務範圍。

我們亦將進行品牌及人才投資，擴大業務規模。我們有信心為股東創造價值。

## 管理層討論及分析

### 管理層討論與分析

(除另有說明外，以下的資料披露乃以按國際財務報告準則編製的財務資料為根據)

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	(經重列)* 人民幣千元
<b>收入</b>	<b>916,264</b>	770,985
銷售成本	(395,764)	(262,360)
<b>毛利</b>	<b>520,500</b>	508,625
銷售及營銷開支	(405,881)	(406,260)
行政開支	(96,848)	(79,733)
研發開支	(58,789)	(46,821)
金融資產淨減值(虧損)/收益	(2,532)	2
其他收益－淨額	15,058	26,947
經營(虧損)/溢利	(28,492)	2,760
財務收入	18,699	25,409
財務成本	(2,395)	(1,958)
財務收入－淨額	16,304	23,451
分佔按權益法入賬的投資的業績	60,598	17,864
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>48,410</b>	44,075
所得稅(開支)/抵免	(6,529)	5,465
<b>年內溢利</b>	<b>41,881</b>	49,540
<b>溢利/(虧損)歸屬於：</b>		
本公司權益持有人	40,613	60,655
非控制性權益	1,268	(11,115)
	<b>41,881</b>	49,540
<b>非以國際財務報告準則計量</b>		
本公司權益持有人應佔經調整淨溢利	45,062	60,939

\* 比較數字已重述，本集團對共同控制下的業務合併採用合併會計處理。重述詳情載於合併財務報表附註2.1(v)。



## 管理層討論及分析

### 收入

我們的總收入從截至2019年12月31日止年度的人民幣771.0百萬元增長18.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣916.3百萬元，這主要由於SaaS業務、營銷服務業務、室內設計及建築業務收入增加。下表載列我們於所示期間按分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年 (經重列)	
	金額 人民幣千元	佔總收入百分比 %	金額 人民幣千元	佔總收入百分比 %
SaaS	29,807	3.3%	21,305	2.8%
營銷服務	454,556	49.6%	427,067	55.4%
供應鏈服務	52,418	5.7%	63,053	8.2%
室內設計及建築	360,543	39.3%	255,123	33.1%
創新及其他	18,940	2.1%	4,437	0.5%
	<b>916,264</b>	<b>100.0%</b>	770,985	100.0%

#### • SaaS

SaaS業務收入從截至2019年12月31日止年度的人民幣21.3百萬元增加39.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣29.8百萬元。SaaS業務收入增加的主要原因是我們豐富該解決方案的各種功能，提高室內設計及建築服務供應商的精細化營運能力，從而促使活躍付費商戶數目從截至2019年12月31日止年度的3,697人增至截至2020年12月31日止年度的4,904家。

#### • 營銷服務

營銷服務業務收入從截至2019年12月31日止年度的人民幣427.1百萬元增加6.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣454.6百萬元。收入增長的主要原因是銷售線索數目從截至2019年12月31日止年度的641,004條增至截至2020年12月31日止年度的691,686條。我們的銷售線索數目不斷增長，加深了我們對消費者需求的了解，因此我們能夠改進我們的匹配機制，向室內設計及建築服務供應商推薦更多合適的使用者，從而幫助彼等削減獲客成本。

#### • 供應鏈服務

供應鏈服務業務收入從截至2019年12月31日止年度的人民幣63.1百萬元減少16.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣52.4百萬元。該減少的主要原因是服務供應商於疫情期間無法進入裝修現場，導致建築材料需求量下降，進而促使2020年上半年銷售訂單減少。

我們的供應鏈服務業務收入從2020年上半年的人民幣17.2百萬元增加104.7%至2020年下半年的人民幣35.2百萬元，並較2019年下半年的人民幣34.1百萬元增加3.2%，實現穩定增長。

## 管理層討論及分析

- **室內設計及建築**

截至2020年12月31日止年度，室內設計及建築業務的收入增加41.3%，至人民幣360.5百萬元，而截至2019年12月31日止年度，我們的收入為人民幣255.1百萬元，乃主要由於裝修服務收入的穩步增長。

裝修服務收入從截至2019年12月31日止年度的人民幣244.6百萬元增加44.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣354.0百萬元。該增長的主要原因為我們對施工現場進行綜合管理，包括預算控制、材料整合及進度管理等，導致需求用戶的裝修需求增加。

特許經營商服務收入從截至2019年12月31日止年度的人民幣10.5百萬元減少38.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元。該減少的主要原因為疫情導致中小城市中的特許經營商商戶停業，從而促使特許經營商商戶數目下降。

- **創新及其他**

我們的創新及其他總收入從截至2019年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元增長326.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣18.9百萬元，這主要由於定製綜合傢俱業務及基金管理費收入增加。

### 銷售成本

銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣262.4百萬元增加50.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣395.8百萬元，主要由於自營室內設計及建築業務的成本增加所致。

- **SaaS**

SaaS的銷售成本即2020年上半年與針對疫情的特殊營銷解決方案相關的運營成本，其中包括(i)運營成本人民幣2.4百萬元，即我們第三方服務供應商託管及運營現場活動的外包服務成本；(ii)雲存儲及服務器成本人民幣1.3百萬元，及員工成本人民幣1.0百萬元；(iii)根據市場解決方案購買並重新開發的軟件的攤銷費用人民幣0.7百萬元。

- **營銷服務**

營銷服務業務的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣19.5百萬元減少20.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣15.6百萬元。減少主要是由於運營成本下降，此乃由於我們升級匹配算法並提高運營效率所導致。

- **供應鏈服務**

供應鏈服務業務的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣55.9百萬元減少14.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣47.8百萬元。減少主要是由於銷售訂單減少，與供應鏈服務收入減少相一致。

- **室內設計及建築**

室內設計及建築業務的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣184.6百萬元增加68.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣310.4百萬元。增加主要是由於裝修服務增加所致。

- **創新及其他**

創新及其他業務的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元增加591.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣16.6百萬元。增加主要是由於定製綜合家具的材料成本增加所致。



## 管理層討論及分析

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2019年的人民幣508.6百萬元增加2.3%至2020年的人民幣520.5百萬元。整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的66.0%下降至截至2020年12月31日止年度的56.8%。

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年 (經重列)	
	金額 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	毛利率 %
SaaS	24,372	81.8%	21,305	100.0%
營銷服務	438,997	96.6%	407,519	95.4%
供應鏈服務	4,649	8.9%	7,194	11.4%
室內設計及建築	50,142	13.9%	70,544	27.7%
創新及其他	2,340	12.4%	2,063	46.5%
	520,500	56.8%	508,625	66.0%

- **SaaS**

SaaS業務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣21.3百萬元增加14.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣24.4百萬元。該增長主要歸因於SaaS訂閱費的增加(該收入具有較高的毛利)，此乃該分部的主要貢獻。

截至2020年12月31日止年度，SaaS業務的毛利率下降至81.8%，而截至2019年12月31日止年度則為100.0%，乃主要由於新業務直播的發展抵消了該细分市场SaaS訂閱費的高毛利率。

- **營銷服務**

營銷服務業務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣407.5百萬元增加7.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣439.0百萬元。截至2020年12月31日止年度，此分部的毛利率穩定維持於約96.6%的水平，而截至2019年12月31日止年度則為95.4%。

- **供應鏈服務**

供應鏈服務業務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元減少35.4%至截至2020年12月

31日止年度的人民幣4.6百萬元。與截至2019年12月31日止年度的11.4%相比，截至2020年12月31日止年度，供應鏈服務業務的毛利率減少至8.9%，主要由於輔助材料較多，期內毛利率較低所致。

- **室內設計及建築**

室內設計及建築業務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣70.5百萬元減少28.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣50.1百萬元。室內設計及建築業務的毛利率同比下降49.8%，主要是由於毛利率較低的業務(即房地產精裝服務)佔我們於2020年收入的比例較2019年有所增加。

- **創新及其他**

創新及其他業務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元增加13.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元。創新及其他業務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.5%下降73.3%至截至2020年12月31日止年度的12.4%，乃由於我們定製綜合傢俱業務(作為2020年新的收入來源)的毛利率約為20.3%，部分被基金管理費的毛利率較高所抵銷。

## 管理層討論及分析

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的人民幣406.3百萬元減少0.1%至2020年的人民幣405.9百萬元，主要由於(i)室內設計及建築服務供應商對更多銷售線索的需求增加，導致營銷及廣告開支略有增加。然而，由於我們持續推動核心業務的增長，並提高效率，銷售及營銷開支佔收入的比重同比由52.7%下降至44.3%；及(ii)由於2019年出售若干經營不善的附屬公司，導致經營租賃費用減少。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣79.7百萬元增加21.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣96.8百萬元，主要由於僱傭更多高級經理開發新商機及戰略性規劃所致。

### 研發開支

我們的研發開支同比增加25.6%至2020年的人民幣58.8百萬元，主要由於向第三方作出的分包增加，以提升我們的平台技術開發實力。

### 其他收益－淨額

於2020年，其他收益主要包括(i)政府補助人民幣3.6百萬元；(ii)按公允價值計入損益的金融資產的投資的公允價值變動人民幣4.1百萬元；及(iii)匯兌收益淨額人民幣6.8百萬元。

### 財務收入－淨額

截至2020年12月31日止年度的財務收入主要由於來自內部資金的利息收入。

### 應佔按權益法入賬的聯營公司淨溢利

截至2020年12月31日止年度應佔按權益法入賬的聯營公司淨溢利主要由於從被投資方獲利的結果。

### 所得稅(開支)／抵免

截至2020年12月31日止年度的所得稅開支為人民幣6.5百萬元，而於截至2019年12月31日止年度的所得稅抵免為人民幣5.5百萬元，主要由於遞延稅項資產減少。

### 溢利及非國際財務報告準則衡量方法：本公司權益持有人應佔的經調整淨溢利

基於上述原因，截至2020年12月31日止年度，我們的淨溢利同比減少15.4%至人民幣41.9百萬元，而2019年的淨溢利為人民幣49.5百萬元。

為補充按照國際財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦使用並非國際財務報告準則規定或按其呈列的本公司權益持有人應佔經調整淨溢利作為附加財務衡量方法。我們認為，此非國際財務報告準則衡量方法撇除管理層認為並不反映我們經營表現的不尋常、非經常性、非現金及／或非經營項目的潛在影響，有助比較經營表現。我們亦認為，如同幫助管理層一樣，此衡量方法亦為投資者及其他人士提供有用資料以了解和評估我們的合併經營業績。然而，我們呈列的經調整淨溢利未必可與其他公司呈列的有類似名稱的衡量方法比較。使用此非國際財務報告準則衡量方法作為分析工具具有其限制性，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2020年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔經調整淨溢利為人民幣45.1百萬元。本公司權益持有人應佔經調整淨溢利減少乃由於上半年疫情的影響，且由於我們自下半年開始向室內設計及建築服務供應商提供有效且有針對性的營銷解決方案，我們的盈利能力已經恢復。



## 管理層討論及分析

下表載列我們於截至2020年及2019年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔經調整淨溢利與根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
本年度本公司權益持有人應佔淨溢利	<b>40,613</b>	60,655
於一間聯營公司的投資減值虧損	<b>1,861</b>	12,991
一次過投資收益	-	(5,345)
添置按公允價值計入其他綜合收益的金融資產的收益	-	(1,009)
股份酬金開支	<b>(2,690)</b>	5,744
按公允價值計入損益的金融資產的投資的公允價值變動淨額	<b>5,278</b>	(12,097)
<b>本公司權益持有人應佔經調整淨溢利</b>	<b>45,062</b>	60,939

## 流動資金及財務資源

我們過往主要以股東出資及透過發行及銀行借款進行融資來滿足我們的現金需求。於2020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897.1百萬元及人民幣9.8百萬元，而於2019年12月31日的結餘分別為人民幣411.2百萬元及人民幣547.3百萬元。

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	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	<b>897,093</b>	411,153
定期存款	<b>9,787</b>	547,258
年末現金及現金等價物	<b>906,880</b>	958,411

現金及現金等價物包括手頭現金及存於銀行的存款。定期存款為原到期時間為三個月以上且可於到期時贖回的銀行存款。我們的大部分現金及現金等價物以及定期存款均以美元、人民幣及港元計值。

## 借款

於2020年12月31日，我們的一年期銀行借款為人民幣7.0百萬元，固定年利率為4.35%，由齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的非控股股東楊衛涵先生持有的物業作抵押。

## 槓桿比率

於2020年12月31日，我們的槓桿比率為約0.5%，乃按借款總額除以本公司權益持有人應佔總權益計算。

## 管理層討論及分析

### 資金政策

我們已就資金政策採取審慎的財務管理方法，因此於截至2020年12月31日止年度已維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

### 資本支出

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買不動產及設備	4,900	4,477
購買無形資產	626	2,844
土地使用權及樓宇開發	2,016	9,358
總計	7,542	16,679

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)上海土地使用權及樓宇開發支出。

### 長期投資活動

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按權益法入賬的投資	285,564	240,364
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產	64,565	56,944
按公允價值計入損益的金融資產	11,056	10,958
總計	361,185	308,266

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

### 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2020年12月31日及2019年12月31日，我們概無任何重大或然負債。



## 董事會及高級管理層

### 董事

下表呈列於本年度及於最後可行日期有關董事會成員的若干資料：

#### 董事會成員

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期
鄧華金先生	48	執行董事兼主席	2018年4月2日
田原先生	51	執行董事	2018年4月2日
高巍先生	49	執行董事	2018年4月2日
李基培先生	53	非執行董事	2018年4月2日
趙貴賓先生	51	非執行董事	2020年4月24日
平曉黎女士	36	非執行董事	2019年10月29日
盛剛先生 <sup>1</sup>	49	非執行董事	2018年4月2日
張禮洪先生	49	獨立非執行董事	2018年6月4日
曹志廣先生	47	獨立非執行董事	2018年6月4日
黃文宗先生	56	獨立非執行董事	2018年6月4日

附註：

<sup>1</sup> 盛剛先生於2020年4月24日辭任非執行董事。

於本年度及於最後可行日期，各董事履歷載列如下：

#### 執行董事

**鄧華金先生**，48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**，51歲，擔任執行董事及聯席公司秘書。彼於2015年被任命為董事，並於2018年4月重獲任命為本公司執行董事。彼負責本公司的整體管理。

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**，49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。

## 董事會及高級管理層

### 非執行董事

**李基培先生**，53歲，擔任非執行董事。彼於2015年4月被任命為董事，並於2018年4月重獲任命為非執行董事。彼負責向董事會提供專業意見和判斷。

自2004年8月以來，李先生一直擔任Orchid Asia Group Management Limited的經營合夥人兼投資委員會成員。彼自2000年3月起一直擔任Trip.com Group Limited(一家納斯達克上市公司，納斯達克股票代碼：TCOM)的董事。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。

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

**趙貴賓先生**，51歲，於2020年4月24日獲委任為非執行董事。趙先生於2010年6月加入蘇州凱風正德投資管理有限公司(「蘇州凱風」)。截至本年報日期，趙先生透過湖州時通利合企業管理合夥企業間接持有蘇州凱風36.26%的股權，且為蘇州凱風總經理。蘇州凱風持有西藏凱風進取創業投資有限公司(前稱為霍爾果斯凱風進取創業投資有限公司)(「西藏凱風」)1%股權，而西藏凱風持有Cowin Jinqu Limited全部股權。截至本年報日期，Cowin Jinqu Limited(「Cowin Jinqu」)持有15,236,067股本公司普通股，相當於本公司已發行股本總數的約1.27%。趙先生為西藏凱風及Cowin Jinqu的董事。

趙先生亦自2018年5月起擔任南京三超新材料股份有限公司(一家於深圳證券交易所創業板市場上市(股份代碼：300554)的公司)董事，並於2017年9月至2020年5月擔任中際旭創股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市(股份代碼：300308)的公司)董事。

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

**平曉黎女士**，36歲，於2019年10月29日獲委任為本公司非執行董事。她自2007年起任職於Baidu, Inc.(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：BIDU))，並擔任過多個職位，包括Baidu, Inc.之無線網絡聯盟業務、網絡金融平台及信息流解決方案負責人。平女士目前擔任百度副總裁及百度APP的總經理。她於2007年取得北京航空航天大學學士學位。



## 董事會及高級管理層

**盛剛先生**，49歲，於2018年4月2日獲委任為非執行董事，並於2020年4月24日辭任。彼於任期內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：603005SH）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。

### 獨立非執行董事

**張禮洪先生**，49歲，自2018年6月起擔任獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見和判斷。彼亦為審核與風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會成員。自2003年12月起，張先生一直於華東政法大學任教民事法及商業法，現為該校教授。張先生在民商事法律方面的豐富知識及背景將協助本公司在內部控制、合規及企業管治等方面的營運。

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

張先生於2010年獲得中國律師資格。

**曹志廣先生**，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。彼亦擔任審核與風險管理委員會及提名委員會成員和薪酬委員會主席。自2003年起，曹先生一直在上海財經大學任教應用金融學。

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

曹先生於2005年取得中國大學教師資格證。

**黃文宗先生**，56歲，自2018年6月起擔任獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見和判斷。彼亦擔任審核與風險管理委員會主席和薪酬委員會成員。

黃先生一直擔任下列聯交所上市公司的獨立非執行董事：2020年2月24日起上海東正汽車金融股份有限公司（香港聯交所股份代號：2718）；2020年1月23日起中智全球控股有限公司（香港聯交所股份代號：6819）；2017年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）並於2019年12月6日辭任；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）。

## 董事會及高級管理層

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

### 高級管理層

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

### 聯席公司秘書

田原先生，為執行董事，自2019年8月起擔任本公司聯席公司秘書兼授權代表。

有關田原先生的履歷披露於「董事會及高級管理層—董事」一節。

蘇淑儀女士，自2018年起擔任聯席公司秘書。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年起為香港特許秘書公會會員及自1997年起為英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。



# 企業管治報告

董事會欣然提呈本公司2020年度的企業管治報告。

## 本公司的企業管治常規

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

除本報告所披露者外，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

## 董事會 責任

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

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

## 管理層職能授權

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

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

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

## 企業管治報告

### 董事會組成

董事會現時由九名董事組成：

#### 執行董事

鄧華金先生  
田原先生  
高巍先生

#### 非執行董事

李基培先生  
平曉黎女士  
趙貴賓先生

#### 獨立非執行董事

張禮洪先生  
曹志廣先生  
黃文宗先生

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

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

除本年報所披露者外，董事間概無財務、業務、親屬或其他重大／相關關係等關係。

### 主席及首席執行官

根據企業管治守則的守則條文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。

### 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。



## 企業管治報告

組織章程大綱及細則已訂有董事委任、重選及罷免的程序及步驟。

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

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

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

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

根據組織章程大綱及細則第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其於相關法規、法律、規則及規例下的責任有適當了解。本公司亦定期舉辦研討會，不時向董事提供有關上市規則及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的更新資料。董事亦會定期獲提供本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會整體上及董事各自能夠履行彼等之職責。本公司鼓勵各董事參與持續專業發展以拓闊及更新彼等的知識及技能。本公司的聯席公司秘書會不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料。

## 企業管治報告

根據董事提供的記錄，董事於截至2020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	√
平曉黎女士	√
趙貴賓先生	√
張禮洪先生	√
曹志廣先生	√
黃文宗先生	√
盛剛先生 <sup>1</sup>	不適用

<sup>1</sup> 盛先生於2020年4月24日辭任非執行董事。

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

### 董事及高級管理層的責任保險

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

### 董事對財務報表的責任

董事確認彼等有責任編製本集團截至2020年12月31日止財政年度的合併財務報表。

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

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

### 董事會會議及股東大會

於年內，本公司舉行了4次董事會會議及1次股東大會。



## 企業管治報告

各董事出席上述會議的情況如下：

董事姓名	出席／符合條件的會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
鄧華金先生	4/4	1/1
田原先生	4/4	1/1
高巍先生	4/4	1/1
李基培先生	4/4	1/1
平曉黎女士	2/4	1/1
趙貴賓先生	3/4	1/1
張禮洪先生	4/4	1/1
曹志廣先生	4/4	1/1
黃文宗先生	4/4	1/1
盛剛先生 <sup>1</sup>	1/1	0/0

附註：

<sup>1</sup> 盛先生於2020年4月24日辭任非執行董事。

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。會議記錄由聯席公司秘書保存，副本分發給全體董事或董事會委員會成員，以供參考及記錄。於董事會決議案中存在利益衝突的董事已就該決議案放棄投票。

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

### 董事會委員會

#### 審核與風險管理委員會

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

審核與風險管理委員會的主要職責是：

- 建議委任或解聘本公司外部核數師，並批准外部核數師的薪酬及聘用條款；
- 與外部核數師討論審計的性質及範圍以及相關報告責任，並促進溝通及監察內部審核部門與外部會計師事務所之間的關係；

## 企業管治報告

- 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。

截至2020年12月31日止年度，審核與風險管理委員會舉行兩次會議，審閱並與外部核數師討論本公司2020年中期業績及2019年年度業績及本集團採納的相關會計原則及常規。

企業管治守則的守則條文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)。

各成員出席會議的情況如下：

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

### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及上市規則附錄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設立正規及具透明度的薪酬政策制訂程序向董事會提出建議；

- 就個別執行董事及高級管理層的薪酬建議向董事會提供建議；
- 檢討本公司有關董事及高級管理層的開支報銷政策；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。

截至2020年12月31日止年度舉行了一次薪酬委員會會議。



## 企業管治報告

各成員出席會議的情況如下：

成員姓名	出席／符合 條件的會議次數
曹志廣	1/1
鄧華金	1/1
張禮洪	1/1
黃文宗	1/1

根據企業管治守則的守則B.1.5，下表載列截至2020年12月31日止年度按薪酬組別分類的董事及高級管理層成員的薪酬：

組別(附註)	薪酬(人民幣元)	人數
1	0 – 500,000	0
2	500,001 – 1,000,000	2
3	1,000,001 – 2,000,000	1

附註：

第2組包括本公司的2名董事。

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36。

### 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。

提名委員會於截至2020年12月31日止年度舉行一次會議，以審閱本公司的提名政策及董事會多元化政策，並向董事會提出建議。

## 企業管治報告

各成員出席會議的情況如下：

成員姓名	出席／符合條件的會議次數
鄧華金	1/1
張禮洪	1/1
曹志廣	1/1

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)。

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

執行董事田原先生於2019年8月獲委任為聯席公司秘書，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田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。



## 企業管治報告

### 核數師

本報告所載的合併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4.3百萬元(不包括增值稅及其他相關稅項)。

### 所提供的服務

	應付費用 (人民幣千元)
審核服務	3,200
非審核服務	1,140
總計	4,340

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69至73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。

2020年，本公司對其風險管理和內部控制系統進行檢討。評估的方法、發現、分析及結果已報告予風險管理委員會及董事會。

董事會已討論並考慮本公司的風險管理和內部控制系統，並認為本公司的風險管理和內部控制系統是充分及有效的。

## 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.qeeka.com)上刊載。

### 與股東及投資者的溝通

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

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

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

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

本公司載列以下聯絡詳情，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

## 關於本報告

### 報告範圍

本報告覆蓋本公司及其附屬子公司，涵蓋本集團三大主營業務：SaaS、營銷服務業務、供應鏈服務業務、室內設計及建築業務以及創新及其他。報告期範圍為2020年1月1日至2020年12月31日（「報告期」）。與整合在《齊屹科技（開曼）有限公司年度報告2019》內發佈的《環境、社會及管治報告》相比，本報告無重大報告範圍調整。

有關我們企業管治的資料，請參閱本年度「企業管治報告」。

### 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。本報告的編製遵守以下彙報原則：

- 「重要性」：本集團通過利益相關方參與及重要性評估，確定重要的ESG議題，利益相關方溝通和實質性評估已披露；
- 「量化」：彙報排放量及能源數據時所用的標準、方法及所使用排放因子的來源已披露；
- 「一致性」：統計方法和關鍵績效指標與往年保持一致。

## 責任管治

### ESG策略與管治

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。我們已將ESG的風險與機遇因素納入本集團的經營戰略中，並建立職責明確的ESG管理組織架構，指導本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、社會及管治策略及彙報承擔全部責任。作為本集團ESG管理的最高決策機構，董事會負責制定ESG管理方針和策略，包括評估、優次排列及管理重要ESG相關事宜及其對集團業務的風險，定期審閱本集團的ESG表現並審批年度ESG報告。

本集團管理層負責根據董事會制定的方針和策略安排ESG工作小組開展相關工作，向董事會彙報ESG相關的風險與機遇，為董事會提供本集團年度ESG工作表現及年度ESG報告。

為全面開展ESG工作，本集團成立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，負責開展日常ESG工作、編製年度ESG報告，並向高級管理層彙報日常ESG工作表現和年度ESG報告的進展。

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。



本集團 ESG 工作組織架構

### 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"><li>• 日常管理</li><li>• 會議交流</li><li>• 監督檢查</li><li>• 政策諮詢</li><li>• 情況彙報</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 遵紀守法</li><li>• 依法納稅</li><li>• 支持地方發展</li></ul>
股東	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東大會</li><li>• 信息披露</li><li>• 投資關係活動</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持續發展、回報股東</li><li>• 信息披露、投資者關係</li><li>• 公司治理、風險控制</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 合同簽訂</li><li>• 經營往來</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 高質量的產品</li><li>• 優質的售前、售後服務</li></ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"><li>• 員工培訓</li><li>• 員工活動和員工關懷</li><li>• 績效管理</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 工資及福利保障</li><li>• 良好的工作環境和發展平台</li><li>• 公平的晉升和發展機會</li><li>• 溝通暢通</li></ul>
媒體	<ul style="list-style-type: none"><li>• 企業經營訪談</li><li>• 企業文化宣傳</li><li>• 專題活動</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 企業社會責任履行情況</li><li>• 瞭解企業重大事件、活動的舉措</li></ul>
合作方	<ul style="list-style-type: none"><li>• 談判與溝通</li><li>• 供應商考察和評估</li><li>• 公開招投標</li><li>• 交流互訪</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 信守承諾</li><li>• 公平、公開、公正採購</li><li>• 共贏發展</li></ul>
社區和社會	<ul style="list-style-type: none"><li>• 精準扶貧</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 促進城鄉發展</li><li>• 促進社區和諧</li></ul>



## 環境、社會及管治報告

### 實質性評估

我們依據《ESG報告指引》識別出13項ESG議題，並按照運營、僱員及環境三方面對其進行分類。通過與內外部利益相關方的溝通，結合本集團的業務，我們對各議題進行評估和篩選，確立重要的ESG議題，並在報告中進行重點披露和回應。



### 永續運營

作為中國領先的裝修、建材、家居領域電子商務平台，我們嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《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，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。

### 優質服務

我們以多元的業務體系為用戶提供高效、透明的一站式室內設計及建築解決方案。

我們與A股上市公司好萊客(Holike)聯合，推出專注輕時尚家具定制的品牌Nola(諾萊亞)。Nola以我們的互聯網家裝優勢為依托，形成線上服務+線下體驗的新零售模式為年輕消費者提供高品質高保障的定制家居。我們要求所有Nola供應商根據《GBT 10125人造氣氛腐蝕試驗鹽霧試驗》、《GB/T 8624建築材料及製品燃燒性能分級》等國家標準，對其產品的阻燃性能、耐高溫性、耐污染性、甲醛含量等進行全方位檢測。供應商只有在取得我們出具的合格檢測報告後才可以向Nola供貨。除此之外，我們引入符合歐洲環保標準的家具、輔料、地板產品等，為客戶提供更多綠色、無害、低甲醛釋放量的產品。

於本彙報期內，本集團未出現因安全及健康原因需召回的產品。

## 環境、社會及管治報告

針對合作商家，我們制定了《合作商家資質審核規範》、《合作商家資質評定標準》等制度，嚴格按照相關要求從商家資質、股東資質、關聯企業資質、訴訟信息等方面審核商家資質。針對品牌加盟，我們制定《加盟入駐標準》、《加盟商家信息確認函》等標準，通過在綫簽約、視頻留底、郵件跟進等方式優化加盟流程，減少加盟周期，同時加強風險管控力度，提高商家擔保意識。

我們不斷提高服務標準，嚴格篩選優質裝修公司，為客戶提供良好的家裝體驗：

- ✓ 我們參照GB50210《建築裝飾裝修工程質量驗收規範》、GB50327《住宅裝飾裝修工程施工規範》，制定水電、泥木、油漆等方面的驗收標準，為交付質量把關。
- ✓ 我們通過《齊屹科技十八項安全隱患檢查》，加強施工人員安全文明施工意識和規範，保障客戶的利益。
- ✓ 我們開通「工地直播」功能，客戶可以通過手機、電腦等平台，隨時隨地無死角監控裝修過程，保障流程的透明化，讓客戶更全面瞭解項目進度及質量。
- ✓ 我們要求商戶通過我們專有的小程序與用戶進行溝通，避免私下騷擾客戶。
- ✓ 我們的商家質檢團隊通過一套完整的質檢流程、專項評分體系定期對商戶的服務進行抽檢及審核，保障客戶的權益及隱私。
- ✓ 我們通過「齊家保」開創節點驗收，通過綜合保險、一對一秘書等方式為客戶提供全面保障，幫助客戶更加方便地監控裝修質量，對抗裝修公司「跑路」、飛單、裝修施工意外等風險。

我們秉承用戶第一的服務理念，通過電話及在綫服務的方式，開展裝修全生命周期服務。我們高度重視客戶的反饋與建議，嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國消費者權益保護法》等，制定《投訴處理管理辦法》、《客服日常投訴處理流程》、《客戶投訴管理流程》、《裝修售後處理流程》等制度規定，建立400客服電話及在綫客服、app手機端直通車、12315投訴熱綫、第三方媒體投訴、微信微博投訴等渠道更快更好地接受、處理客戶的資訊和訴求。



## 環境、社會及管治報告

我們向用戶提供裝修管家全流程服務，管家主動跟進、快速介入、協調用戶自線上至線下的各類服務需求，包括裝修前期建議、裝修環節跟進、施工品質對接、售後問題等，解決客戶的後顧之憂。我們亦安排客訴專員處理不同業務板塊的售後服務，更有針對性解決客戶的問題和需求。客訴人員嚴格遵守《3.1.5服務承諾》，按照3小時響應客戶、1天初步方案、5天處理完成的標準處理客戶的訴求。在新冠疫情期間，本集團客服部門克服各類困難，實現24小時客服在綫資訊，提高消費糾紛解決效率。我們亦制定《客訴考核制度》，按照投訴解決率、流程優化率、客戶回訪率等多個指標為客訴專員績效打分，不斷提升客服效率及品質。

我們對供應商的售後服務制定了嚴格規定，要求供應商在產品交付前對產品質量、尺寸、數量等進行檢查，對存在問題的商品及時進行維修或退換。根據我們的《貨物驗收標準和退換貨規則》，若確認符合退貨標準，我們將免費為客戶退換貨。

2020年度本集團榮譽一覽表：

榮譽	頒獎單位	獲獎時間
最佳科技、媒體和通信(TMT)股公司	智通財經、同花順財經	2020/1/9
2020百度品牌數字資產榜「最具價值家裝平台」	百度	2020/1/25
2019年度最具創新力企業獎	運營商財經網	2020/1/12
上海市民營企業總部證書	上海市委、上海市政府、上海市發改委	2020/7/27
2019-2020十大優選互聯網家居服務平台	北京商報	2020/8/28
2020電商「戰疫」社會責任企業	網經社	2020/9/9

### 攜手共進

我們高度關注入駐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。

## 環境、社會及管治報告

根據《供應商管理流程》、《供應商準入及評級管理制度》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。

2020年，我們進一步優化供應商產品庫，利用平台整合能力為客戶採購各品牌高性價比產品，減輕客戶的採購負擔及供應商管理負擔。同時，我們與上游合作夥伴不斷開展戰略合作，進行產品研發，以打造更好、更智能、更有競爭力的產品體系，滿足客戶多樣化的需求。

2020年，我們繼續提升配送效率，在全國18個城市佈局迷你倉庫，通過齊齊狸輔料平台實現全國一站式送貨入戶。為保障用戶裝修輔材材料安全、環保，我們制定《安全環保工地管理制度》，保證所有從齊齊狸平台上預定的產品符合更高的安全和環保要求，並實施更嚴格的工地驗收標準，提升合作裝修企業的工作形象。

2020年，在新冠疫情影響下，裝修行業面對巨大的生存挑戰。為幫助平台合作裝修企業度過危機，我們通過「四類八項」舉措對其進行扶持，如推出億級專項貸款、千萬級流量扶持、新用戶免佣金、免費在綫培訓等，降低裝修企業在疫情期間的資金周轉問題，提升其在綫獲客及綫上經營管理能力，在維持裝修行業穩定發展的同時，通過在綫化、數字化推動全行業轉型升級，將疫情造成的損失降到最低。

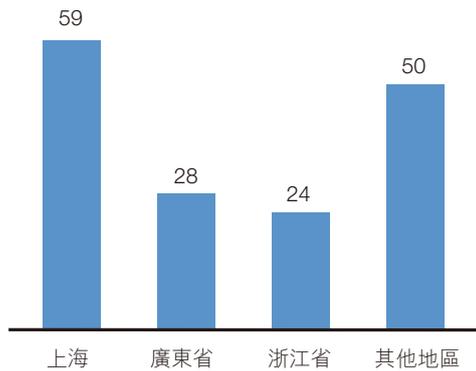
2020年10月，以「逆轉慣性·破舊立新」為主題的第四屆全國家裝行業峰會暨齊家網2021服務升級發佈會於上海成功舉辦。為延續2020年的「火炬升級」計劃，我們發佈2021服務升級戰略，在供應鏈數字化賦能舉措的基礎上，賦予已邁入數字化新形態的裝修企業持續發展動能，實現更高增長目標。在未來的3年內，我們將扶持100家平台裝修企業邁入億元產值門檻，同時扶持1,000家平台裝修企業突破5,000萬產值。





## 環境、社會及管治報告

截至本彙報期末，我們共有161家供應商，按照地區劃分如下：



### 守法合規

我們嚴格遵守《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國電子商務法》、《中華人民共和國商標法》等相關法律要求並結合本集團的規章制度制定《法律合規指引》，對市場運營崗、裝修管理崗等重點崗位有關合同、商品質量、消費者權益、網絡安全、廣告、商標、價格欺詐相關法律要求進行說明，並提供建議及懲罰措施。

### ➤ 隱私保護

保護客戶的數據隱私一直是我們工作的重中之重，我們嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《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，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。我們制定《隱私權政策》對客戶資料的收集範圍、用途、共享、轉讓及披露等進行明文規定，保護客戶的個人信息安全可控。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客戶信息。此外，我們還設置了系統權限，通過加解密、虛擬號等操作，對網頁端、齊家數據庫管理平台、客戶關係管理系統、運營後台、接單小程序等業務系統中的客戶信息進行保護，並定期進行安全審核，以妥善保護客戶隱私。

2020年我們組織技術部、產品部、數據部多名同事進行WEB安全防護專項培訓，提升信息安全工作水平。針對全體員工，我們除通過小視頻、郵件等方式進行內部傳播及宣導，亦邀請百度雲進行信息安全、網絡安全等方面的專門培訓。

### ➤ 責任營銷

我們嚴格遵守知識產權相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國商標法》等，制定《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。截至本彙報期末，我們共擁有註冊商標111個，軟件著作權119個以及作品著作權6個。

我們通過《齊家網模特形象使用規範》、《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。

我們嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國廣告法》等，制定了《廣告、文案管理規範》等制度規範，由法務部對推廣文案、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。我們針對招商、運營、文案發佈等環節進行定期培訓，並以周郵件推送的形式與員工溝通現存問題、法律更新及熱點。

2020年，我們進行了多次廣告合規及廣告自查的培訓，培訓內容包括廣告違法案例精選、重點關注的廣告違法問題、以及有關圖片字體使用注意事項等，確保宣傳信息的合法、合規性，避免誇大宣傳或虛假宣傳，切實保護客戶的利益。

### 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，不斷為社會注入溫暖和正能量。

#### ➤ 電腦捐贈

2020年我們繼續通過「愛傳遞•再生電腦教室」項目助力鄉村教育建設，將閑置的電子設備重新組裝修繕，贈給偏遠山區的孩子們，包括82台電腦主機、40台電腦顯示器以及多台筆記本電腦、打印機等。我們希望通過一己之力為這些孩子建設更多電腦教室，傳遞我們的愛心。同時為響應「環保、低碳、循環經濟化」理念，我們將無法繼續使用的電子設備交由環保處置工廠予以資源化環保處理，為城市綠色可持續發展出一份微薄之力。



### 員工關愛

我們視員工為本集團最重要的財富，不斷完善人才管理，已建立完整的人力資源管理體系，保障員工的合法權益；我們關注員工健康，為員工創造良好的工作環境；我們重視員工職業成長，為員工提供完善的晉升渠道和培訓體系，以吸引及挽留人才。



## 環境、社會及管治報告

### 員工培訓

我們建立完善的培訓系統，為員工設置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培訓機會，幫助員工實現職業發展目標。

我們成立商學院，通過「新員工培訓」「F1班培訓」「領導力培訓及高管培訓」等系統的培訓形式，幫助員工快速融入公司、瞭解企業文化，同時助力提升員工綜合素養，為員工提供廣闊的職業上升空間與學習平台。商學院的課程內容包括集團業務類、制度類（人力資源、財務、行政法務等）、工作技能類（PPT、Excel技能等）、企業文化等。

我們通過《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。



齊智學院

2020年，我們建立線上學習平台「齊智學院」，為員工打造的新內容、新形式、新體驗的移動便攜式學習平台。平台以線上一體化的方式，更系統、科學的為學員匹配學習任務；針對不同階段的學員提供相應的知識及技能，同時形成學習發展檔案，方便學習進度追蹤。平台亦方便本集團內部講師體系化、規範化管理，助力講師隊伍的建設，促進內部資源傳播。

本彙報期內，本集團按照性別和僱員類型劃分的受訓僱員百分比和每名僱員完成受訓的平均時數如下表所示：

		受訓僱員 百分比	每名僱員 完成受訓的 平均時數
按性別劃分	男性	54%	33.8
	女性	46%	20.5
按僱員類型 劃分	高級管理層	1%	3.7
	中級管理層	15%	35.0
	基層人員	84%	27.1

### 反腐倡廉

本集團嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《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，規範本集團經營活動行為，杜絕賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。

## 環境、社會及管治報告

同時，本集團提供公開熱綫及郵箱供各方就任何違反廉潔政策的行為或綫索(包括外部合作方的違規行為)向熱綫或郵箱進行投訴舉報：

- 合規熱綫：021-69108705
- 合規郵箱：internalaudit@qeeka.com
- 總部設立合規信箱

此外，本集團設立監察部，對違法違規情況進行主動監察：

- 獲取外部企業內控部已發現或已處理的重大違規違法人員的相關信息；
- 瞭解國家司法機關或金融行業通報的失信或限制消費人員名單，在員工入職環節協助人事部門進行排查；
- 在高職位員工入職時開展調查，包括且不限於是否存在司法判決，是否隱瞞外部任職或投資情況等，並給予人員準入建議。

為倡導誠信正直的企業文化，本集團於2020年10月面向集團所有員工開展廉潔自律相關的培訓，向員工介紹了違規違法的風險/後果、違規違法情況的基本判斷、廉潔自律六忌要求以及投訴舉報渠道等。

對於違規違紀現象，本集團視情形的嚴重程度對違紀人員進行內部行政處罰或行政和紀律處罰；針對嚴重違反法律法規的行為，本集團將配合有關部門，移送違規人員至司法機關。

此外，本集團於2020年10月加入「企業反舞弊聯盟」，與企業反舞弊聯盟及其他會員單位一起致力於新治理體系和反舞弊能力研究與標準制定、黑名單共享(失信人員與失信供應商)、反舞弊資源互助與深度交流等，切實提升本集團的反貪腐工作水平。



於本彙報期內，未發生對本集團或本集團僱員提出並已結審的貪污訴訟案件。

## 員工權益

### ➤ 招聘與解聘

本集團嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和《中華人民共和國就業促進法》等。我們制定《招聘管理流程》、《內部競聘管理規定》、《內部180管理制度》等制度流程，秉持「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」的原則開展員工招聘工作，健全人才選用機制提升人力資源管理水平。此外，我們在《員工手冊》、《員工獎懲制度》及《員工關係管理流程》中對員工的獎勵處罰、勞動合同解除及離職流程等進行詳細規定，不隨意解聘員工。

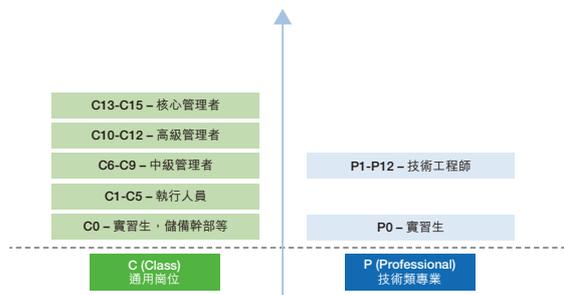


## 環境、社會及管治報告

### ➤ 薪酬、福利與晉升

我們已經建立具有市場競爭力的薪酬福利體系，綜合考慮內外部水平及員工個人情況，為員工提供公平合理的報酬。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。我們在每年年末對員工的工作表現進行評估，根據員工的業務能力、崗位性質等對優異表現者的職位或薪資進行上調。

我們建立完善的員工職業晉升通道，以「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。在《薪酬職級管理辦法》中我們設置通用崗位綫、技術類專業綫兩大崗位條綫，以此指導員工福利和薪資標準，為員工打造透明、公正的晉升路徑，最大發揮員工的潛力。



### ➤ 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。

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。

### ➤ 員工關愛

為了與員工保持通暢的交流並及時瞭解員工需求，我們開通了OA內部溝通系統、內部公眾號、行政小喇叭、問卷調查等各類員工意見渠道，每天與員工開展互動交流，盡可能保證員工的需求在當天得到反饋及解決。我們亦成立由首席運營官擔任主席的工會，通過《集體工資協商制度》保證疫情期間沒有降薪及裁員的情況出現，維護員工合法權益。我們為有特殊需求的員工提供支持與幫助，包括為有哺乳期員工提供哺乳室以及相應的關懷等。

我們每年舉辦各類節日慶祝活動及員工生日聚會，以及各類集體活動，包括籃球賽、足球賽和團建活動等，豐富員工生活。

2020年我們開展多次員工團建活動，幫助新入職的小夥伴快速融入集體，提高團隊凝聚力，同時讓員工身心放鬆，提升工作熱情。



員工團建



公司年會



籃球賽

➤ 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，使他們在薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、假期以及其他待遇及福利等方面獲得平等的機會。



## 環境、社會及管治報告

### ➤ 員工概況

截止至本彙報期末，本集團共計860名員工，全部為在中國的全職員工。按照性別、年齡組別劃分的僱員總數以及本彙報期內的僱員流失比率如下表所示：

		僱員總數	僱員流失 比率
按性別劃分	男性	473	40%
	女性	387	34%
按年齡組別 劃分	30歲以下	288	44%
	30-50歲	554	35%
	50歲以上	18	0%

### ➤ 勞工準則

本集團尊重員工的合法權益，遵守相關法律法規，包括但不限於《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，在員工入職時檢查員工的身份證等個人資料，杜絕使用童工。若發現違規聘用的未成年員工，我們會立即通知其監護人並即刻解除勞工關係。本集團嚴格遵守法定的工作時間，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。

### 健康安全

我們遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國安全生產法》等，為員工提供安全的工作環境，保障員工健康與安全。

我們每月對消防器材進行巡檢維護，每年邀請具有消防資質的供應商對滅火器進行壓力檢查及乾粉補充，並於辦公區域及各通道安裝逃生指示應急燈，確保我們的消防器材可以應對各種突發情況，消除安全隱患。

針對裝修現場的安全隱患，我們基於《齊屹科技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，為客戶的裝修安全及現場施工人員的安全保駕護航。

為加強新冠疫情防控工作，阻斷疫情傳播，我們制定《齊屹科技復工防疫方案》並成立抗疫工作小組指導疫情防控工作。在疫情爆發初期，我們第一時間調動資源在土耳其、越南等地區採購物資，確保每一位員工每天配備足額口罩。員工考勤不再使用指紋打卡，改用手機釘釘打卡，避免傳播。我們亦在辦公區域進行定時定點消毒，同時張貼防疫提示、海報，播放防疫視頻指導員工疫情防護手段，保障員工健康安全。

本彙報期內，本集團因工傷損失工作日數為零。

### 綠色環保

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(SO<sub>2</sub>)、顆粒物和溫室氣體排放，辦公場所用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，可以滿足日常運營的用水需求。

我們深知保護環境和節約資源對本集團可持續發展的重要性，嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《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，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，並於2020年更換兩台節能空調；
- 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；
- 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；
- 積極響應垃圾分類號召，對員工進行垃圾分類宣導，並在總部實行垃圾分類；
- 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。



## 環境、社會及管治報告

### 環境關鍵績效指標：

本報告的環境範疇關鍵績效指標覆蓋本集團上海總部以及本公司附屬子公司齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司、博若森(福建)裝飾工程有限公司的辦公場所等，與2019年度ESG報告相比，無實質性更改。

排放物	2020年	2019年	2018年
氮氧化物排放量(千克) <sup>1</sup>	<b>110.70</b>	119.30	157.52
二氧化硫排放量(千克) <sup>1</sup>	<b>0.26</b>	0.28	0.41
顆粒物排放量(千克) <sup>1</sup>	<b>10.61</b>	11.43	15.09
範疇一：直接溫室氣體 排放量(tCO <sub>2</sub> e)	<b>38.22</b>	41.10	58.93
範疇二：能源間接溫室 氣體排放量(tCO <sub>2</sub> e)	<b>376.89</b>	507.61	836.63
溫室氣體排放總量(tCO <sub>2</sub> e) <sup>2</sup>	<b>415.11</b>	548.71	895.56
溫室氣體排放密度 (tCO <sub>2</sub> e/人)	<b>0.48</b>	0.67	1.07
無害廢棄物排放總量(噸) <sup>3</sup>	<b>39.56</b>	45.52	121.08
無害廢棄物密度(噸/人)	<b>0.05</b>	0.06	0.15

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：環境關鍵績效指標彙報指引》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佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》進行核算。
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<sup>2</sup>

	2020年	2019年	2018年
直接能源消耗總量 (兆瓦時)	<b>156.33</b>	168.12	241.04
間接能源消耗總量 (兆瓦時)	<b>535.73</b>	721.54	1,189.24
能源消耗總量(兆瓦時) <sup>1</sup>	<b>692.06</b>	889.67	1,430.28
能源消耗密度 (兆瓦時/人)	<b>0.80</b>	1.09	1.71
總耗水量(噸)	<b>2,701</b>	4,181	5,769
總耗水密度(噸/人)	<b>3.14</b>	5.12	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佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》附表1化石燃料相關參數缺省值計算。
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。

# 董事會報告

董事會欣然呈報本年報及本集團截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務及活動

本集團為中國室內設計及建築行業SaaS解決方案的領先提供商之一。本集團主要業務為(i)提供基於SaaS的整體營銷解決方案(「SaaS」)；(ii)提供有定向營銷服務及檢查服務(「營銷服務」)；(iii)提供室內設計及建築服務，並將其品牌授權予業務夥伴及其他人「室內設計及建築」；(iv)提供建築及家居裝飾材料供應鏈服務；及(v)提供其他主動性服務(「創新及其他」)。

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37。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2020年12月31日止年度的業務回顧載於本年報第7至10頁的「主席報告」及第11至19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65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34至48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7至10頁的「主席報告」。利用財務關鍵表現指標對本集團年內表現作出的分析載於本年報第4至6頁的「主要財務及經營數據」。

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

## 業績

本集團截至2020年12月31日止年度的合併業績載於本年報第74至75頁的合併綜合收益表。本集團於2020年12月31日的財務狀況載於本年報第76至77頁的合併資產負債表。本集團截至2020年12月31日止年度的合併現金流量載於第80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11至19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。



## 董事會報告

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

董事會不建議分配截至2020年12月31日止年度的末期股息。

### 股東週年大會及暫停辦理股東登記手續

本公司將於2021年5月26日舉行股東週年大會。

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

就確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票而言，本公司將於2021年5月21日（星期五）至2021年5月26日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2021年5月20日（星期四）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處（「股份過戶登記分處」）卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理登記手續。

### 股本

於2020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2020年12月31日止年度本公司股本變動的詳情載於合併財務報表附註23。

### 附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於合併財務報表附註37。

### 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2020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2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

### 儲備

截至2020年12月31日止年度本集團儲備變動的詳情載於合併權益變動表。

### 可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司可供分派的儲備金額約為人民幣1,942.7百萬元（2019年：人民幣2,139.2百萬元）。

## 董事會報告

### 捐款

截至2020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15,000元(2019年：人民幣27,000元)。

### 借款

於2020年12月31日，我們的一年期銀行借款為人民幣7.0百萬元，固定年利率為4.35%，由齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司的非控股股東楊衛涵先生持有的物業作抵押。

### 首次公開發售的所得款項用途

本公司於上市發行新股份的總計所得款項淨額(扣除包銷費用及相關開支後)約為人民幣949.8百萬元，而於2020年12月31日的未動用所得款項淨額餘額約人民幣490.8百萬元則保留在本集團銀行賬戶。

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

所得款項用途	所得款項 淨額用途 經修訂分配 (人民幣百萬元)	佔總計所得 款項淨額 經修訂百分比	截至2020年 12月31日 的實際用途 (人民幣百萬元)	於2020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%	206.0	173.9
發展供應鏈管理業務	135.0	14.2%	60.0	75.0
發展貸款轉介業務	20.0	2.1%	–	20.0
發展我們的自營室內設計及建築業務	50.0	5.3%	40.0	10.0
於技術基礎設施及系統的投資	162.5	17.1%	95.0	67.5
額外的戰略性投資及收購	95.0	10.0%	13.0	82.0
發展我們的新業務	40.0	4.2%	10.0	30.0
一般營運資金	67.4	7.1%	35.0	32.4
合計	949.8	100.0%	459.0	490.8

根據招股章程，本公司預期未來兩年內將使用剩餘所得款項約人民幣490.8百萬元。



## 董事會報告

### 主要客戶及供應商

截至2020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25.2%。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7.6%。

截至2020年12月31日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收入的14.5%。此外，本集團單一最大客戶的收入佔本集團同期總收入的4.6%。

截至2020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

截至2020年12月31日止年度，我們概無其他重大的附屬公司及合營企業收購及出售事項。

### 不動產、工廠及設備

本公司的不動產、工廠及設備變動詳情載於合併財務報表附註12(a)。

### 董事

於報告期及截至本年報日期，董事為：

#### 執行董事

鄧華金先生(主席兼首席執行官)  
田原先生  
高巍先生

#### 非執行董事

李基培先生  
平曉黎女士  
趙貴賓先生  
盛剛先生(於2020年4月24日辭任)

#### 獨立非執行董事

張禮洪先生  
曹志廣先生  
黃文宗先生

### 董事的履歷詳情

董事會共有九名董事。詳情請參閱上文「董事會及高級管理層」一節。共有三名高級管理人員，包括鄧華金先生、田原先生及高巍先生。

有關本公司董事及高級管理層詳情的資料載於「董事會及高級管理層」一節。

## 董事會報告

### 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。



## 董事會報告

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2020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	相關股份數目	股份總數	本公司已發行 具有投票權股份 概約百分比
鄧先生 <sup>(1)</sup>	於受控法團的權益及配偶權益	308,377,140	-	308,377,140	26.25%
高巍先生 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	5,229,970	8,981,390	14,211,360	1.21%
田原先生 <sup>(3)</sup>	於受控法團的權益	4,578,876	-	4,578,876	0.39%
李基培先生 <sup>(4)</sup>	配偶權益	100,000,000	-	100,000,000	8.51%

附註：

- (1) 鄧先生持有Qeeka Holding的100%股權，而Qeeka Holding直接持有294,789,530股股份。因此，鄧先生被視為於Qeeka Holding持有的294,789,530股股份中擁有權益。鄧先生為孫女士的配偶，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1.16%)擁有權益。
- (2) 高巍先生持有Josephine Holding的100%股權，而Josephine Holding直接持有5,229,970股股份。因此，高巍先生被視為於Josephine Holding持有的5,229,970股股份中擁有權益。此外，高巍先生於2011年12月31日根據首次公開發售前購股權計劃獲得合共8,981,390份購股權。
- (3) 田原先生持有Tianyuan Home的100%股權，而Tianyuan Home直接持有4,578,876股股份。因此，田原先生被視為於Tianyuan Home持有的4,578,876股股份中擁有權益。
- (4) 李基培先生為林麗明女士(「林女士」)的配偶，並被視為於林女士在克林頓全球有限公司持有的股份中擁有權益。克林頓全球有限公司直接持有100,000,000股股份，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2020年12月31日，概無任何本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### (ii) 於相聯法團的權益

除上文所披露者外，就董事所知，於2020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2020年12月31日，下列人士於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 概約權益百分比
鄧先生 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益及配偶權益	308,377,140(L)	26.25%
孫女士 <sup>(3)</sup>	於受控法團的權益及配偶權益	308,377,140(L)	26.25%
Qeeka Holding <sup>(2)</sup>	實益擁有人	294,789,530(L)	25.10%
蘇州元禾控股股份有限公司 <sup>(4)(5)</sup>	於受控法團的權益	185,246,080(L)	15.77%
蘇州工業園區國有資產 控股發展有限公司 <sup>(4)(5)</sup>	於受控法團的權益	185,246,080(L)	15.77%
蘇州工業園區經濟發展有限公司 <sup>(4)(5)</sup>	於受控法團的權益	185,246,080(L)	15.77%
蘇州工業區管理委員會 <sup>(4)(5)</sup>	於受控法團的權益	185,246,080(L)	15.77%
百度(香港) <sup>(6)</sup>	實益擁有人	124,981,861(L)	10.64%
Baidu Holdings Limited <sup>(6)</sup>	於受控法團的權益	124,981,861(L)	10.64%
百度公司 <sup>(6)</sup>	於受控法團的權益	124,981,861(L)	10.64%
Teng Yue Partners GP, LLC <sup>(7)</sup>	於受控法團的權益	105,186,500(L)	8.96%
Teng Yue Partners Holdings GP, LLC <sup>(7)</sup>	於受控法團的權益	105,186,500(L)	8.96%
Teng Yue Partners Holdings, LLC <sup>(7)</sup>	於受控法團的權益	105,186,500(L)	8.96%



## 董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 概約權益百分比
Teng Yue Partners Master Fund, L.P. <sup>(7)</sup>	實益擁有人	105,186,500(L)	8.96%
Teng Yue Partners, L.P. <sup>(7)</sup>	投資經理	105,186,500(L)	8.96%
Li Tao <sup>(7)</sup>	於受控法團的權益	105,186,500(L)	8.96%
華圓管理諮詢 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	101,912,750(L)	8.68%
中新蘇州工業園區創業投資有限公司 <sup>(4)</sup>	於受控法團的權益	101,912,750(L)	8.68%
克林頓全球有限公司 <sup>(8)</sup>	實益擁有人	100,000,000(L)	8.51%
Areo Holdings Limited <sup>(8)</sup>	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.51%
李基培先生 <sup>(8)</sup>	配偶權益	100,000,000(L)	8.51%
林麗明 <sup>(8)</sup>	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.51%
OAVI Holdings, L.P. <sup>(8)</sup>	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.51%
Orchid Asia V Group Management, Limited <sup>(8)</sup>	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.51%
Orchid Asia V Group, Limited <sup>(8)</sup>	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.51%
Orchid Asia VI GP, Limited <sup>(8)</sup>	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.51%
Orchid Asia VI, L.P. <sup>(8)</sup>	於受控法團的權益	100,000,000(L)	8.51%
蘇州工業園區重元齊家 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	83,333,330(L)	7.09%
姚驊 <sup>(5)</sup>	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.09%
蘇州工業園區元禾重元股權 投資基金管理有限公司 <sup>(5)</sup>	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.09%
蘇州工業園區重元景風股權 投資管理有限公司 <sup>(5)</sup>	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.09%
蘇州元禾控股股份有限公司 <sup>(5)</sup>	於受控法團的權益	83,333,330(L)	7.09%

## 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，根據證券及期貨條例，鄧先生被視為在Qeeka Holding持有的294,789,530股股份中擁有權益。此外，鄧先生為孫女士的配偶，因此，根據證券及期貨條例被視為在孫女士擁有權益的13,587,610股股份中擁有權益。
- (3) Qeeka Sunjie Home Holding Limited由孫傑女士全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，孫女士被視為在Sunjie Home持有的13,587,610股股份中擁有權益。此外，孫傑女士為鄧先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例被視為在鄧先生擁有權益的294,789,530股股份中擁有權益。
- (4) 華圓管理諮詢(香港)有限公司由中新蘇州工業園區創業投資有限公司全資擁有，而後者由蘇州元禾控股股份有限公司全資擁有，其中蘇州元禾控股股份有限公司由蘇州工業園區經濟發展有限公司擁有60%、由蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司擁有20%及由江蘇省投資管理有限責任公司擁有20%，前兩者均由蘇州工業區管理委員會全資擁有，後者由江蘇省國信集團有限公司全資擁有。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、江蘇省投資管理有限責任公司、蘇州工業區管理委員會及江蘇省國信集團有限公司被視為在華圓管理諮詢(香港)有限公司持有的股份中擁有權益。
- (5) 蘇州工業園區重元齊家的普通合夥人是蘇州工業園區元禾重元股權投資基金管理有限公司，而該公司由蘇州工業園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%。蘇州工業園重元景風股權投資管理有限公司由姚驊擁有44.19%。蘇州元禾控股股份有限公司由蘇州工業園區經濟發展有限公司擁有60%及由蘇州工業園區國有資產控股發展有限公司擁有20%及由江蘇省投資管理有限責任公司擁有20%，前兩者均由蘇州工業區管理委員會全

資擁有、後者由江蘇省國信集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，蘇州工業園重元景風股權投資管理有限公司、蘇州工業園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、蘇州工業園國有資產控股發展有限公司、江蘇省投資管理有限責任公司、蘇州工業區管理委員會及江蘇省國信集團有限公司被視為在蘇州工業園重元齊家持有的股份中擁有權益。

- (6) 百度(香港)有限公司是Baidu Holdings Limited(由百度公司(一間納斯達克上市公司，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)有限公司持有的股份中擁有權益。
- (7) Teng Yue Partners Master Fund, L.P.(由Teng Yue Partners GP, LLC全資擁有)持有105,186,500股股份。Teng Yue Partners GP, LLC由Teng Yue Partners Holdings GP, LLC(一間由Li Tao先生擁有99%的公司)全資擁有。Teng Yue Partners, L.P.由Teng Yue Partners Holdings, LLC(一間由Li Tao先生擁有99%的公司)全資擁有。因此，根據以上披露，Teng Yue Partners Master Fund, L.P.、Teng Yue Partners GP, LLC、Teng Yue Partners Holdings GP, LLC、Teng Yue Partners Holdings, LLC、Teng Yue Partners, L.P.及Li Tao先生被視為於Teng Yue Partners Master Fund, L.P.持有的股份中擁有權益。
- (8) 克林頓全球有限公司(前稱Orchid Asia)由Orchid Asia VI, L.P.擁有95%以及由Orchid Asia V Co-Investment Limited擁有5%。Orchid Asia VI, L.P.的普通合夥人是OAVI Holdings, L.P.，而OAVI Holdings, L.P.的普通合夥人是Orchid Asia VI GP, Limited。Orchid Asia VI GP, Limited由Orchid Asia V Group Management, Limited(由Orchid Asia V Group, Limited全資擁有)全資擁有。Orchid Asia V Group, Limited由Aero 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、Aero Holdings Limited和林女士被視為在克林頓全球有限公司持有的股份中擁有權益。李基培先生為林女士的配偶，因此被視為在林女士於克林頓全球有限公司持有的股份中擁有權益。



## 董事會報告

### 已發行債券

截至2020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2020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

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

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

### 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

根據首次公開發售前購股權計劃，於報告期內，3,040,109份購股權已失效。於2020年12月31日，尚未行使的購股權總數為39,861,032份，佔本公司於該日期已發行股份總數的3.4%。下文載列根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於報告期內的變動詳情：

下文載列根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於年內的變動情況：

承授人姓名	授出日期	於2020年 1月1日 的結餘	年內 已行使	年內 已註銷	年內 已失效	於2020年 12月31日 的結餘	每股 行使價 (人民幣元)	購股權期限
<b>董事</b>								
高巍	2011年12月31日	8,981,390	-	-	-	8,981,390	2.004	自授出日期起計10年
<b>高級管理層</b>								
高級管理層(合共)	2011年12月31日	12,461,680	-	-	-	12,461,680	2.004	自授出日期起計10年
	2016年12月31日	2,357,620	-	-	673,604	1,684,016	2.004	自授出日期起計10年
<b>僱員</b>								
僱員(合共)	2016年12月31日	19,100,451	-	-	2,366,505	16,733,946	2.004	自授出日期起計10年
總計	-	42,901,141	-	-	3,040,109	39,861,032	-	-

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25。

### 公眾持股量充足性

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

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年12月31日止年度，本公司根據於2020年5月29日舉行的股東週年大會上股東授予的一般授權於聯交所購回合共29,121,000股本公司股份。所有已購回股份其後於2021年2月註銷。

本公司於截至2020年12月31日止年度作出的購回詳情如下：

成交月份	已購回股份數目	最高價 港元	最低價 港元	總代價 港元
2020年1月	4,151,000	2.49	2.38	10,086,933
2020年6月	2,181,000	2.48	2.38	5,347,211
2020年7月	6,515,500	2.45	2.39	15,816,360
2020年9月	1,630,000	2.22	2.15	3,569,110
2020年11月	1,578,500	2.41	2.28	3,704,730
2020年12月	13,065,000	2.31	2.29	29,943,390
總計	29,121,000			68,467,734



## 董事會報告

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何上市證券。

### 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2020年12月31日，本集團在中國有788名(2019年：976名)全職僱員。本集團根據僱員的表現、工作經驗及市場水平向僱員支付酬金。此外，本集團會酌情授予表現獎金。其他僱員福利包括公積金、保險及醫療保險。本公司已採納首次公開發售前購股權計劃，詳情請參閱「首次公開發售前購股權計劃」一節。

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2020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36。

### 或然負債

於2020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，確保其業務及營運乃根據適用法律法規進行，以此加強董事會對所有股東的透明度與問責性。

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

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

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

### 持續關連交易

#### 關連人士

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

## 關連交易

### 持續關連交易

#### 推薦服務協議

於2019年12月27日，本公司非全資附屬公司北京博若森與上海齊家電子商務訂立博若森推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向北京博若森推薦的終端客戶銷售定製建築材料及傢俱套件。作為北京博若森所提供推薦服務的回報，上海齊家電子商務將向北京博若森支付佣金。博若森推薦服務協議初步有效期為2020年1月1日至2020年12月31日。於2020年12月31日，雙方訂立經重續博若森推薦服務協議，有效期為2021年1月1日至2021年12月31日。

有關齊屹推薦服務協議，請參閱本公司日期為2018年6月21日的招股章程（經日期為2018年7月3日的補充招股章程補充）。鑒於博若森推薦服務協議及齊屹推薦服務協議由本公司附屬公司（作為一方）與上海齊家電子商務（作為另一方）訂立，且該兩項協議項下的交易性質類似，故博若森推薦服務協議及齊屹推薦服務協議將根據上市規則第14A.81條合併計算（「合併」）。

經計及此項合併，截至2020年12月31日止年度，北京博若森根據博若森推薦服務協議及上海齊屹根據齊屹經重續推薦服務協議應收的合計佣金上限為人民幣6,570,000元。截至2020年12月31日止年度，北京博若森根據博若森推薦服務協議收取的實際佣金為人民幣2,708,000元。截至2021年12月31日止年度，北京博若森根據經重續博若森推薦服務協議應收的佣金上限為人民幣6,000,000元。

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

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

#### 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。



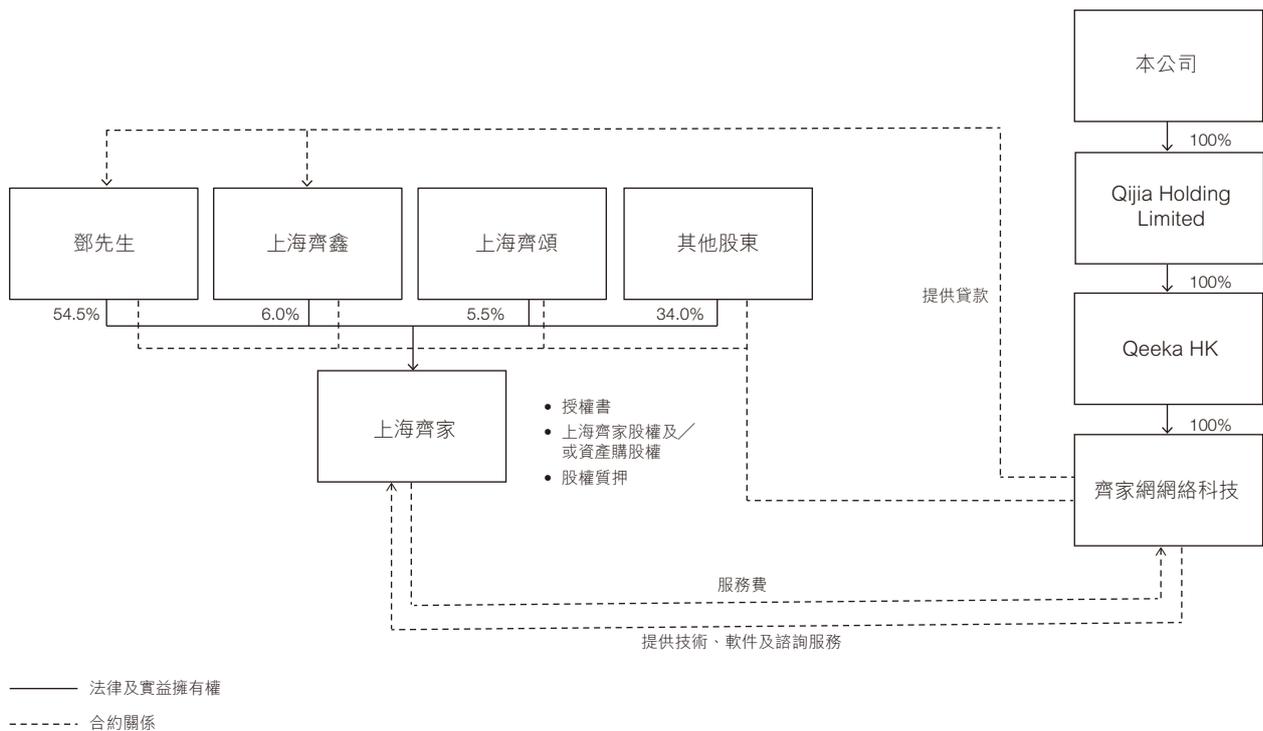
## 董事會報告

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2020年12月31日止年度及於2020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473.7百萬元及約為人民幣202.9百萬元。

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

於2019年12月27日，根據蘇州坤融創業投資有限公司（「蘇州坤融」）及蘇州鼎融投資管理有限公司（「蘇州鼎融」）訂立的股權轉讓協議，蘇州坤融將其於上海齊家的0.88%股權轉讓予蘇州鼎融。根據上海齊家、齊家網絡科技、蘇州坤融、蘇州鼎融、鄧先生、上海齊頌投資管理有限公司、上海齊鑫創業投資中心（有限合夥）、凱風創業投資有限公司、霍爾果斯凱風進取創業投資有限公司（前稱為蘇州凱風進取創業投資有限公司）、廣發信德投資管理有限公司及北京百度網訊科技有限公司於同日訂立的繼承協議（「繼承協議」），蘇州鼎融承擔蘇州坤融於合約安排項下的所有權利及責任，而蘇州坤融仍就合約安排產生的該等責任共同承擔責任。蘇州坤融為蘇州鼎融的間接全資附屬公司，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為蘇州坤融與蘇州鼎融之間的股權轉讓構成對合約安排作出的任何重大變動。

下圖簡單說明根據合約安排規定從中國經營實體至本集團的經濟利益流向：



組成合約安排的各项具體協議簡要描述如下：

### 獨家技術服務協議

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

根據獨家技術服務協議，服務費應包括(a)由齊家網網絡科技與上海齊家在考慮以下因素後透過磋商書面釐定的金額：(i)服務的複雜程度；(ii)齊家網網絡科技提供服務之僱員的資歷及服務時間；(iii)服務的內涵及價值；(iv)類似服務的市場價格；(v)上海齊家的經營條件；及(vi)所需的成本、費用、稅項及法定儲備或保留資金；以及(b)相等於上海齊家實際使用設備的折舊成本的款項(根據設備價值及折舊壽命計算)。

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

### 獨家購股權協議

上海齊家及各相關股東於2018年2月26日與齊家網網絡科技訂立獨家購股權協議(「獨家購股權協議」)，據此，相關股東向齊家網網絡科技授出不可撤回及獨家的權利，以供齊家網網絡科技在中國適用法律許可的情況下，全權酌情

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

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



## 董事會報告

### 股權質押協議

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

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

### 授權書

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

### 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）認為合約安排及據此擬進行的交易對本集團的法律架構及業務營運至關重要，該等交易已經及將會於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而且屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。因此，儘管根據合約安排擬進行的交易以及由（其中包括）任何中國經營實體及本集團任何成員公司之間擬訂立的任何新交易、合約及協議或現有交易、合約及協議的重續（統稱「**新的集團內公司間協議**」及各自為「**新的集團內公司間協議**」）在技術上構成上市規則第14A章下的持續關連交易，但董事認為，由於本集團根據合約安排下的關連交易規則處於特殊地位，倘該等交易須嚴格遵守上市規則第

14A章所載（其中包括）報告、年度審閱、公告及獨立股東批准規定，將對本公司構成不必要的負擔且不切實可行，並將增加不必要的行政成本。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。



## 董事會報告

- 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及資產；(ii)根據業務架構，中國經營實體產生的溢利由本集團保留(已扣除於過往財政年度經營實體的任何累計虧絀、營運資金、開支、稅項及其他法定供款)，致使經營實體根據獨家業務合作協議應付外商獨資企業的服務費金額無須設定年度上限；及(iii)本集團有權控制經營實體的管理及營運，以及實質上經營實體的全部投票權，從而獲取中國經營實體產生的經濟利益。
- (d) 基於合約安排一方面為本公司與本公司直接持股的附屬公司之間，另一方面為本公司與中國經營實體之間的關係提供可接受框架，該框架可於現有安排到期時或就任何現有或本集團擬於時機成熟時成立且從事與本集團相同業務的新外商獨資企業或經營公司(包括分公司)時，按與現有合約安排大致相同的條款及條件重續及／或複製，而無須股東批准。
- (e) 本公司將持續披露與合約安排有關的詳情。

#### 獨立非執行董事和核數師的年度審閱

獨立非執行董事已審閱合約安排並確認：

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

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

#### 重大法律訴訟

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

#### 稅項減免

本公司概不知悉有任何因股東於本公司證券的權益而使彼等獲授任何特定稅項減免。



## 董事會報告

### 憲章文件

截至2020年12月31日止年度，本公司並無就其組織章程大綱及細則作出任何變更。

### 結算日後事項

於2021年1月15日，董事會已批准採納2021年受限制股份單位計劃。2021年受限制股份單位計劃為本公司首次公開發售前購股權計劃的補充措施，旨在吸引、保留及激勵本集團的最優人才及高級管理層。

本集團自2020年12月31日至2021年3月19日董事會批准該等財務報表日期的期間無其他重大結算日後事項。

### 遵守法律及法規

本集團認同遵守監管要求的重要性，而不遵守此等要求的風險可導致終止經營牌照。本集團已調配好系統及人力資源，以確保持續遵守規則及規例，並通過有效溝通有效地維持與監管機構的良好關係。截至2020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65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34至48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  
2021年3月19日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致齊屹科技(開曼)有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

齊屹科技(開曼)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第74至167頁的合併財務報表，包括：

- 於2020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2020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與按權益法入賬的投資的減值評估有關。

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 按權益法入賬的投資的減值評估

有關按權益法入賬的投資減值撥備估計，請分別參閱合併財務報表附註4(b)及16。於2020年12月31日，按權益法入賬的投資成本為人民幣301,765,000元，減值虧損撥備為人民幣16,201,000元。

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

根據減值測試結果，人民幣1,861,000元的減值虧損撥備於截至2020年12月31日止年度的合併利潤表扣除。

我們就按權益法入賬的投資的減值評估進行的程序包括：

- 我們了解管理層對於減值評估的內部控制及流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險的水準，如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們評估及測試對於由管理層進行按權益法入賬投資的減值評估的關鍵控制；
- 我們了解、評估及驗證 貴集團管理層對未來現金流量預測合理性的評估；
- 我們審視過往期間按權益法入賬的投資的減值評估結果，以評估管理層估計程序的有效性；
- 我們評估外部估值師的資格、能力及客觀性；
- 我們邀請了內部估值專家評估所採用估值模型的適當性；

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

- 我們對有關支持證據(如預算、業務計劃及其他來源)的減值評估中使用的數據輸入進行了測試；
- 我們評估了在釐定可收回金額時採納的該等主要假設(如收入增長率及長期增長率)的合理性，方法為將其與投資對象的歷史業績及市場可得的經濟及行業預測進行比較。我們亦邀請了內部估值專家，透過參考可資比較公司資本的相關市場數據，評估於評估中採納的貼現率；及
- 我們審閱獨立估值師就主要假設進行的敏感度分析，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，我們認為減值評估的風險評估仍屬適當，以及所採用的估值模型及管理層就該等減值評估所使用的假設可由我們獲得的現有證據支持。

其他資料

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，消除威脅的行動或採取的防範措施。

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

---

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月19日



# 合併利潤表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 (經重列)* 人民幣千元
收入	5	916,264	770,985
銷售成本	6	(395,764)	(262,360)
<b>毛利</b>		<b>520,500</b>	508,625
銷售及營銷開支	6	(405,881)	(406,260)
行政開支	6	(96,848)	(79,733)
研發開支	6	(58,789)	(46,821)
金融資產淨減值(虧損)/收益	20(c)	(2,532)	2
其他收益—淨額	8	15,058	26,947
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(28,492)</b>	2,760
財務收入	9	18,699	25,409
財務成本	9	(2,395)	(1,958)
財務收入—淨額	9	16,304	23,451
分佔按權益法入賬的投資的業績	16	60,598	17,864
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>48,410</b>	44,075
所得稅(開支)/抵免	10	(6,529)	5,465
<b>年內溢利</b>		<b>41,881</b>	49,540
<b>溢利/(虧損)歸屬於：</b>			
本公司權益持有人		40,613	60,655
非控制性權益		1,268	(11,115)
		<b>41,881</b>	49,540
<b>歸屬於本公司權益持有人的溢利的每股盈利</b>			
每股基本盈利(人民幣元)	11	0.03	0.05
每股攤薄盈利(人民幣元)	11	0.03	0.05

以上合併利潤表應與隨附附註一併閱讀。

\* 比較數字已經重列，本集團對共同控制下的業務合併採用合併會計處理。重述詳情載於合併財務報表附註2.1(v)。

# 合併綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 (經重列)* 人民幣千元
<b>年內溢利</b>		<b>41,881</b>	49,540
<b>年內其他綜合(虧損)/收益</b>			
<i>可能會重分類至損益的項目：</i>			
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益/(虧損)	16, 24	<b>1,129</b>	(281)
換算海外業務的外幣折算差額	24	<b>(43,180)</b>	12,306
		<b>(42,051)</b>	12,025
<i>不會重分類至損益的項目：</i>			
按公允價值計入其他綜合收益的股本投資公允價值變動	17, 24	<b>31,422</b>	(2,420)
年內其他總綜合(虧損)/收益，扣除稅項		<b>(10,629)</b>	9,605
<b>年內總綜合收益</b>		<b>31,252</b>	59,145
<b>年內總綜合收益/(虧損)歸屬於：</b>			
本公司權益持有人		<b>29,984</b>	70,260
非控制性權益		<b>1,268</b>	(11,115)
		<b>31,252</b>	59,145

以上合併綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

\* 比較數字已經重列，本集團對共同控制下的業務合併採用合併會計處理。重述詳情載於合併財務報表附註2.1(v)。



# 合併資產負債表

於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 (經重列)* 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
不動產、工廠及設備	12(a)	29,180	22,134
使用權資產	12(b)	336,969	340,402
無形資產	13	7,318	8,827
商譽	14	7,796	7,796
遞延稅項資產	15	12,730	18,543
按權益法入賬的投資	16	285,564	240,364
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產(「按公允價值計入其他綜合收益」)	17	64,565	56,944
按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」)	21	11,056	10,958
其他應收款項	20	-	1,503
<b>總非流動資產</b>		<b>755,178</b>	707,471
<b>流動資產</b>			
存貨	18	3,332	12,957
應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項	20	134,079	109,997
應收關連方款項	32(c)	5,127	5,291
合約資產	20	87,015	25,351
按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」)	21	252,559	224,151
定期存款	22	9,787	547,258
現金及現金等價物	22	897,093	411,153
分類為持作出售資產	29	5,435	-
<b>總流動資產</b>		<b>1,394,427</b>	1,336,158
<b>總資產</b>		<b>2,149,605</b>	2,043,629
<b>權益</b>			
股本	23	781	799
股本溢價	23	2,300,250	2,356,802
其他儲備	24	(217,608)	(193,399)
庫存股份	23(a)	(28,468)	(25,281)
累計虧損		(742,458)	(761,517)
<b>歸屬於本公司權益持有人的權益</b>		<b>1,312,497</b>	1,377,404
<b>非控制性權益</b>		<b>(18,262)</b>	(22,681)
<b>總權益</b>		<b>1,294,235</b>	1,354,723

\* 比較數字已經重列，本集團對共同控制下的業務合併採用合併會計處理。重述詳情載於合併財務報表附註2.1(v)。

## 合併資產負債表

於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 (經重列)* 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	15	582	730
租賃負債	12(b)	12,962	12,349
<b>總非流動負債</b>		<b>13,544</b>	13,079
<b>流動負債</b>			
短期借款	27	7,000	12,000
應付賬款及其他應付款項	28	670,127	511,336
合約負債	28	111,480	104,042
應付關連方款項	32(c)	93	6
租賃負債	12(b)	11,905	9,069
所得稅負債		39,912	39,374
與分類為持作出售資產直接相關的負債	29	1,309	–
<b>總流動負債</b>		<b>841,826</b>	675,827
<b>總負債</b>		<b>855,370</b>	688,906
<b>總權益及負債</b>		<b>2,149,605</b>	2,043,629

以上合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

\* 比較數字已經重列，本集團對共同控制下的業務合併採用合併會計處理。重述詳情載於合併財務報表附註2.1(v)。

第74至167頁的合併財務報表已於2021年3月19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2020年12月31日止年度

	歸屬於本公司權益持有人							總計 (經重列)* 人民幣千元
	股本 (附註23)	股本溢價 (附註23)	其他儲備 (附註24) (經重列)*	庫存股份 (附註23(a))	累計虧損 (經重列)*	非控制性權益		
	附註	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	
<b>於2019年1月1日，如先前呈報</b>		805	2,378,009	(204,962)	-	(820,843)	(32,783)	1,320,226
共同控制下業務合併的應用	2.1(v)	-	-	10,000	-	(1,329)	-	8,671
<b>於2019年1月1日的經重列結餘</b>		805	2,378,009	(194,962)	-	(822,172)	(32,783)	1,328,897
年內溢利/(虧損)		-	-	-	-	60,655	(11,115)	49,540
其他綜合收益		-	-	9,605	-	-	-	9,605
<b>總綜合收益/(虧損)</b>		-	-	9,605	-	60,655	(11,115)	59,145
<b>與權益所有者進行的交易：</b>								
- 回購股份		(6)	(21,216)	-	(25,281)	-	-	(46,503)
- 行使員工購股權計劃(「員工購股權計劃」)		-**	9	(3)	-	-	-	6
- 收購一間附屬公司的額外股權	24	-	-	(13,783)	-	-	8,007	(5,776)
- 員工購股權計劃下的股份制薪酬	24, 25	-	-	5,744	-	-	-	5,744
- 非控股股東注資		-	-	-	-	-	13,379	13,379
- 附屬公司清算		-	-	-	-	-	(169)	(169)
<b>於2019年12月31日</b>		799	2,356,802	(193,399)	(25,281)	(761,517)	(22,681)	1,354,723

\* 比較數字已經重列，本集團對共同控制下的業務合併採用合併會計處理。重述詳情載於合併財務報表附註2.1(v)。

\*\* 上述餘額少於人民幣1,000元。

## 合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	附註	歸屬於本公司權益持有人					非控制性權益	總計
		股本	股本溢價	其他儲備	庫存股份	累計虧損		
		(附註23)	(附註23)	(附註24)	(附註23(a))			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2020年1月1日</b>		<b>799</b>	<b>2,356,802</b>	<b>(193,399)</b>	<b>(25,281)</b>	<b>(761,517)</b>	<b>(22,681)</b>	<b>1,354,723</b>
年內溢利		-	-	-	-	40,613	1,268	41,881
其他綜合虧損		-	-	(10,629)	-	-	-	(10,629)
<b>總綜合收益/(虧損)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10,629)</b>	<b>-</b>	<b>40,613</b>	<b>1,268</b>	<b>31,252</b>
<b>與權益所有者進行的交易：</b>								
- 回購股份	23(a)	(18)	(56,552)	-	(3,187)	-	-	(59,757)
- 員工購股權計劃下的股份制薪酬	24, 25	-	-	(2,690)	-	-	-	(2,690)
- 已付股息	26	-	-	-	-	(21,554)	-	(21,554)
- 非控股股東注資	37(a)①	-	-	-	-	-	3,055	3,055
- 出售附屬公司	30(c)	-	-	-	-	-	96	96
- 共同控制下業務合併的應用	2.1(v)	-	-	(10,890)	-	-	-	(10,890)
<b>於2020年12月31日</b>		<b>781</b>	<b>2,300,250</b>	<b>(217,608)</b>	<b>(28,468)</b>	<b>(742,458)</b>	<b>(18,262)</b>	<b>1,294,235</b>

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2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 (經重列)** 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得的現金	30(a)	71,983	37,193
已收利息		9,063	7,128
已付所得稅		(326)	(691)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>80,720</b>	43,630
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買不動產、工廠及設備		(6,916)	(4,477)
購買無形資產		(626)	(2,844)
購買土地使用權		–	(9,358)
出售不動產、工廠及設備所得款項	30(b)	134	597
於聯營公司的投資增加	16(a)	(1,200)	(34,362)
定期存款減少/(增加)淨額	22	537,471	(213,706)
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息	8	1,364	–
持作證券買賣用途款項減少/(增加)淨額	20	2,408	(5,982)
按公允價值計入其他綜合收益計量的投資增加		–	(2,974)
貸款予關連方	32(b)	(2,050)	(6,652)
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項	21(d)	782,402	333,005
減少按公允價值計入其他綜合收益的被投資方的若干投資	17(b)	17,000	–
購買按公允價值計入損益的金融資產	21(d)	(811,740)	(473,940)
關連方貸款償還	32(b)	2,313	–
出售於聯營公司的投資	16(b)	14,369	–
出售附屬公司，扣除所出售的現金	30(c)	(6)	(3)
收到定期存款的利息		15,669	26,744
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>550,592</b>	(393,952)
<b>融資活動的現金流量</b>			
收到非控股股東注資於附屬公司的現金	37(a)(i)	3,055	13,379
借款所得款項	30(e)	16,500	17,000
償還借款	30(e)	(21,500)	(5,000)
回購股份支付現金	23(a)	(59,757)	(46,503)
就短期借款支付利息		(531)	(365)
因行使員工購股權計劃所收到的現金		–	6
租賃負債付款(包括利息部分)	30(e)	(16,216)	(8,413)
支付予本公司股東的股息	26	(21,554)	–
共同控制下業務合併的應用	2.1(v)	(8,678)	–
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(108,681)</b>	(29,896)
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>522,631</b>	(380,218)
匯率差額的影響		(36,430)	10,884
<b>年初現金及現金等價物</b>	22	<b>411,153</b>	780,487
<b>年末現金及現金等價物</b>	22	<b>897,354*</b>	411,153

以上合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

\* 於2020年12月31日，現金及現金等價物包括人民幣261,000元，其於合併資產負債表中列為持作出售資產。

\*\* 比較數字已經重列，本集團對共同控制下的業務合併採用合併會計處理。重述詳情載於合併財務報表附註2.1(v)。

# 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 1 一般資料

### 1.1 一般資料

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

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司，包括結構性實體(統稱為「本集團」)主要從事(i)提供基於SaaS的整體營銷解決方案(「SaaS」)；(ii)提供有定向營銷服務及檢查服務(「營銷服務」)；(iii)提供室內設計及建築服務，並將其品牌授權予業務夥伴及其他人(「室內設計及建築」)；(iv)提供建築及家居裝飾材料供應鏈服務(「供應鏈服務」)；及(v)提供其他主動性服務(「創新及其他」)。鄧華金先生(「鄧先生」)為本公司的最終控股股東。

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

除另有說明外，本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

本合併財務報表已於2021年3月19日獲得董事會批准刊發。

## 2 重要會計政策概要

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(包括結構化實體)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(定義如下)

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

#### (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2020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、經修訂本及詮釋

本集團於自2020年1月1日起或之後的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

- 重大的定義－國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本
- 業務的定義－國際財務報告準則第3號(修訂本)
- 利率基準改革－國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號修訂本
- 經修訂財務報告的概念框架
- 與COVID-19有關的租金優惠－國際財務報告準則第16號修訂本

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

#### (iv) 尚未採納的新準則及詮釋

若干新會計準則及詮釋已頒佈但並非於2020年12月31日報告期間強制生效且未獲本集團提前採納。預期該等準則不會對當前或未來報告期間的實體及於可預見將來的交易造成重大影響。

於以下日期或之後  
開始的年度期間生效

國際會計準則第1號修訂本	負債的流動或非流動分類	2022年1月1日
國際會計準則第16號修訂本	不動產、工廠及設備：作擬定用途前的收益	2022年1月1日
國際會計準則第37號修訂本	虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號修訂本	對概念架構的提述	2022年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資	待釐定
2018年－2020年國際財務報告 準則的年度改進		2022年1月1日

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (v) 共同控制下業務合併的應用

於2020年10月19日，本公司(通過其間接全資附屬公司)與鄧先生訂立收購協議，據此，本公司同意收購上海住唄資訊科技有限公司(「上海住唄」)的全部股權，代價為人民幣500,000元。於2020年10月19日，上海住唄的全部股權轉讓予本集團。

於2020年12月8日，本公司(通過其間接全資附屬公司)與寧化滬閩投資合夥企業(由鄧先生間接控制)及兩名非控股股東訂立收購協議，據此，本公司同意收購上海齊願智慧科技有限公司(「上海齊願」)的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。於2020年12月8日，上海齊願的全部股權轉讓予本集團。

就本合併財務報表而言，上海住唄及上海齊願(統稱「目標公司」)與本公司由鄧先生共同控制，因此，彼等被視為共同控制下的業務合併。從控股方角度來看，本集團使用現有賬面價值對實體的資產及負債進行合併，一如目標公司於所示期間或自公司首次受到最終控股方控制的日期(以期限較短者為準)以來一直存在於本集團結構內。

在最終控制方持續擁有權益的條件下，於共同控制業務合併時並無就商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值權益高出成本的差額確認任何金額為代價。

目標公司與其他集團公司之間的公司間交易、餘額及未變現損益在合併時予以抵銷。以下為目標公司共同控制下的業務合併對合併利潤表及合併財務狀況表產生的影響的調節。



## 合併財務報表附註

截至2020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)

##### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(i) 截至2020年12月31日止年度，對合併利潤表的影響：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>收入</b>	<b>910,183</b>	<b>6,081</b>	<b>916,264</b>
銷售成本	(390,297)	(5,467)	(395,764)
<b>毛利</b>	<b>519,886</b>	<b>614</b>	<b>520,500</b>
銷售及營銷開支	(401,314)	(4,567)	(405,881)
行政開支	(93,567)	(3,281)	(96,848)
研發開支	(58,204)	(585)	(58,789)
金融資產淨減值虧損	(2,532)	-	(2,532)
其他收益－淨額	14,870	188	15,058
<b>經營虧損</b>	<b>(20,861)</b>	<b>(7,631)</b>	<b>(28,492)</b>
財務收入	18,691	8	18,699
財務成本	(2,395)	-	(2,395)
財務收入－淨額	16,296	8	16,304
分佔按權益法入賬的投資的業績	60,598	-	60,598
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	<b>56,033</b>	<b>(7,623)</b>	<b>48,410</b>
所得稅開支	(6,529)	-	(6,529)
<b>年內溢利／(虧損)</b>	<b>49,504</b>	<b>(7,623)</b>	<b>41,881</b>
<b>溢利／(虧損)歸屬於：</b>			
本公司權益持有人	48,236	(7,623)	40,613
非控制性權益	1,268	-	1,268
	<b>49,504</b>	<b>(7,623)</b>	<b>41,881</b>
<b>歸屬於本公司權益持有人溢利的 每股盈利／(虧損)</b>			
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	0.04	(0.01)	0.03
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)	0.04	(0.01)	0.03

## 合併財務報表附註

截至2020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)

#### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(ii) 截至2020年12月31日止年度，對合併綜合收益表的影響：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>年內溢利/(虧損)</b>	<b>49,504</b>	<b>(7,623)</b>	<b>41,881</b>
<b>年內其他綜合收益/(虧損)</b>			
可能會重分類至損益的項目：			
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益	1,129	-	1,129
換算海外業務的外幣折算差額	(43,180)	-	(43,180)
	<b>(42,051)</b>	<b>-</b>	<b>(42,051)</b>
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	31,422	-	31,422
年內其他綜合虧損，扣除稅項	(10,629)	-	(10,629)
<b>年內總綜合收益/(虧損)</b>	<b>38,875</b>	<b>(7,623)</b>	<b>31,252</b>
<b>年內總綜合收益/(虧損)歸屬於：</b>			
本公司權益持有人	37,607	(7,623)	29,984
非控制性權益	1,268	-	1,268
	<b>38,875</b>	<b>(7,623)</b>	<b>31,252</b>



## 合併財務報表附註

截至2020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)

##### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(iii) 於2020年12月31日，對合併資產負債表的影響：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	調整 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
不動產、工廠及設備	29,104	76	-	29,180
使用權資產	336,969	-	-	336,969
無形資產	6,148	1,170	-	7,318
商譽	7,796	-	-	7,796
遞延稅項資產	12,730	-	-	12,730
按權益法入賬的投資	285,564	-	-	285,564
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產 (「按公允價值計入其他綜合收益」)	64,565	-	-	64,565
按公允價值計入損益的金融資產 (「按公允價值計入損益」)	11,056	-	-	11,056
<b>總非流動資產</b>	<b>753,932</b>	<b>1,246</b>	<b>-</b>	<b>755,178</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	3,315	17	-	3,332
應收賬款及其他應收款項以及 預付供應商款項	133,926	153	-	134,079
應收關連方款項	5,127	-	-	5,127
合約資產	87,015	-	-	87,015
按公允價值計入損益的金融資產 (「按公允價值計入損益」)	251,559	1,000	-	252,559
定期存款	9,787	-	-	9,787
現金及現金等價物	891,098	5,995	-	897,093
分類為持作出售資產	5,435	-	-	5,435
<b>總流動資產</b>	<b>1,387,262</b>	<b>7,165</b>	<b>-</b>	<b>1,394,427</b>
<b>總資產</b>	<b>2,141,194</b>	<b>8,411</b>	<b>-</b>	<b>2,149,605</b>
<b>權益</b>				
股本	781	5,586	(5,586)	781
股本溢價	2,300,250	9,889	(9,889)	2,300,250
其他儲備	(232,193)	-	14,585	(217,608)
庫存股份	(28,468)	-	-	(28,468)
累計虧損	(732,226)	(11,122)	890	(742,458)
<b>歸屬於本公司權益持有人的權益</b>	<b>1,308,144</b>	<b>4,353</b>	<b>-</b>	<b>1,312,497</b>
<b>非控制性權益</b>	<b>(18,262)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(18,262)</b>
<b>總權益</b>	<b>1,289,882</b>	<b>4,353</b>	<b>-</b>	<b>1,294,235</b>

## 合併財務報表附註

截至2020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)

#### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(iii) 於2020年12月31日，對合併資產負債表的影響(續)：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	582	-	582
租賃負債	12,962	-	12,962
<b>總非流動負債</b>	<b>13,544</b>	<b>-</b>	<b>13,544</b>
<b>流動負債</b>			
短期借貸	7,000	-	7,000
應付賬款及其他應付款項	666,631	3,496	670,127
合約負債	110,918	562	111,480
應付關連方款項	93	-	93
租賃負債	11,905	-	11,905
所得稅負債	39,912	-	39,912
與分類為持作出售資產直接相關的負債	1,309	-	1,309
<b>總流動負債</b>	<b>837,768</b>	<b>4,058</b>	<b>841,826</b>
<b>總負債</b>	<b>851,312</b>	<b>4,058</b>	<b>855,370</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>2,141,194</b>	<b>8,411</b>	<b>2,149,605</b>



## 合併財務報表附註

截至2020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)

##### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(iv) 截至2019年12月31日止年度，對合併利潤表的影響：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>收入</b>	770,912	73	770,985
銷售成本	(262,289)	(71)	(262,360)
<b>毛利</b>	508,623	2	508,625
銷售及營銷開支	(406,260)	-	(406,260)
行政開支	(79,637)	(96)	(79,733)
研發開支	(45,466)	(1,355)	(46,821)
金融資產淨減值收益	2	-	2
其他收益－淨額	26,777	170	26,947
<b>經營溢利／(虧損)</b>	4,039	(1,279)	2,760
財務收入	25,409	-	25,409
財務成本	(1,958)	-	(1,958)
財務收入－淨額	23,451	-	23,451
分佔按權益法入賬的投資的業績	17,864	-	17,864
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	45,354	(1,279)	44,075
所得稅抵免	5,465	-	5,465
<b>年內溢利／(虧損)</b>	50,819	(1,279)	49,540
<b>溢利／(虧損)歸屬於：</b>			
本公司權益持有人	61,934	(1,279)	60,655
非控制性權益	(11,115)	-	(11,115)
	50,819	(1,279)	49,540
<b>歸屬於本公司權益持有人的溢利的每股盈利</b>			
每股基本盈利(人民幣元)	0.05	-	0.05
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.05	-	0.05

## 合併財務報表附註

截至2020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)

#### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(v) 截至2019年12月31日止年度，對合併綜合收益表的影響：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>年內溢利／(虧損)</b>	50,819	(1,279)	49,540
<b>年內其他綜合收益</b>			
可能會重分類至損益的項目：			
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合虧損	(281)	—	(281)
換算海外業務的外幣折算差額	12,306	—	12,306
	12,025	—	12,025
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	(2,420)	—	(2,420)
年內其他綜合收益，扣除稅項	9,605	—	9,605
<b>年內總綜合收益／(虧損)</b>	60,424	(1,279)	59,145
<b>年內總綜合收益／(虧損)歸屬於：</b>			
本公司權益持有人	71,539	(1,279)	70,260
非控制性權益	(11,115)	—	(11,115)
	60,424	(1,279)	59,145



## 合併財務報表附註

截至2020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)

##### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(vi) 於2019年12月31日對合併資產負債表的影響：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	調整 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
不動產、工廠及設備	22,128	6	-	22,134
使用權資產	340,402	-	-	340,402
無形資產	8,827	-	-	8,827
商譽	7,796	-	-	7,796
遞延稅項資產	18,543	-	-	18,543
按權益法入賬的投資	240,364	-	-	240,364
按公允價值計入其他綜合收益的金融資 產(「按公允價值計入其他綜合收益」)	56,944	-	-	56,944
按公允價值計入損益的金融資產 (「按公允價值計入損益」)	10,958	-	-	10,958
其他應收款項	1,503	-	-	1,503
<b>總非流動資產</b>	<b>707,465</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>707,471</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	12,956	1	-	12,957
應收賬款及其他應收款項以及 預付供應商款項	104,997	5,000	-	109,997
應收關連方款項	5,291	-	-	5,291
合約資產	25,351	-	-	25,351
按公允價值計入損益的金融資產 (「按公允價值計入損益」)	222,151	2,000	-	224,151
定期存款	547,258	-	-	547,258
現金及現金等價物	410,681	472	-	411,153
<b>總流動資產</b>	<b>1,328,685</b>	<b>7,473</b>	<b>-</b>	<b>1,336,158</b>
<b>總資產</b>	<b>2,036,150</b>	<b>7,479</b>	<b>-</b>	<b>2,043,629</b>
<b>權益</b>				
股本	799	111	(111)	799
股本溢價	2,356,802	9,889	(9,889)	2,356,802
其他儲備	(203,399)	-	10,000	(193,399)
庫存股份	(25,281)	-	-	(25,281)
累計虧損	(758,909)	(2,608)	-	(761,517)
<b>歸屬於本公司權益持有人的權益</b>	<b>1,370,012</b>	<b>7,392</b>	<b>-</b>	<b>1,377,404</b>
<b>非控制性權益</b>	<b>(22,681)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(22,681)</b>
<b>總權益</b>	<b>1,347,331</b>	<b>7,392</b>	<b>-</b>	<b>1,354,723</b>

## 合併財務報表附註

截至2020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)

#### (v) 共同控制下業務合併的應用(續)

(vi) 於2019年12月31日對合併資產負債表的影響(續)：

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	730	—	730
租賃負債	12,349	—	12,349
<b>總非流動負債</b>	<b>13,079</b>	<b>—</b>	<b>13,079</b>
<b>流動負債</b>			
短期借貸	12,000	—	12,000
應付賬款及其他應付款項	511,249	87	511,336
合約負債	104,042	—	104,042
應付關連方款項	6	—	6
租賃負債	9,069	—	9,069
所得稅負債	39,374	—	39,374
<b>總流動負債</b>	<b>675,740</b>	<b>87</b>	<b>675,827</b>
<b>總負債</b>	<b>688,819</b>	<b>87</b>	<b>688,906</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>2,036,150</b>	<b>7,479</b>	<b>2,043,629</b>



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併入賬

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

#### (a) 透過合約安排控制的附屬公司(定義如下)

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

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

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

然而，合約安排可能不如本集團對上海齊家及其附屬公司擁有直接控制權的直接法定所有權有效，同時中國法律制度所呈現的不明朗因素可能妨礙本集團行使對上海齊家及其附屬公司的業績、資產及負債的實益權利。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。

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併入賬(續)

##### (b) 業務合併

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

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

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

收購相關成本於產生時列為費用。

倘：

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

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

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

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



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.2 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。

### 2.3 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。

### 2.4 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2.11所述政策進行減值測試。

### 2.5 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「其他儲備」。

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.5 擁有權權益變動(續)

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

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

### 2.6 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「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，並已被認為本公司首席執行官。

### 2.7 外幣換算

#### 2.7.1 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。

#### 2.7.2 交易及結餘

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

#### 2.7.3 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。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.8 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。

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

樓宇	20至50年
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2.11)。

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。

### 2.9 無形資產

#### 2.9.1 商譽

商譽乃按附註2.2.1(b)所述計量。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之收益及虧損包括與出售實體相關商譽之賬面值。

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

#### 2.9.2 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 重要會計政策概要(續)

### 2.9 無形資產(續)

#### 2.9.3 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。

#### 2.9.4 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。

#### 2.9.5 攤銷方法及年期

本集團於以下期間採用直線法攤銷具有限使用年期的無形資產：

商標及許可證	5至10年
域名	10年
軟件	3至5年

### 2.10 研發

研究開支於產生時確認為費用。開發項目產生的成本於符合確認條件時資本化為無形資產，包括(a)完成該軟件以使其能使用，在技術上是可行的；(b)管理層有意完成該軟件並將其使用或出售；(c)有能力使用或出售該軟件；(d)能顯示該軟件如何產生可能出現的未來經濟利益；(e)有足夠的技術、財務及其他資源完成開發並可使用或出售該軟件；及(f)該軟件於開發期內的應佔開支能可靠地計量。其他不符合該等條件的開發成本於產生時支銷。

此前確認為費用的開發成本於隨後期間不再確認為資產。截至2020年12月31日，概無開發成本符合該等條件並資本化為無形資產。

### 2.11 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。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產

#### 2.12.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

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

分類視乎管理金融資產及現金流量合約條款的實體業務模式而定。

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

本集團僅於管理該等資產的業務模式出現變動時重新分類債務投資。

#### 2.12.2 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。

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

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

#### 債務工具

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

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同匯兌收益及虧損於其他收益一淨額呈列。減值虧損於合併利潤表作為單獨項目列示。

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### 2.12.3 計量(續)

##### 債務工具(續)

- 按公允價值計入其他綜合收益：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有，且資產的現金流量純粹為支付本金及利息的資產按公允價值計入其他綜合收益。賬面值變動計入其他綜合收益，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外，該等項目於損益確認。在金融資產終止確認時，先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。

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。

#### 2.12.4 減值

本集團以前瞻基準評估與其按攤銷成本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。

對於合約資產及應收賬款，本集團應用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認合約資產及應收賬款時確認整個存續期的預期損失。

### 2.13 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。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.14 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。

### 2.15 持作出售之非流動資產(或出售組別)

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值將主要透過一項銷售交易而非持續使用而收回，且有關銷售被認為極有可能發生，則分類為持作出售。其乃按賬面值與公允價值減銷售成本兩者中的較低者計量，惟本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產及按公允價值列賬的投資物業以及保險合約項下之合約權利除外。

減值虧損按資產(或出售組別)初步或其後撇減至公允價值減銷售成本確認。收益按公允價值減資產(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任何累計減值虧損。於非流動資產(或出售組別)的銷售日期以前尚未確認的收益或虧損會於終止確認日期確認。

非流動資產(包括屬出售組別部分者)於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的負債應佔利息及其他開支將繼續確認。

分類為持作出售的非流動資產，以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合併財務狀況表內與其他負債分開呈列。

### 2.16 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為於日常業務過程中向客戶出售貨品及服務的應收款項。應收賬款及其他應收款項一般於30日至90日內到期進行結算，故一概分類為流動項目。

應收賬款及其他應收款項初始按無條件的代價金額確認，除非含有重大融資成分，則按公允價值確認。本集團持有應收賬款及其他應收款項，目的是收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團將應收賬款入賬的進一步資料，請參閱附註20，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.2。

### 2.17 現金及現金等價物

現金流量表的呈列中，現金及現金等價物包括手頭現金、可隨時轉換為可知現金金額及價值變動風險輕微的金融機構活期存款、原到期時間不超過三個月的其他短期高流動性投資。

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.18 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)。

倘本集團購入本公司的權益工具，所支付的代價(包括任何扣除所得稅後的直接應佔的新增成本)從權益中扣除作為「庫存股份」，直至股份被註銷為止。

### 2.19 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。

### 2.20 借款

借款最初按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款隨後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額於借款期內採用實際利率法在損益內確認。倘融資很有可能部分或全部被提取，設立貸款融資所支付的費用將確認為貸款交易成本。於該情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘無跡象顯示該融資很有可能部分或全部被提取，該費用將撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借款分類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利，可延遲清償負債至報告期後至少12個月。

### 2.21 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的一般及特定借款成本乃於完成及準備有關資產以作其擬定用途或作銷售所須的期間內撥充資本。合資格資產指必須經過一段長時間籌備方可作其擬定用途或出售的資產。

在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

其他借款成本於產生期間支銷。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 2 重要會計政策概要(續)

### 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，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最有可能的金額或預期值計量其稅項結餘，視乎哪種方法能更好地預測不確定性的解決方法。

#### 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，則遞延所得稅亦不計算入賬。遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或實質頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或償付遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅金額用於抵銷該等暫時差額及虧損的情況下確認。

倘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，惟與在其他綜合收益或直接在權益確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

### 2.23 僱員福利

#### 2.23.1 退休金責任

根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國相關省及市級政府組織的各項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及僱員需按僱員工資的計算比例(不超過上限)按月向該等計劃供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利支付的責任。該等計劃的資產以獨立基金的形式與本集團的資產分開持有，並由中國政府進行管理。本集團於該等計劃的供款於產生時支銷。

## 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。

#### 2.23.6 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。

總開支須於達致所有指定歸屬條件的歸屬期內確認。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期將予歸屬的購股權數目的估計。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。



## 合併財務報表附註

截至2020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)

#### 2.23.6 本集團的股份酬金福利(續)

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。

### 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。

撥備於報告期末按管理層對履行當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。用作釐定現值的貼現率為稅前貼現率，其反映當前市場的貨幣時間價值估算及該負債特有的風險。由於時間推移導致撥備金額的增加確認為利息開支。

### 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。

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。

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認(續)

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

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。

#### 2.25.1 本集團主要收入來源的會計政策

##### (a) SaaS解決方案服務

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

##### (b) 營銷服務

本集團提供定向營銷服務，主要包括向商戶提供定向營銷服務及檢查服務。

###### (i) 定向營銷服務

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

有時，本集團亦於特定期間內向IDC服務供應商提供定制化的營銷解決方案，而IDC服務供應商須支付額外的服務費以在特定期間內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約負債入賬。

###### (ii) 檢測服務

本集團亦向個別客戶提供增值服務(如第三方檢測服務)，以幫助室內設計及建築服務供應商提高設計及建築服務項目過程中的服務粘性。本集團就各項目向室內設計及建築服務供應商收取固定費用。檢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，按照以截至報告期末所取得的成果為基礎所評估的具體交易完成百分比。



## 合併財務報表附註

截至2020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)

##### (c) 銷售建材

銷售建材歸於材料供應鏈業務類別。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。

##### (d) 裝修服務

就裝修服務而言，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，按照以截至報告期末所取得的成果為基礎所評估的具體交易完成百分比。

##### (e) 許可證費用

許可證費用歸於室內設計及建築服務業務類別。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。

##### (f) 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，歸於創新及其他業務類別。收入於提供管理服務的期間內確認。

##### (g) 銷售傢俱

銷售傢俱歸於創新及其他業務類別。銷售傢俱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。

#### 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 重要會計政策概要(續)

### 2.26 利息收入

利息收入乃對金融資產總賬面值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於出現信貸減值的金融資產，對金融資產淨賬面值(經扣除虧損撥備後)應用實際利率。

### 2.27 政府補助

當能夠合理保證補助將可收取且本集團符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公允價值確認。

### 2.28 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日獲確認為使用權資產及相關負債。

租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何限制。租賃資產不得用作借款的抵押。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃期反映本集團行使該選擇權)。

根據合理確定的延期選擇權支付的租賃付款亦包括在負債的計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率(本集團的租賃一般屬於此情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得價值與使用權資產相近的資產所需資金所必須支付的利率。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團應：

- 在可行情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為起點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 對於近期末獲得第三方融資的本集團持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並就信貸風險作出調整；及
- 針對租賃作出特定調整，如租期、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人可獲得可隨時觀察到的攤銷貸款利率(通過最近的融資或市場數據)，且其付款情況與租賃相似，則本集團實體以該利率作為釐定遞增借款利率的起點。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款增加的風險，這部分可變租賃付款在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產作出調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期內於合併利潤表扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法折舊。倘本集團合理確定會行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內折舊。本集團對列報為不動產、工廠及設備的土地及樓宇的價值進行重估，但未選擇重估本集團持有的使用權樓宇的價值。

與設備及汽車的短期租賃及低價值資產的所有租賃相關的付款以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指並無購買選擇權且租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公傢俱。

## 2 重要會計政策概要(續)

### 2.29 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股(庫存股份除外)的加權平均數計算。

#### (ii) 每股攤薄盈利

為計算每股攤薄盈利，本集團應根據所有具潛在攤薄之普通股的影響調整本公司權益持有人的應佔溢利及已發行股份的加權平均數。

### 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。

## 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潜在不利影響。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，本集團並無重大計息資產，有關詳情已分別在附註20及附註22中披露。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險

###### 風險管理

信貸風險產生自現金及現金等價物、定期存款、理財產品、應收關連方款項、合約資產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。

為管理該風險，現金及現金等價物、定期存款及理財產品主要存放於中國的國有知名金融機構及中國境外的國際知名金融機構。該等金融機構近期並無拖欠記錄。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。已識別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賬款及合約資產乃向具有適當信貸記錄的交易對手作出，且管理層會持續對交易對手進行信貸評估。就其他應收款項及應收關連方款項而言，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及應收關連方款項結餘並無重大內在信貸風險。

###### 減值

本集團有三大類金融資產受預期信貸虧損模式所規限：

- 合約資產；
- 應收賬款；及
- 其他應收款項。

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號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

###### (a) 合約資產及應收賬款

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，為所有合約資產及應收賬款使用有效期內預期虧損撥備。

合約資產與付款尚未到期的未開票在建工程有關，因此，合約資產的預期虧損率評定為微小。

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。

應收賬款的預期虧損率乃根據2020年12月31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。

## 合併財務報表附註

截至2020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)

##### (a) 合約資產及應收賬款(續)

在此基礎上，就應收賬款而言，於2020年及2019年12月31日的虧損撥備乃釐定如下：

	逾期				總計
	即期	於1年內	超過1年及 於2年內	超過2年	
<b>2020年12月31日</b>					
<b>共同評估</b>					
預期虧損率	0.1%	0.5%	5.1%	50.4%	1.3%
總賬面值－應收賬款	57,698	16,168	4,778	1,251	79,895
虧損撥備	59	84	245	630	1,018
<b>個別評估</b>					
預期虧損率	–	–	50.0%	–	50.0%
總賬面值－應收賬款	–	–	1,142	–	1,142
虧損撥備	–	–	571	–	571
虧損撥備總額	59	84	816	630	1,589

	逾期				總計
	即期	於1年內	超過1年及 於2年內	超過2年	
<b>2019年12月31日</b>					
<b>共同評估</b>					
預期虧損率	0.1%	0.3%	18.0%	50.7%	0.5%
總賬面值－應收賬款	15,580	18,159	250	71	34,060
虧損撥備	17	60	45	36	158
<b>個別評估</b>					
預期虧損率	–	80.2%	50.0%	–	54.7%
總賬面值－應收賬款	–	504	2,754	–	3,258
虧損撥備	–	404	1,377	–	1,781
虧損撥備總額	17	464	1,422	36	1,939



## 合併財務報表附註

截至2020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)

###### (a) 合約資產及應收賬款(續)

於2020年及2019年12月31日，應收賬款虧損撥備與年初虧損撥備之對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的年初虧損撥備	(1,939)	(34)
減值撥備	(1,468)	(1,945)
未動用款項撥回	1,414	22
撇銷	404	18
於12月31日的年末虧損撥備	(1,589)	(1,939)

###### (b) 其他應收款項

其他應收款項主要包括按金、員工墊款、應收利息及應收第三方貸款及其他。

## 合併財務報表附註

截至2020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)

###### (b) 其他應收款項(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2019年12月31日的虧損撥備	(788)	(11,250)	(12,038)
減值撥備	(1,534)	(1,490)	(3,024)
未動用款項撥回	146	400	546
撇銷	64	-	64
於2020年12月31日的虧損撥備	<b>(2,112)</b>	<b>(12,340)</b>	<b>(14,452)</b>

其他應收款項的總賬面值及最大的虧損風險如下：

	2020年12月31日 人民幣千元
履行中	<b>24,759</b>
不良	<b>12,340</b>
總其他應收款項總額	<b>37,099</b>
減：虧損撥備	<b>(14,452)</b>
淨其他應收款項總額	<b>22,647</b>

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

合約資產、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。



## 合併財務報表附註

截至2020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

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。

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

	1年以下 (經重列) 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 (經重列) 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>					
計入應付賬款及其他應付款項 (不包括應付員工工資及福利以及 應付稅項)的金融負債	593,618	-	-	-	593,618
借款(本金及利息)	7,096	-	-	-	7,096
租賃負債	12,218	13,591	10,259	-	36,068
應付關連方款項	93	-	-	-	93
	<b>613,025</b>	<b>13,591</b>	<b>10,259</b>	<b>-</b>	<b>636,875</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
計入應付賬款及其他應付款項 (不包括應付員工工資及福利以及 應付稅項)的金融負債	438,616	-	-	-	438,616
借款(本金及利息)	12,171	-	-	-	12,171
租賃負債	9,261	5,831	8,020	1,356	24,468
應付關連方款項	6	-	-	-	6
	460,054	5,831	8,020	1,356	475,261

#### 3.2 資本管理

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

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

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

## 合併財務報表附註

截至2020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 (經重列) 人民幣千元	總計 (經重列) 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>				
—按公允價值計入損益的金融資產(附註21)	23,489	—	240,126	263,615
—按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產(附註17)	—	—	64,565	64,565
	23,489	—	304,691	328,180
<b>於2019年12月31日</b>				
—按公允價值計入損益的金融資產(附註21)	68,361	—	166,748	235,109
—按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產(附註17)	—	—	56,944	56,944
	68,361	—	223,692	292,053

本集團的政策為於報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。

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

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

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

於截至2020年12月31日止年度，經常性公允價值計量之第一、二及三級之間概無轉撥(2019年：無)。

##### (i) 釐定公允價值所用的估值技術

評估金融工具所用的特定估值技術包括：

- 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2020年12月31日止年度，估值技術並無任何變動(2019年：無)。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (ii) 以重大不可觀察輸入數據進行公允價值計量(第三級)

下表列示第三級項目於截至2020年及2019年12月31日止年度的變動：

	按公允價值 計入其他 綜合收益的 金融資產	按公允價值計入損益的 金融資產		
		與贖回權利 有關的 金融資產	理財產品 (經重列)	總計 (經重列)
<b>於2019年1月1日</b>	41,919	–	78,000	119,919
收購	17,445	–	404,084	421,529
公允價值變動	(2,420)	10,958	3,583	12,121
貨幣換算差額	–	–	1,422	1,422
出售	–	–	(331,299)	(331,299)
<b>於2019年12月31日</b>	56,944	10,958	155,790	223,692
<b>年內未變現收益淨值</b>	(2,420)	10,958	1,284	9,822
<b>於2020年1月1日</b>	<b>56,944</b>	<b>10,958</b>	<b>155,790</b>	<b>223,692</b>
收購	–	–	712,403	712,403
公允價值變動	31,422	98	19	31,539
貨幣換算差額	(1,826)	–	(4,925)	(6,751)
出售	(17,000)	–	(634,217)	(651,217)
轉撥至於聯營公司之投資	(4,975)	–	–	(4,975)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>64,565</b>	<b>11,056</b>	<b>229,070</b>	<b>304,691</b>
<b>年內未變現收益淨值</b>	<b>31,422</b>	<b>98</b>	<b>(4,397)</b>	<b>27,123</b>

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

#### 4 關鍵估計及判斷

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

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

##### (a) 非金融資產減值的估計－商譽

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2.5%推算。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。

減值測試、主要假設及主要假設潛在變動影響的詳情於附註14披露。

##### (b) 非金融資產減值的估計－按權益法入賬的投資

就本集團按權益法入賬的投資而言，本集團已測試其減值情況，方法為估計該等投資於2020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12.0%至15.0%。測試結果顯示，於2020年12月31日，減值虧損人民幣16,201,000元已予撥備。假設收入增長率及長期增長率下跌4.4%或貼現率上升12.2%，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。



## 合併財務報表附註

截至2020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資料，乃由主要經營決策者定期審查及評估。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，由作出戰略性決定的本公司執行董事擔任。

截至2020年12月31日止年度，本集團已重組其業務分部，以更好地分配資源並評估經營分部的表現。據此，於2019年12月31日及截至該日止年度的可報告分部的分部資料已重述。

由於經營分部的上述變動，本集團的業務主要由以下業務分部組成：

- SaaS
- 營銷服務；
- 供應鏈服務；
- 室內設計及建築；及
- 創新及其他。

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

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

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5 分部資料(續)

分部	截至2020年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	SaaS 人民幣千元	營銷服務 人民幣千元	供應鏈服務 人民幣千元	室內設計 及建築 人民幣千元	創新及其他 人民幣千元	
<b>收入</b>						
分部收入	29,807	456,936	61,147	364,199	20,009	932,098
分部間銷售	-	(2,380)	(8,729)	(3,656)	(1,069)	(15,834)
來自外部客戶的收入	29,807	454,556	52,418	360,543	18,940	916,264
收入確認的時間						
於某時間點	-	323,293	52,418	10,158	7,770	393,639
經過一段時間	29,807	131,263	-	350,385	11,170	522,625
	29,807	454,556	52,418	360,543	18,940	916,264
<b>業績</b>						
分部毛利	24,372	438,997	4,649	50,142	2,340	520,500
銷售及營銷開支						(405,881)
行政開支						(96,848)
研發開支						(58,789)
其他收益—淨額						15,058
財務收入—淨額						16,304
金融資產淨減值虧損						(2,532)
分佔按權益法入賬的投資的業績						60,598
除所得稅前溢利						48,410



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 5 分部資料(續)

分部	截至2019年12月31日止年度(經重列)					總計 人民幣千元
	SaaS 人民幣千元	營銷服務 人民幣千元	供應鏈服務 人民幣千元	室內設計及 建築 人民幣千元	創新及其他 人民幣千元	
<b>收入</b>						
分部收入	21,305	474,460	75,759	285,267	4,437	861,228
分部間銷售	-	(47,393)	(12,706)	(30,144)	-	(90,243)
來自外部客戶的收入	21,305	427,067	63,053	255,123	4,437	770,985
收入確認的時間						
於某時間點	-	300,149	63,053	11,871	213	375,286
經過一段時間	21,305	126,918	-	243,252	4,224	395,699
	21,305	427,067	63,053	255,123	4,437	770,985
<b>業績</b>						
分部毛利	21,305	407,519	7,194	70,544	2,063	508,625
銷售及營銷開支						(406,260)
行政開支						(79,733)
研發開支						(46,821)
其他收益—淨額						26,947
財務收入—淨額						23,451
金融資產淨減值收益						2
分佔按權益法入賬的投資的業績						17,864
除所得稅前溢利						44,075

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 5 分部資料(續)

#### (a) 收入

截至2020年及2019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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	(經重列) 人民幣千元
SaaS	<b>29,807</b>	21,305
營銷服務	<b>454,556</b>	427,067
供應鏈服務	<b>52,418</b>	63,053
室內設計及建築	<b>360,543</b>	255,123
— 裝飾業務	<b>354,037</b>	244,605
— 許可證費用	<b>6,506</b>	10,518
創新及其他	<b>18,940</b>	4,437
	<b>916,264</b>	770,985

#### (b) 按地域市場劃分的收入

本集團於截至2020年及2019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。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及研發開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
廣告及推廣開支	<b>252,815</b>	241,291
外包勞工成本	<b>308,645</b>	194,780
已售存貨成本(附註18)	<b>179,539</b>	139,827
僱員福利開支(附註7)	<b>116,857</b>	127,940
差旅、娛樂及通訊開支	<b>15,389</b>	15,004
專業費用	<b>18,583</b>	11,581
不動產、工廠及設備折舊(附註12(a))	<b>4,834</b>	9,827
短期租賃及及低價值資產租賃(附註12(b))	<b>7,424</b>	9,953
使用權資產折舊(附註12(b))	<b>16,053</b>	8,771
銀行手續費及定點銷售設備手續費	<b>6,887</b>	6,267
核數師薪酬		
— 審計服務	<b>3,200</b>	3,400
— 非審計服務	<b>1,140</b>	120
無形資產攤銷(附註13)	<b>3,973</b>	3,173
稅項及徵費	<b>1,694</b>	1,795
公用事業及電力開支	<b>948</b>	1,124
雜項費用	<b>19,301</b>	20,321
	<b>957,282</b>	795,174

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 7 僱員福利開支

僱員福利開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	106,075	103,122
退休金成本—界定供款計劃	8,456	12,185
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	5,016	6,889
以股份為基礎的酬金開支	(2,690)	5,744
	116,857	127,940

### 8 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	3,568	16,482
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動(附註21(d))	4,092	14,752
收到按公允價值計入損益的金融資產的股息	1,364	—
添置於一間聯營公司的投資的收益	—	5,345
添置按公允價值計入其他綜合收益的金融資產的收益(附註30(d)(i))	—	1,009
出售附屬公司收益(附註30(c))	218	1,064
匯兌收益淨額	6,752	1,124
終止租賃合約的收益(附註12(b)(i))	974	98
按權益法入賬的投資的減值虧損(附註16(d))	(1,861)	(12,991)
出售按權益法入賬的投資(附註16(b)(ii))	(1,497)	—
出售不動產、工廠及設備虧損淨額(附註12(a)(ii))	(999)	(2,498)
其他	2,447	2,562
	15,058	26,947



合併財務報表附註  
截至2020年12月31日止年度

9 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>財務收入：</b>		
利息收入	18,699	25,409
<b>財務成本：</b>		
借款的利息開支	(531)	(365)
租賃負債的利息開支(附註12(b)(ii))	(1,864)	(1,593)
	<b>(2,395)</b>	(1,958)
財務收入－淨額	<b>16,304</b>	23,451

10 所得稅開支／(抵免)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期稅項：</b>		
年內溢利的即期稅項	864	90
<b>遞延所得稅：</b>		
遞延稅項資產減少／(增加)	5,813	(5,396)
遞延稅項負債減少	(148)	(159)
總遞延稅項	<b>5,665</b>	(5,555)
所得稅開支／(抵免)	<b>6,529</b>	(5,465)

## 10 所得稅開支／(抵免)(續)

本集團的主要適用稅項及稅率如下：

### (i) 開曼群島

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

### (ii) 英屬處女群島

本集團於英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納所得稅或資本收入稅。

### (iii) 香港

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2020年12月31日止年度，一般中國企業所得稅稅率為25%(2019年：25%)。

本集團在中國的若干附屬公司獲批為高新技術企業，因此，截至2020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%(2019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2020年12月31日止年度，本集團並無任何溢利分派計劃(2019年：零)。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 10 所得稅開支／(抵免)(續)

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

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	48,410	44,075
按中國法定所得稅率25%計算的稅項	12,103	11,019
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	(2,154)	(2,376)
毋須課稅收入(a)	(2,482)	(3,609)
不可扣減費用(b)	729	4,031
過往期間即期稅項調整	3,830	–
優惠稅項待遇的稅務影響	5,596	1,855
研發稅項抵免	(3,527)	(2,887)
動用過往未確認稅項虧損及其他暫時性差額	(34,095)	(55,319)
未確認遞延所得稅資產	26,529	41,821
所得稅開支／(抵免)	6,529	(5,465)

(a) 毋須課稅收入主要指金融資產公允價值變動及分佔按權益法入賬的投資的業績。

(b) 不可扣減費用主要包括用於按性質無法稅前扣除的相關費用及根據企業所得稅法超出稅收減免限額的娛樂開支。

(c) 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	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
未確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	179,673	266,448
與稅項虧損結轉有關的未確認遞延稅項資產	42,075	66,612

未動用稅項虧損可結轉，並將自2021年至2025年5年後屆滿。

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 11 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

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

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年 (經重列)
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	40,613	60,655
已發行普通股加權平均數(千股)	1,179,565	1,205,937
每股盈利	0.03	0.05

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃假設轉換所有潛在攤薄普通股後透過調整發行在外普通股加權平均數計算。截至2019及2020年12月31日止年度，本公司有一類潛在攤薄普通股：員工購股權計劃。

就員工購股權計劃而言，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。

於2020年12月31日，與員工購股權計劃相關的未行使購股權有39,861,032份(2019年12月31日：42,901,141份)。截至2020年12月31日止年度，由於本年度普通股的平均市場價格低於認購價，因此對每股盈利的影響為不攤薄。

截至2019年12月31日止年度，每股攤薄盈利計算如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	60,655
已發行普通股加權平均數(千股)	1,205,937
就員工購股權計劃作出調整(千股)	8,543
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,214,480
經營業務每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.05



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 12 不動產、工廠及設備以及租賃

#### (a) 不動產、工廠及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	樓宇 (附註(i)) 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
<b>於2019年1月1日</b>								
成本，經重列	51,467	-	3,852	2,891	12,306	16,799	125	87,440
累計折舊，經重列	(42,891)	-	(3,196)	(2,045)	(9,320)	(12,388)	-	(69,840)
賬面淨值，經重列	8,576	-	656	846	2,986	4,411	125	17,600
<b>截至2019年12月31日止年度：</b>								
年初賬面淨值，如先前呈報	8,576	-	656	846	2,958	4,411	125	17,572
於共同控制下上海齊爾的業務合併 (附註2.1(v))	-	-	-	-	28	-	-	28
經重列	8,576	-	656	846	2,986	4,411	125	17,600
添置	914	13,600	32	15	240	1,610	1,140	17,551
於完成時轉撥	130	-	-	-	-	-	(130)	-
出售	(290)	-	(223)	(271)	(538)	(1,773)	-	(3,095)
出售附屬公司(附註30(c))	-	-	-	(8)	(1)	(86)	-	(95)
折舊	(5,937)	(812)	(266)	(218)	(1,310)	(1,284)	-	(9,827)
賬面淨值	3,393	12,788	199	364	1,377	2,878	1,135	22,134
<b>於2019年12月31日：</b>								
成本，經重列	52,511	13,600	3,668	1,473	7,913	16,046	1,135	96,346
累計折舊，經重列	(49,118)	(812)	(3,469)	(1,109)	(6,536)	(13,168)	-	(74,212)
賬面淨值，經重列	3,393	12,788	199	364	1,377	2,878	1,135	22,134

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 12 不動產、工廠及設備以及租賃(續)

#### (a) 不動產、工廠及設備(續)

	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 (附註(i)) 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
<b>於2020年1月1日</b>								
成本，經重列	52,511	13,600	3,668	1,473	7,913	16,046	1,135	96,346
累計折舊，經重列	(49,118)	(812)	(3,469)	(1,109)	(6,536)	(13,168)	-	(74,212)
賬面淨值，經重列	3,393	12,788	199	364	1,377	2,878	1,135	22,134
<b>截至2020年12月31日止年度：</b>								
年初賬面淨值，如先前呈報 於共同控制下上海齊爾的業務合併 (附註2.1(v))	3,393	12,788	199	364	1,371	2,878	1,135	22,128
經重列	-	-	-	-	6	-	-	6
添置	3,393	12,788	199	364	1,377	2,878	1,135	22,134
於完成時轉撥	1,603	-	576	59	1,070	46	9,717	13,071
於共同控制下上海住頂的業務合併 (附註2.1(v))	246	-	-	-	-	-	(246)	-
轉撥至分類為持作出售的資產(附註29)	-	-	-	-	6	-	-	6
出售(附註(n))	-	-	-	-	(64)	-	-	(64)
折舊	-	-	(49)	(145)	(60)	(879)	-	(1,133)
賬面淨值	(2,234)	(812)	(55)	(127)	(792)	(814)	-	(4,834)
賬面淨值	3,008	11,976	671	151	1,537	1,231	10,606	29,180
<b>於2020年12月31日：</b>								
成本	3,008	11,976	671	151	1,537	1,231	10,606	29,180
累計折舊	54,360	13,600	4,146	1,230	8,248	14,217	10,606	106,407
賬面淨值	(51,352)	(1,624)	(3,475)	(1,079)	(6,711)	(12,986)	-	(77,227)
賬面淨值	3,008	11,976	671	151	1,537	1,231	10,606	29,180



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 12 不動產、工廠及設備以及租賃(續)

#### (a) 不動產、工廠及設備(續)

- (i) 於2019年9月，本集團與一名第三方訂立協議，據此本集團以結算應收款項人民幣14,824,000元的方式自上述第三方收購一幢樓宇。於2021年2月，本集團已獲得該幢樓宇的產權。
- (ii) 於2020年，本集團以人民幣134,000元出售人民幣1,133,000元之若干不動產、工廠及設備，於「其他收益－淨額」內錄得虧損淨額人民幣999,000元。
- (iii) 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	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	-	158
銷售及營銷開支	910	5,136
行政開支	3,238	3,713
研發開支	686	820
	<b>4,834</b>	9,827

#### (b) 租賃

##### (i) 於合併資產負債表確認的金額

合併資產負債表顯示下列與租賃相關的款項：

	2020年	2019年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權	311,941	320,148
樓宇	25,028	20,254
	<b>336,969</b>	340,402
<b>租賃負債</b>		
流動	11,905	9,069
非流動	12,962	12,349
	<b>24,867</b>	21,418

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12 不動產、工廠及設備以及租賃(續)

(b) 租賃(續)

(i) 於合併資產負債表確認的金額(續)

使用權資產變動載列如下：

	樓宇 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日的結餘</b>			
成本	43,330	–	43,330
累計折舊	(16,778)	–	(16,778)
賬面淨值	26,552	–	26,552
<b>截至2019年12月31日止年度：</b>			
年初賬面淨值	26,552	–	26,552
自土地使用權預付款項轉入	–	321,288	321,288
添置	3,925	–	3,925
終止租賃合約	(2,592)	–	(2,592)
折舊費用	(7,631)	(1,140)	(8,771)
賬面淨值	20,254	320,148	340,402
<b>於2019年12月31日的結餘</b>			
成本	43,175	321,288	364,463
累計折舊	(22,921)	(1,140)	(24,061)
賬面淨值	20,254	320,148	340,402
<b>於2020年1月1日的結餘</b>			
成本	<b>43,175</b>	<b>321,288</b>	<b>364,463</b>
累計折舊	<b>(22,921)</b>	<b>(1,140)</b>	<b>(24,061)</b>
賬面淨值	<b>20,254</b>	<b>320,148</b>	<b>340,402</b>
<b>截至2020年12月31日止年度：</b>			
年初賬面淨值	<b>20,254</b>	<b>320,148</b>	<b>340,402</b>
轉至在建工程	–	<b>(6,155)</b>	<b>(6,155)</b>
添置	<b>31,842</b>	–	<b>31,842</b>
終止租賃合約(附註(1))	<b>(13,067)</b>	–	<b>(13,067)</b>
折舊費用	<b>(14,001)</b>	<b>(2,052)</b>	<b>(16,053)</b>
賬面淨值	<b>25,028</b>	<b>311,941</b>	<b>336,969</b>
<b>於2020年12月31日：</b>			
成本	<b>53,236</b>	<b>321,288</b>	<b>374,524</b>
累計折舊	<b>(28,208)</b>	<b>(9,347)</b>	<b>(37,555)</b>
賬面淨值	<b>25,028</b>	<b>311,941</b>	<b>336,969</b>

附註(1)：若干租賃合約終止，因此，租賃負債減少人民幣14,041,000元，「其他收益－淨額」錄得收益人民幣974,000元。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 12 不動產、工廠及設備以及租賃(續)

#### (b) 租賃(續)

##### (ii) 於合併利潤表確認的金額

合併利潤表顯示下列與租賃相關的款項：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊費用</b>		
土地使用權	2,052	1,140
樓宇	14,001	7,631
	<b>16,053</b>	8,771
利息開支(計入財務成本)	1,864	1,593
與短期租賃相關的開支(計入銷售成本及行政開支)(附註6)	6,186	9,405
並無於上文列示為短期租賃的低價值資產租賃開支 (計入行政開支)(附註6)	1,238	548
	<b>9,288</b>	11,546

於2020年，租賃的現金流出總額為人民幣23,640,000元(2019年：人民幣18,366,000元)。

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13 無形資產

	商標及許可 人民幣千元	域名 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>				
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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	4,910	748	3,498	9,156
添置	–	–	2,844	2,844
攤銷	(1,096)	(257)	(1,820)	(3,173)
賬面淨值	3,814	491	4,522	8,827
<b>於2019年12月31日</b>				
成本	7,290	2,568	12,859	22,717
累計攤銷	(3,476)	(2,077)	(8,337)	(13,890)
賬面淨值	3,814	491	4,522	8,827
<b>於2020年1月1日</b>				
成本	<b>7,290</b>	<b>2,568</b>	<b>12,859</b>	<b>22,717</b>
累計攤銷	<b>(3,476)</b>	<b>(2,077)</b>	<b>(8,337)</b>	<b>(13,890)</b>
賬面淨值	<b>3,814</b>	<b>491</b>	<b>4,522</b>	<b>8,827</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	<b>3,814</b>	<b>491</b>	<b>4,522</b>	<b>8,827</b>
添置	–	<b>47</b>	<b>579</b>	<b>626</b>
於共同控制下上海住唄的業務合併 (附註2.1(v))	<b>22</b>	–	<b>1,816</b>	<b>1,838</b>
攤銷	<b>(966)</b>	<b>(257)</b>	<b>(2,750)</b>	<b>(3,973)</b>
賬面淨值	<b>2,870</b>	<b>281</b>	<b>4,167</b>	<b>7,318</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	<b>7,312</b>	<b>2,615</b>	<b>15,396</b>	<b>25,323</b>
累計攤銷	<b>(4,442)</b>	<b>(2,334)</b>	<b>(11,229)</b>	<b>(18,005)</b>
賬面淨值	<b>2,870</b>	<b>281</b>	<b>4,167</b>	<b>7,318</b>



## 合併財務報表附註

截至2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	660	-
行政開支	1,913	2,074
研發開支	1,080	885
銷售及營銷開支	320	214
	<b>3,973</b>	3,173

### 14 商譽

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初及年末	<b>7,796</b>	7,796

(a) 商譽主要產生自於2015年及2016年收購博若森(福建)裝飾工程有限公司(「福建博若森」)、廈門博若森及羅源博若森。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。

(b) 商譽減值測試

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

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 14 商譽(續)

(c) 下表載列計算使用價值採用的主要假設：

	於12月31日	
	2020年	2019年
五年期年度收入增長率(%)	11.8%	10.5%
毛利率(%)	56.3%	42.0%
長期收入增長率(%)	2.5%	3%
除稅前貼現率(%)	16.4%	17%

商譽減值測試所採用的五年期預算年度收入增長率乃由管理層根據過往表現及其對市場發展的預期而釐定。預期長期收入增長率及毛利率遵循本公司批准的業務計劃。貼現率反映出市場對時間價值及與行業有關的特定風險的評估。

(d) 於2020年12月31日及2019年12月31日，董事認為並無證據顯示出現商譽減值。

### 15 遞延所得稅

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

合併資產負債表所示數額(經適當抵銷後釐定)如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 於超過12個月後收回	11,445	15,510
— 於12個月內收回	1,285	3,033
	12,730	18,543
遞延所得稅負債：		
— 於超過12個月後收回	(412)	(571)
— 於12個月內收回	(170)	(159)
	(582)	(730)



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 15 遞延所得稅(續)

	應計費用 人民幣千元	結轉稅項虧損 人民幣千元	超出上限金額 的廣告服務費 人民幣千元	文化事業建設費 人民幣千元	於業務合併中	總計 人民幣千元
					收購的 無形資產 人民幣千元	
於2019年1月1日	3,092	3,088	6,290	677	(889)	12,258
於合併利潤表(扣除)/計入	(59)	7,773	(2,318)	-	159	5,555
於2019年12月31日	3,033	10,861	3,972	677	(730)	17,813
於2020年1月1日	<b>3,033</b>	<b>10,861</b>	<b>3,972</b>	<b>677</b>	<b>(730)</b>	<b>17,813</b>
於合併利潤表(扣除)/計入	<b>(1,748)</b>	-	<b>(3,972)</b>	<b>(93)</b>	<b>148</b>	<b>(5,665)</b>
於2020年12月31日	<b>1,285</b>	<b>10,861</b>	-	<b>584</b>	<b>(582)</b>	<b>12,148</b>

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2020年及2019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150,227,000元及人民幣173,996,000元確認遞延所得稅資產。該等稅項虧損將於2021年至2025年到期(2019年12月31日：2020年至2024年)。

### 16 按權益法入賬的投資

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
聯營公司	<b>285,564</b>	240,364

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初－賬面值	<b>254,704</b>	197,414
添置(a)、(b)(i)	<b>94,998</b>	39,707
分佔聯營公司業績	<b>60,598</b>	17,864
出售(b)	<b>(109,664)</b>	-
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益/(虧損)	<b>1,129</b>	(281)
於年末－賬面值	<b>301,765</b>	254,704
減：減值撥備(c)(ii)	<b>(16,201)</b>	(14,340)
	<b>285,564</b>	240,364

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 16 按權益法入賬的投資(續)

- (a) 於2020年10月，本集團連同一名個人周亮成立寧波樂齊裝飾設計有限公司(「寧波樂齊」)。本集團注資人民幣1,200,000元並持有寧波樂齊30%股權，而周亮持有70%股權。由於本集團能夠對董事會產生重大影響，因此投資採用權益法入賬。
- (b) (i)於2020年9月，本集團自解散上海齊泓股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「上海齊泓」)收購海鷗7,497,800股股份。所收購股份的公允價值人民幣93,798,000元相當於上海齊泓的賬面值人民幣100,307,000元及清盤時所分配的現金人民幣6,509,000元。所收購股份的公允價值於添置項下呈列，而上海齊泓的賬面值於出售項下呈列。
- (ii)於2020年12月，本集團以代價(扣除交易費)人民幣7,860,000元轉讓珠海愛迪生智能家居股份有限公司(「珠海愛迪生」)1,920,000股股份，於「其他收益—淨額」內錄得虧損人民幣1,497,000元。
- (c) 以下載列於2020年12月31日董事認為對本集團屬重大的本集團聯營公司。註冊成立或成立地點亦為其主要營業地點。

名稱	註冊成立/ 成立日期	繳足股本 註冊成立/ 成立地點 (人民幣千元)	本集團應佔所有權權益百分比		主要業務
			2020年	2019年	
廣州海鷗住宅工業股份有限公司(「海鷗」)(i)	1998年1月8日	554,599	6.12%	4.79%	開發、生產及銷售高級管件設備及五金器件
北京銳揚科技有限責任公司(「北京銳揚」)(ii)	2014年10月10日	800	25%	25%	VR引擎技術的開發及應用

附註：本集團於2020年9月出售上海齊泓。(附註16(b)(i))

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

由於本集團於2020年自解散上海齊泓獲得一定數額的海鷗股份，因此本集團於海鷗持有的股權百分比增加至6.12%。

於2020年12月31日，本集團於海鷗持有的股權市場報價為人民幣231,098,000元。本集團通過估計其於2020年12月31日的使用價值對於海鷗的投資進行減值測試，且並無計提減值虧損撥備。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 16 按權益法入賬的投資(續)

(c) (續)

(ii) 於2019年12月31日，由於北京銳揚的業績於2019年出現惡化，因此於北京銳揚的投資的減值虧損撥備為人民幣14,340,000元。於2020年12月31日，由於北京銳揚營運狀況得以改善，因此本集團並無計提額外的減值虧損撥備。

(iii) 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。上海齊泓於2019年被列為重大聯營公司。

項目	於12月31日／截至該日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產	<b>3,930,573</b>	3,474,261
負債	<b>2,147,766</b>	1,433,143
收入	<b>3,344,683</b>	2,573,100
年內溢利	<b>425,560</b>	189,335

(iv) 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	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>於年初的資產淨值</b>	<b>2,040,424</b>
出售	<b>(543,669)</b>
年內溢利	<b>425,560</b>
其他綜合收益	<b>2,951</b>
回購股份	<b>20,408</b>
<b>於年末的資產淨值</b>	<b>1,945,674</b>
歸屬於本集團的資產淨值	<b>94,893</b>
商譽	<b>105,177</b>
調整	<b>25</b>
<b>賬面值</b>	<b>200,095</b>

(d) 於2020年及2019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6,530,000元及人民幣13,864,000元。於該等投資中，由於業績惡化，本集團於截至2020年12月31日止年度就於上海高潔信息科技股份有限公司的投資確認減值虧損人民幣1,861,000元(2019年：無)。

(e) 本集團於聯營公司的權益並無或然負債。

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 17 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	56,944	41,919
添置	-	17,445
貨幣換算差額	(1,826)	-
減少被投資方的若干投資(b)	(17,000)	-
透過業務合併轉至附屬公司	(4,975)	-
公允價值變動(附註24)	31,422	(2,420)
於年末	64,565	56,944

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

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

估值中使用的主要假設包括波幅。倘波幅減少/增加10%而所有其他變數維持不變，則截至2020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254,500元(2019年12月31日：人民幣232,650元)。

於2020年12月31日，按公允價值計入其他綜合收益的金融資產的主要部分乃於XPX Holdings Limited及上海欽水嘉丁投資合夥企業(有限合夥)(「欽水嘉丁」)的投資，賬面值分別為人民幣43,583,000元及人民幣16,060,000元。

於2019年12月31日，絕大部分按公允價值計入其他綜合收益的金融資產乃於欽水嘉丁的投資，賬面值為人民幣37,380,000元。

- (b) 於2020年6月，欽水嘉丁(一名被投資方)的註冊資本減少人民幣34,000,000元。於必要的監督管理程序後，本集團自欽水嘉丁提取人民幣17,000,000元。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 18 存貨

	於12月31日	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
原材料	3	1,965
在製品	349	8,102
製成品	2,980	2,890
	<b>3,332</b>	12,957
減：滯銷存貨減值撥備	-	-
	<b>3,332</b>	12,957

截至2020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179,539,000元(2019年：人民幣139,827,000元)。

### 19 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量的金融資產：		
— 應收賬款及其他應收款項(附註20)	102,095	76,115
— 應收關連方款項(附註32(c))	5,127	5,291
— 定期存款(附註22)	9,787	547,258
— 現金及現金等價物(附註22)	897,093	411,153
按公允價值計入損益的金融資產(附註21)	263,615	235,109
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產(附註17)	64,565	56,944
	<b>1,342,282</b>	1,331,870
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量的金融負債：		
— 短期借款(附註27)	7,000	12,000
— 計入應付賬款及其他應付款項的金融負債 (不包括應付員工工資及福利及應付稅項)(附註28)	593,618	438,616
— 應付關連方款項(附註32)	93	6
— 租賃負債(附註12(b))	24,867	21,418
	<b>625,578</b>	472,040

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項及合約資產

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	(經重列) 人民幣千元
<b>非流動：</b>		
<b>其他應收款項</b>		
項目保證金	-	1,503
減：其他應收款項減值撥備	-	-
其他應收款項淨額	-	1,503
<b>流動：</b>		
<b>應收票據</b>	<b>7,547</b>	-
<b>應收賬款</b>		
應收第三方款項	<b>81,037</b>	37,318
減：應收賬款減值撥備	<b>(1,589)</b>	(1,939)
應收賬款淨額	<b>79,448</b>	35,379
<b>其他應收款項</b>		
應收第三方貸款	<b>11,403</b>	16,983
項目保證金	<b>9,108</b>	6,796
應收利息	<b>1,621</b>	7,801
持作證券買賣用途款項	<b>3,574</b>	5,982
以第三方廣告平台服務預付款項形式應收的退款	-	4,657
員工墊款	<b>1,642</b>	2,555
租金按金	<b>2,980</b>	2,496
其他	<b>6,771</b>	4,001
其他應收款項總額	<b>37,099</b>	51,271
減：其他應收款項減值撥備	<b>(14,452)</b>	(12,038)
其他應收款項淨額	<b>22,647</b>	39,233
<b>其他</b>		
預付供應商款項	<b>12,376</b>	20,877
待抵扣增值稅	<b>12,061</b>	14,508
	<b>134,079</b>	109,997
<b>合約資產(a)</b>	<b>87,015</b>	25,351

- (a) 合約資產主要指本集團所擁有室內設計及建築業務已完成項目且未收款的代價的權利，乃因該等權利須視乎本集團日後於報告日期達到特定里程碑的表現而定。合約資產於該等權利成為無條件時而非隨時間推移轉撥至應收賬款。合約資產的預期虧損率經評估甚微，故並無就合約資產計提虧損撥備。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 20 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項及合約資產(續)

(b) 於2020年12月31日，應收賬款及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值，並與各報告日期的公允價值相若。

本集團授予客戶的信貸期介乎30日至180日。於2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>應收賬款－總額</b>		
1個月以內	<b>57,698</b>	15,580
超過1個月但於1年以內	<b>16,168</b>	18,663
超過1年但於2年以內	<b>5,920</b>	3,004
超過2年	<b>1,251</b>	71
	<b>81,037</b>	37,318

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，為所有應收賬款使用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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>於年初</b>	<b>(1,939)</b>	(34)
減值撥備	<b>(1,468)</b>	(1,945)
撥回未動用款項	<b>1,414</b>	22
撤銷	<b>404</b>	18
<b>於年末</b>	<b>(1,589)</b>	(1,939)

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 20 應收賬款及其他應收款項以及預付供應商款項及合約資產(續)

(b) (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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(12,038)	(12,693)
減值撥備	(3,024)	(2,072)
撥回未動用款項	546	1,397
撇銷	64	1,329
出售附屬公司	-	1
於年末	(14,452)	(12,038)

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應收款項擔保。

(c) 金融資產的淨減值(虧損)/收益分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
減值虧損撥備淨額		
－應收賬款	(54)	(1,923)
－其他應收款項	(2,478)	(675)
其後收回先前已撇銷金額		
－其他應收款項	-	2,600
	(2,532)	2



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 21 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動：</b>		
與贖回權利有關的金融資產(a)	11,056	10,958
<b>流動：</b>		
理財產品(b)	229,070	155,790
於一間上市公司之投資(c)	23,489	68,361
	<b>252,559</b>	224,151

- (a) 與贖回權利有關的金融資產產生自於本集團一間聯營公司之投資，該投資先前已達成股東協議，即本集團有權在若干條件達成時要求投資對象的另外兩名股東(即創始人)購買本集團持有的權益工具以換取現金或其他金融資產。該金融資產之賬面值最初評估為最低，但後續進行了監察及調整，以反映按金融工具的原先實際利率估計未來現金流入現值。

由於贖回權利只能於2020年12月31日後的12個月內行使，因此與贖回權利有關的金融資產分類為非流動資產。公允價值調整於合併利潤表確認為「其他收益－淨額」。

與贖回權利有關的金融資產之公允價值屬於公允價值層級第三級。

釐定公允價值之主要假設包括貼現率。倘貼現率減少／增加1%而所有其他變數維持不變，則於2020年12月31日，金融資產之公允價值將增加／減少約人民幣436,500元(2019年12月31日：人民幣738,000元)。

- (b) 理財產品乃由信譽良好的商業銀行及金融機構發行，並以人民幣及美元計值，預期年回報率為2.5%至3.9%。該等理財產品之回報率並無擔保，因此，合約現金流量不符合唯一本金及利息款項。因此，其按公允價值計入損益計量。

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

- (c) 於一間上市公司之投資指本集團持有於廣州好萊客創意家居股份有限公司(「廣州好萊客」，一間於上海證券交易所上市的公司)的證券。

公允價值乃基於活躍市場的報價，屬於公允價值層級第一級。

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 21 按公允價值計入損益的金融資產(續)

(d) 按公允價值計入損益的金融資產的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	235,109	78,000
添置	811,740	473,940
貨幣換算差額	(4,924)	1,422
出售	(782,402)	(333,005)
	259,523	220,357
加：公允價值變動(附註8)	4,092	14,752
於年末	263,615	235,109

### 22 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	906,778	958,280
手頭現金	102	131
	906,880	958,411
減：初步為期超過3個月的定期存款	(9,787)	(547,258)
	897,093	411,153

初步為期超過3個月的定期存款既未逾期亦未減值。本公司董事認為，於2020年12月31日，初步為期超過3個月的定期存款的賬面值與其公允價值相若。

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	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	400,904	374,629
美元	502,205	580,625
港元	3,771	3,157
	906,880	958,411

截至2020年12月31日止年度，本集團以1.19%至3.39%的利率賺取定期存款利息。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 22 現金及現金等價物(續)

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	於12月31日	
	2020年	2019年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	896,991	411,022
手頭現金	102	131
	<b>897,093</b>	411,153

### 23 股本及股本溢價

	普通股			
	普通股數目	普通股面值 千美元		
<b>法定：</b>				
於2020年及2019年12月31日	<b>2,000,000,000</b>	<b>200</b>		
	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
<b>已發行：</b>				
於2019年12月31日	1,200,959,090	120	799	2,356,802
註銷庫存股份(a)	(26,381,000)	(3)	(18)	(56,552)
於2020年12月31日	1,174,578,090	117	781	2,300,250

#### (a) 庫存股份及註銷普通股

截至2020年12月31日止年度，面值2,912美元(相當於人民幣19,000元)的29,121,000股股份以總代價68,539,000港元(相當於人民幣59,757,000元)獲回購。年內已註銷26,381,000股股份，而餘下14,643,500股股份其後於2021年2月註銷，因此於2020年12月31日於權益中列作人民幣28,468,000元的「庫存股份」。

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 24 其他儲備

	資本儲備	法定盈餘儲備	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	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2019年1月1日，如先前呈報</b>	(188,495)	10,277	24,890	10,687	(61,374)	(947)	(204,962)
於共同控制下上海齊願的業務合併(附註2.1(v))	-	-	-	-	-	10,000	10,000
經重列	(188,495)	10,277	24,890	10,687	(61,374)	9,053	(194,962)
貨幣換算差額	-	-	12,306	-	-	-	12,306
行使員工購股權計劃(附註25)	-	-	-	(3)	-	-	(3)
按公允價值計入其他綜合收益之金融資產之 公允價值變動(附註17)	-	-	-	-	(2,420)	-	(2,420)
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合收益(附註16)	-	-	-	-	-	(281)	(281)
收購一間附屬公司的額外股權	-	-	-	-	-	(13,783)	(13,783)
員工購股權計劃下的股份酬金(附註25)	-	-	-	5,744	-	-	5,744
<b>於2019年12月31日，經重列</b>	(188,495)	10,277	37,196	16,428	(63,794)	(5,011)	(193,399)

	資本儲備	法定盈餘 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	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2020年1月1日，如先前呈報</b>	(188,495)	10,277	37,196	16,428	(63,794)	(15,011)	(203,399)
於共同控制下上海齊願的業務合併(附註2.1(v))	-	-	-	-	-	10,000	10,000
經重列	(188,495)	10,277	37,196	16,428	(63,794)	(5,011)	(193,399)
貨幣換算差額	-	-	(43,180)	-	-	-	(43,180)
按公允價值計入其他綜合收益之金融資產之 公允價值變動(附註17)	-	-	-	-	31,422	-	31,422
分佔按權益法入賬的投資的其他綜合虧損(附註16)	-	-	-	-	-	1,129	1,129
於共同控制下上海齊願及上海住喲的業務合併(附註2.1(v))	-	-	-	-	-	(10,890)	(10,890)
員工購股權計劃下的股份酬金(附註25)	-	-	-	(2,690)	-	-	(2,690)
<b>於2020年12月31日</b>	(188,495)	10,277	(5,984)	13,738	(32,372)	(14,772)	(217,608)



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 25 員工購股權計劃(「員工購股權計劃」)

- (a) 於2011年及2016年，董事會批准設立兩批員工購股權計劃，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日授出購股權，行使價為每股普通股人民幣20.04元，根據首次公開發售時的資本化發行，行使價調整為每股普通股人民幣2.00元。

員工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(即合資格首次公開發售後30日)歸屬；及餘下75%的購股權將於未來36個月按每月歸屬。

所有授出購股權自各自授出日期起十年屆滿。

- (b) 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 (人民幣元)	購股權數目	
		截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
於年初	2.00	42,901,141	45,340,615
行使員工購股權計劃	2.00	-	(3,000)
已沒收	2.00	(3,040,109)	(2,436,474)
於年末	2.00	39,861,032	42,901,141

於2020年及2019年12月31日，36,650,445份及31,069,640份未行使購股權可予行使。

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 25 員工購股權計劃(「員工購股權計劃」)(續)

- (c) 根據上述員工購股權計劃授出的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。主要假設載列如下：

	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資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。

- (d) 截至2020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抵免總額為人民幣2,690,000元(2019年：就已授出購股權於合併利潤表內確認的費用總額為人民幣5,744,000元)。

### 26 股息

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	-	-
已宣派股息(a)	21,554	-
已付股息	(21,554)	-
於年末	-	-

- (a) 根據日期為2020年5月29日的股東大會決議案，本公司已宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.02港元(折合人民幣0.018元)，該股息已於2020年6月及8月結清。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 27 短期借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款	7,000	12,000

於2020年12月31日，短期借款指本金為人民幣7,000,000元的一年銀行借款，固定年利率為4.35%，乃由齊家居美（蘇州）精裝科技有限公司之非控股股東楊衛涵先生擁有之財產作抵押。

銀行借款的賬面值與其公允價值相若。

### 28 應付賬款及其他應付款項以及合約負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 (經重列) 人民幣千元
<b>應付賬款(c)</b>	<b>163,966</b>	81,291
<b>其他應付款項</b>		
應付保證金(a)	317,226	261,337
質量及履約保證按金	74,744	72,285
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產的應付款項	-	9,862
其他應計費用及應付款項	37,682	13,841
其他應付款項總額	429,652	357,325
<b>其他</b>		
應付員工工資及福利	42,414	50,247
應計稅項(不包括所得稅)	34,095	22,473
<b>應付賬款及其他應付款項總額</b>	<b>670,127</b>	511,336
<b>合約負債(b)</b>	<b>111,480</b>	104,042

(a) 應付保證金主要指來自託管支付服務用戶的抵押按金。

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

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 28 應付賬款及其他應付款項以及合約負債(續)

(c) 應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月以內	97,799	27,789
超過1個月但於3個月以內	16,334	40,723
超過3個月但於1年以內	33,478	6,204
超過1年	16,355	6,575
	<b>163,966</b>	81,291

### 29 分類為持作出售資產及負債

於2020年12月2日，本集團與蘇州齊家鑫銘工程管理有限公司(「齊家鑫銘」)非控股股東蘇州鑫旺橋科技產業發展合夥企業(有限合夥)(「蘇州鑫旺橋」)訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣5,100,000元出售本集團於齊家鑫銘所擁有的全部51%股權。人民幣1,000,000元已於2020年12月31日支付。

以下資產及負債已於2020年12月31日重新分類為持作出售：

	於2020年12月31日 人民幣千元
不動產、工廠及設備	64
其他應收款項	1,448
存貨	3,662
現金及現金等價物	261
持作出售的出售集團的總資產	<b>5,435</b>
應付賬款及其他應付款項	<b>1,309</b>



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 30 經營業務所得現金淨額

(a) 除所得稅前溢利與經營業務所得現金對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	<b>48,410</b>	44,075
<i>就以下各項作出調整：</i>		
財務收入(附註9)	<b>(18,699)</b>	(25,409)
財務成本(附註9)	<b>2,395</b>	1,958
不動產、工廠及設備折舊(附註12(a))	<b>4,834</b>	9,827
使用權資產折舊(附註12(b))	<b>16,053</b>	8,771
無形資產攤銷(附註13)	<b>3,973</b>	3,173
金融資產減值虧損/(收益)淨額(附註20(c))	<b>2,532</b>	(2)
按權益法入賬的投資的減值虧損(附註8)	<b>1,861</b>	12,991
出售不動產、工廠及設備的虧損淨額(附註8)	<b>999</b>	2,498
出售於聯營公司的投資的虧損(附註16(b)(ii))	<b>1,497</b>	-
分類為投資現金流量的股息收入(附註8)	<b>(1,364)</b>	-
終止租賃合約的收益(附註8)	<b>(974)</b>	(98)
分佔按權益法入賬的投資的業績(附註16)	<b>(60,598)</b>	(17,864)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動(附註8)	<b>(4,092)</b>	(14,752)
出售附屬公司的收益(附註8)	<b>(218)</b>	(1,064)
添置於一間聯營公司的投資的收益(附註8)	<b>-</b>	(5,345)
股份酬金(附註25)	<b>(2,690)</b>	5,744
<i>營運資金變動：</i>		
存貨減少(附註18、29)	<b>5,963</b>	12,688
合約資產增加(附註20)	<b>(61,664)</b>	(25,351)
應收賬款及其他應收款項增加	<b>(34,207)</b>	(45,128)
應收關連方款項減少/(增加)	<b>164</b>	(3,648)
應付賬款及其他應付款項及合約負債增加	<b>167,721</b>	74,192
應付關連方款項增加/(減少)	<b>87</b>	(63)
經營業務所得現金	<b>71,983</b>	37,193

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 30 經營業務所得現金淨額(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
賬面淨值	<b>1,133</b>	3,095
出售不動產、工廠及設備的虧損淨額(附註8)	<b>(999)</b>	(2,498)
出售不動產、工廠及設備的所得款項	<b>134</b>	597

(c) 出售附屬公司

截至2020年12月31日止年度，本集團已出售平潭博若森裝飾工程有限責任公司的60%股權及上海博若森裝飾工程有限公司的100%股權，現金代價為人民幣10元及人民幣10元。交易完成後，本集團失去對該等兩個實體的控制權。該等出售的現金流量如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
總代價		
— 現金代價	<b>—*</b>	—*
減：已出售附屬公司的現金及現金等價物	<b>(6)</b>	(3)
出售產生的淨現金流出	<b>(6)</b>	(3)

\* 上述結餘少於人民幣1,000元。

已出售附屬公司的淨負債如下：

	於出售日期	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金	<b>6</b>	3
應收賬款及其他應收款項	—	5,417
不動產、工廠及設備	—	95
應付賬款及其他應付款項	<b>(301)</b>	(6,547)
合約負債	<b>(19)</b>	(32)
淨負債	<b>(314)</b>	(1,064)
歸屬於：		
— 本公司權益持有人	<b>(218)</b>	(1,064)
— 非控制性權益	<b>(96)</b>	—
歸屬於本集團的出售收益(附註8)	<b>218</b>	1,064



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 30 經營業務所得現金淨額(續)

#### (d) 非現金投資及融資活動

##### (i) 以結算應收款項的方式收購於一間非上市公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
添置按公允價值計入其他綜合收益計量的金融資產	-	4,609
其後收回先前已撤銷金額(附註20(c))	-	(2,600)
其他應收款項減少	-	(1,000)
列入「其他收益－淨額」的收益(附註8)	-	(1,009)
現金影響淨額	-	-

##### (ii) 以結算應收款項的形式收購樓宇

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
添置樓宇(附註12(a)(i))	-	13,600
待抵扣增值稅增加	-	1,224
其他應收款項減少	-	(14,824)
現金影響淨額	-	-

##### (iii) 以結算應收款項的方式收購一間附屬公司的額外股權

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已收購股權的代價	-	5,776
其他應收款項減少	-	(5,776)
現金影響淨額	-	-

截至2020年12月31日止年度，本集團概無任何重大非現金投資及融資活動。

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 30 經營業務所得現金淨額(續)

#### (e) 現金淨額對賬

	現金及現金等價物 人民幣千元	短期借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的現金淨額，如先前呈報	779,779	-	(27,003)	752,776
於共同控制下上海齊願的業務合併(附註2.1(v))	708	-	-	708
經重列	780,487	-	(27,003)	753,484
現金流量	(380,690)	(12,000)	8,413	(384,277)
收購一租賃(附註12(b)(i))	-	-	(3,925)	(3,925)
租賃負債的應計利息(附註9)	-	-	(1,593)	(1,593)
終止租賃合約(附註12(b)(i))	-	-	2,690	2,690
匯兌調整	10,884	-	-	10,884
<b>於2019年12月31日的現金淨額，如先前呈報</b>	<b>410,681</b>	<b>(12,000)</b>	<b>(21,418)</b>	<b>377,263</b>
於共同控制下上海齊願的業務合併(附註2.1(v))	472	-	-	472
經重列	411,153	(12,000)	(21,418)	377,735
現金流量	522,631	5,000	16,216	543,847
收購一租賃(附註12(b)(i))	-	-	(31,842)	(31,842)
租賃負債的應計利息(附註9)	-	-	(1,864)	(1,864)
終止租賃合約(附註12(b)(i))	-	-	14,041	14,041
匯兌調整	(36,430)	-	-	(36,430)
<b>於2020年12月31日的現金淨額</b>	<b>897,354</b>	<b>(7,000)</b>	<b>(24,867)</b>	<b>865,487</b>

### 31 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃租用多間辦公室及倉庫，租期介乎3個月內至十年不等。該等租賃訂有不同條款、價格調整條款及續租權利。續租時可重新協商租賃條款。

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

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未於合併財務報表確認的不可撤銷經營租賃項下的最低租賃付款如下：		
一年內	2,887	9,140



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 31 承擔(續)

#### (b) 資本承擔

於報告期末已簽約但未確認為負債的重大資本支出如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
不動產、工廠及設備	6,597	-

### 32 關連方交易

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

(a) 除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	非控股股東
左漢榮先生	非控股股東
楊衛涵先生	非控股股東
鄒劍鋒先生	非控股股東
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)
蘇州將門企業管理諮詢中心(有限合夥)(「蘇州將門」)	非控股股東
苏州鑫旺桥	非控股股東

合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

32 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<i>償還關連方貸款</i>		
上海齊家電子商務	2,313	–
<i>自關連方租賃</i>		
上海齊家電子商務	368	308
<i>提供予關連方的廣告服務</i>		
上海齊家電子商務	1,698	1,816
<i>來自關連方的服務收入</i>		
上海齊家電子商務	2,708	5,154
<i>收購居美及福建博若森股權</i>		
蘇州將門	1,955	–
楊衛涵先生	500	–
鄒劍鋒先生	500	–
左漢榮先生	–	3,843
陳言貴先生	–	1,933
	2,955	5,776
<i>轉讓齊家鑫銘股權</i>		
蘇州鑫旺橋	100	–
<i>提供予關連方的貸款</i>		
上海齊家電子商務	2,000	–
鄒劍鋒先生	50	–
左漢榮先生	–	3,767
楊衛涵先生	–	980
陳言貴先生	–	1,905
	2,050	6,652

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，上述關連方交易乃於日常業務過程中按照相關協議的條款進行。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 32 關連方交易(續)

#### (c) 與關連方的年末結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<i>應收關連方款項：</i>		
上海齊家電子商務	3,385	3,599
楊衛涵先生	980	980
左漢榮先生	467	467
陳言貴先生	235	235
鄒劍鋒先生	60	10
	<b>5,127</b>	5,291
<i>應付關連方款項：</i>		
上海齊家電子商務	93	–
陳言貴先生	–	6
	<b>93</b>	6

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。

#### (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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,963	3,635
退休金成本—界定供款計劃	57	176
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	105	233
股份酬金開支	184	455
	<b>3,309</b>	4,499

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 33 或然負債

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### 34 結算日後事項

- (i) 於2021年1月4日，本集團已訂立股權轉讓協議，收購其非控股股東於福建博若森的剩餘股權，代價為人民幣零元。
- (ii) 於2021年1月15日，董事會已批准採納2021年受限制股份單位計劃。2021年受限制股份單位計劃為本公司首次公開發售前購股權計劃的補充措施，旨在吸引、保留及激勵本集團的最優人才及高級管理層。
- (iii) 於2021年3月11日，將齊家鑫銘的全部股權轉讓予蘇州鑫旺橋。同日收取剩餘代價。於2021年3月完成相關工商變更登記。



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 35 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		261,158	261,158
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項		3,709	10,669
應收附屬公司款項		1,728,159	1,371,435
定期存款		9,787	547,258
現金及現金等價物		26,693	36,002
<b>總流動資產</b>		<b>1,768,348</b>	1,965,364
<b>總資產</b>		<b>2,029,506</b>	2,226,522
<b>權益</b>			
股本	23	781	799
股本溢價	23	2,300,250	2,356,802
其他儲備	(a)	(221,789)	(100,440)
庫存股份	23	(28,468)	(25,281)
累計虧損		(107,328)	(91,857)
<b>總權益</b>		<b>1,943,446</b>	2,140,023
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		1,186	1,224
應付附屬公司款項		84,874	85,275
<b>總流動負債</b>		<b>86,060</b>	86,499
<b>總負債</b>		<b>86,060</b>	86,499
<b>總權益及負債</b>		<b>2,029,506</b>	2,226,522

本公司資產負債表已於2021年3月19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2020年12月31日止年度

35 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 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	按公允價值 計入其他綜合	總計 人民幣千元
				收益儲備 人民幣千元	
於2019年1月1日	(188,495)	88,957	10,687	(51,174)	(140,025)
貨幣換算差額	-	33,844	-	-	33,844
行使員工購股權計劃	-	-	(3)	-	(3)
員工購股權計劃下的股份酬金(附註25)	-	-	5,744	-	5,744
截至2019年12月31日	(188,495)	122,801	16,428	(51,174)	(100,440)
於2020年1月1日	(188,495)	122,801	16,428	(51,174)	(100,440)
貨幣換算差額	-	(118,659)	-	-	(118,659)
員工購股權計劃下的股份酬金(附註25)	-	-	(2,690)	-	(2,690)
截至2020年12月31日	(188,495)	4,142	13,738	(51,174)	(221,789)

36 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2020年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	工資、薪金及花紅 人民幣千元	其他社會保障		股份酬金 開支 人民幣千元	
			退休金成本— 界定供款計劃 人民幣千元	成本、住房福利 及其他僱員福利 人民幣千元		
<b>執行董事：</b>						
鄧先生	-	1,190	9	36	-	1,235
高巍先生	-	562	28	-	-	590
田原先生	-	562	9	36	-	607
<b>非執行董事</b>						
李基培先生	-	-	-	-	-	-
趙貴賓先生	-	-	-	-	-	-
平曉黎女士	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
張禮洪先生	82	-	-	-	-	82
曹志廣先生	82	-	-	-	-	82
黃文宗先生	236	-	-	-	-	236
	400	2,314	46	72	-	2,832



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 36 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	截至2019年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	工資、 薪金及花紅 人民幣千元	退休金成本— 界定供款計劃 人民幣千元	其他社會保障 成本、住房福利 及其他僱員福利 人民幣千元	股份酬金開支 人民幣千元	
<b>執行董事：</b>						
鄧先生	-	1,200	38	40	-	1,278
高巍先生	-	570	-	40	-	610
田原先生	-	620	38	40	-	698
<b>非執行董事</b>						
李基培先生	-	-	-	-	-	-
盛剛先生	-	-	-	-	-	-
吳海鋒先生	-	-	-	-	-	-
唐振江先生	-	-	-	-	-	-
平曉黎女士	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
張禮洪先生	48	-	-	-	-	48
曹志廣先生	48	-	-	-	-	48
黃文宗先生	251	-	-	-	-	251
	347	2,390	76	120	-	2,933

李基培先生及盛剛先生於2018年4月獲委任為本公司的非執行董事。吳海鋒先生於2018年4月至2019年3月29日獲委任為非執行董事。唐振江先生於2019年3月29日至2019年10月29日獲委任為非執行董事。平曉黎女士於2019年10月29日獲委任為本公司的非執行董事。趙貴賓先生於2020年4月4日獲委任為非執行董事。

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2020年及2019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2020年及2019年12月31日止年度，除附註31所披露的應收關連方貸款外，本公司概無訂立以董事、董事之受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款或其他交易。

截至2020年及2019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。

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 36 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2020年及2019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2020年及2019年12月31日止年度，本集團概無向本公司董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入本集團或加入後的獎勵或作為離職補償。截至2020年12月31日止年度，概無本公司董事放棄任何酬金(2019年：無)。

#### (b) 五名最高薪酬人士的酬金

截至2020年及2019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兩名董事，他們的酬金反映在上文所呈列的分析中。截至2020年及2019年12月31日止年度，應付餘下兩名及三名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,082	2,188
退休金成本—界定供款計劃	14	162
其他社會保障成本、住房福利及其他僱員福利	48	174
股份酬金開支	-	301
	2,144	2,825

該等人士的酬金屬於下列範圍：

港元	人數	
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
零—1,000,000	1	1
1,000,001—1,500,000	1	2
	2	3



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 37 附屬公司

(a) 本集團於截至2020年12月31日止年度及於本報告日期的附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立國家/ 地點及日期	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			
			2020年	2019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	提供基於SaaS的平台服務
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	提供基於SaaS的平台服務
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	提供基於SaaS的平台服務
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	提供基於SaaS的平台服務
福建齊屹信息科技有限公司	中國， 2016年12月28日	65,000	100%	100%	間接	提供基於SaaS的平台服務
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	提供室內設計及建築服務
上海今傑家居用品有限公司	中國， 2009年5月4日	340,000	100%	100%	間接	房地產開發
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
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
三明市齊家網信息科技有限公司	中國， 2012年11月19日	180,920	100%	100%	間接	提供基於SaaS的平台服務
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
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	提供基於SaaS的平台服務
博若森(福建)裝飾工程有限公司	中國， 2006年6月23日	11,250	84.95%	84.95%	間接	提供室內設計及建築服務

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 37 附屬公司(續)

(a) 本集團於截至2020年12月31日止年度及於本報告日期的附屬公司詳情載列如下：(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			
			2020年	2019年		
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	中國， 2016年8月30日	50,000	55% (i)	55%	間接	提供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	55%	55%	間接	提供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	38.50%	38.50%	間接	提供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	48.84%	48.84%	間接	提供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	46.72%	46.72%	間接	提供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	50.79%	50.79%	間接	提供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	43.32%	43.32%	間接	提供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	不適用(iii)	50.97%	間接	提供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	不適用(ii)	51%	間接	提供室內設計及建築服務
寧德博若森裝飾工程有限公司	中國， 2016年8月23日	1,300	59.46%	59.46%	間接	提供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	不適用(iii)	84.95%	間接	提供室內設計及建築服務



## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 37 附屬公司(續)

(a) 本集團於截至2020年12月31日止年度及於本報告日期的附屬公司詳情載列如下：(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			
			2020年	2019年		
北京博若森家居裝飾有限公司	中國， 2017年9月6日	5,000	84.95%	84.95%	間接	提供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	46.72%	46.72%	間接	提供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	108,880	100%	100%	間接	投資管理
北京齊速信息科技有限公司	中國， 2018年6月8日	100美元	100%	100%	間接	提供基於SaaS的平台服務
上海齊銘信息科技有限公司	中國， 2019年11月1日	250,000	100%	100%	間接	提供基於SaaS的平台服務
Zhejiang Qianfan Construction Engineering Co., Ltd.	中國， 2019年6月8日	10,880	55%	55%	間接	提供室內設計及建築服務
上海齊萊家居用品有限公司	中國， 2019年7月31日	5,000	51%	51%	間接	提供材料供應鏈業務
上海鳴齊投資管理有限公司	中國， 2020年2月5日	10,000	100%	不適用	間接	投資管理
福建直秀信息科技有限公司	中國， 2020年3月9日	10,000	100%	不適用	間接	信息技術服務
蘇州齊家鑫銘工程管理有限公司	中國， 2020年7月30日	10,000	51% (i)	不適用	間接	提供室內設計及建築服務
Shanghai Kangtan Information Technology Co., Ltd.	中國， 2020年9月3日	10,000	100%	不適用	間接	提供材料供應鏈業務
上海住唄資訊科技有限公司	中國， 2018年9月29日	25,000	100%	不適用	間接	信息技術服務
福建住唄信息科技有限公司	中國， 2020年4月13日	10,000	100%	不適用	間接	信息技術服務
上海齊願智能科技有限公司	中國， 2017年10月16日	1,111	100%	100%	間接	信息技術服務
上海齊銘資訊服務有限公司	中國， 2020年5月15日	10,000	100%	不適用	間接	信息技術服務

## 合併財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 37 附屬公司(續)

(a) 本集團於截至2020年12月31日止年度及於本報告日期的附屬公司詳情載列如下：(續)

(i) 於2020年，非控股股東向齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司注資人民幣2,955,000元，而本集團向其注資人民幣16,500,000元。

於2020年，非控股股東向蘇州齊家鑫銘工程管理有限公司注資人民幣100,000元，而本集團向其注資人民幣5,100,000元。

(ii) 本集團於2020年將該公司清盤。本集團與非控股股東繼承該等公司的相應資產及負債，且清盤並未產生現金流入或流出。清盤程序已於2020年完成。

(iii) 本集團於2020年將該等公司出售予第三方。法定所有權的轉讓已於2020年完成。

(iv) 中國附屬公司為在中國成立的外商獨資企業。

(b) 重大非控制性權益

截至2020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 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	虧損 人民幣千元	虧絀 人民幣千元
博若森(福建)裝飾工程有限公司	18,343	73,206	51,611	(2,596)	(54,863)
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	211,986	216,011	303,689	(766)	(4,025)

截至2019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 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	虧損 人民幣千元	虧絀 人民幣千元
博若森(福建)裝飾工程有限公司(i)	34,950	95,783	89,835	(2,868)	(60,833)
齊家居美(蘇州)精裝科技有限公司	98,248	122,533	147,457	(19,819)	(24,285)

(i) 於2019年12月，本集團以代價人民幣5,776,000元收購非控股股東持有的福建博若森15.05%股權。超出相應非控制性權益賬面值的金額人民幣13,783,000元於權益列賬為「其他儲備」。



## 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2020年報所披露的經審核合併財務報表。

	截至12月31日止年度				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元
收入	300,850	479,055	645,704	770,985	<b>916,264</b>
毛利	124,811	239,830	381,558	508,625	<b>520,500</b>
除所得稅前溢利／(虧損)	(257,223)	(837,253)	708,306	44,075	<b>48,410</b>
所得稅抵免／(開支)	(8,019)	(7,650)	5,164	5,465	<b>(6,529)</b>
持續經營業務的年內溢利／(虧損)	(265,242)	(844,903)	713,470	49,540	<b>41,881</b>
已終止經營業務的溢利／(虧損)	(144,976)	(10,622)	31,987	-	<b>-</b>
年內溢利／(虧損)	(410,218)	(855,525)	745,457	49,540	<b>41,881</b>
溢利／(虧損)歸屬於：					
本公司權益持有人	(401,191)	(824,089)	757,594	60,655	<b>40,613</b>
非控制性權益	(9,027)	(31,436)	(12,137)	(11,115)	<b>1,268</b>

	於12月31日				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元
總資產	1,373,141	1,220,002	1,899,880	2,043,629	<b>2,149,605</b>
總負債	2,074,499	2,711,532	579,203	688,906	<b>855,370</b>
歸屬於本公司權益持有人的權益／(虧絀)	(701,910)	(1,466,965)	1,353,460	1,377,404	<b>1,312,497</b>

## 釋義

「股東週年大會」	指	本公司將於2021年5月26日舉行的應屆股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「審核與風險管理委員會」	指	董事會轄下的審核與風險管理委員會
「核數師」	指	本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所
「北京博若森」	指	北京博若森家居裝飾有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「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)
「博若森推薦服務協議」	指	北京博若森與上海齊家電子商務訂立的日期為2019年12月27日的推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向北京博若森推薦的終端客戶銷售定製建築材料及傢俱套件，而北京博若森可就此賺取佣金
「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
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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



## 釋義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「室內設計及建築」或「室內設計及建築業務」	指	提供室內設計及建築業務，並將其品牌授權予業務合作夥伴及其他人
「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
「創新及其他業務」	指	提供其他主動性服務
「首次公開發售」	指	本公司於2018年7月12日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	2021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)
「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
「營銷業務」	指	提供定向營銷服務及檢查服務
「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)
「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
「鄧先生」	指	鄧華金先生，我們的創始人、董事會主席、執行董事、首席執行官及我們的單一最大股東
「提名委員會」	指	董事會轄下的提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

## 釋義

「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
「首次公开发售前購股權計劃」	指	本公司於2011年及2016年採納並於2018年落實的首次公开发售前購股權計劃
「招股章程」	指	本公司就本公司的首次公开发售於2018年6月21日刊發的招股章程(經日期為2018年7月3日的補充招股章程補充)
「薪酬委員會」	指	董事會轄下的薪酬委員會
「經重續博若森推薦服務協議」	指	北京博若森與上海齊家電子商務訂立的日期為2020年12月31日的推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向北京博若森推薦的終端客戶銷售定製建築材料及傢俱套件，而北京博若森可就此賺取佣金
「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
「齊屹推薦服務協議」	指	上海齊屹信息科技有限公司與上海齊家電子商務訂立的日期為2018年4月1日的推薦服務協議，據此，上海齊家電子商務將與若干建築材料及家居用品供應商合作，以向上海齊屹信息科技有限公司推薦的終端客戶銷售定製建築材料及傢俱套件，而上海齊屹可就此賺取佣金
「SaaS業務」	指	提供基於SaaS的整體營銷解決方案
「銷售線索」	指	確定某人為室內設計及建築的潛在需求用戶的數據
「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



## 釋義

「上海齊家電子商務」	指	上海齊家電子商務有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，由鄧先生最終控制
「上海齊屹」	指	上海齊屹信息科技有限公司，一間於2011年9月8日在中國註冊成立的有限公司，為上海齊家的直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條所賦予該詞的涵義
「供應鏈服務業務」	指	提供建築及家居裝飾材料
「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。