

以下第I-1至I-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

## 致華立大學集團有限公司列位董事及中信建投(國際)融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就華立大學集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-58頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年8月31日的綜合資產負債表、貴公司於2017年、2018年及2019年8月31日的資產負債表，以及截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度各年(「營業紀錄期間」)的綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-58頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程

序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年、2018年及2019年8月31日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年8月31日的綜合財務狀況，以及 貴集團於營業紀錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-3頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

### 股息

貴公司並無就營業紀錄期間支付任何股息。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

**[編纂]**

I. 貴集團歷史財務資料

下文所載歷史財務資料屬於本會計師報告一部分。

貴集團營業紀錄期間的綜合財務報表(歷史財務資料的基礎)(「相關財務報表」)經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣呈列，所有價值均約整至最接近千元(人民幣千元)。

(A) 綜合全面收入表

		截至8月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
收益	5	578,168	608,008	674,800
銷售成本	8	(258,798)	(273,633)	(307,014)
<b>毛利</b>		<b>319,370</b>	<b>334,375</b>	<b>367,786</b>
銷售開支	8	(7,972)	(8,338)	(13,291)
行政開支	8	(73,167)	(76,083)	(93,827)
其他收入	6	8,995	10,748	10,701
其他收益淨額	7	4,577	9,523	1,591
<b>經營利潤</b>		<b>251,803</b>	<b>270,225</b>	<b>272,960</b>
財務收入		1,013	1,018	868
財務開支		(58,128)	(71,131)	(46,815)
財務開支淨額	10	(57,115)	(70,113)	(45,947)
<b>所得稅前利潤</b>		<b>194,688</b>	<b>200,112</b>	<b>227,013</b>
所得稅開支	11	(1,596)	(6,785)	(3,950)
<b>年度利潤</b>		<b>193,092</b>	<b>193,327</b>	<b>223,063</b>
年度其他全面收入		—	—	—
<b>全面收入總額</b>		<b>193,092</b>	<b>193,327</b>	<b>223,063</b>
以下人士應佔利潤及全面收入總額：				
— 貴公司擁有人		193,092	193,327	223,063
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)				
基本及攤薄	12	0.386	0.387	0.446

附錄一

會計師報告

(B) 綜合資產負債表

		於8月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
土地使用權.....	13	1,002,152	972,052	1,096,010
物業、廠房及設備.....	14	1,495,055	1,866,314	2,598,503
投資物業.....	15	120,200	129,000	132,200
無形資產.....	16	2,186	3,295	6,475
預付款項.....	18	16,464	10,404	14,087
		<u>2,636,057</u>	<u>2,981,065</u>	<u>3,847,275</u>
<b>流動資產</b>				
預付款項.....	18	3,118	4,542	6,728
貿易及其他應收款項.....	19	14,116	13,417	12,472
應收關聯方款項.....	30	71,950	60	6,779
現金及現金等價物.....	20	648,342	623,661	453,576
		<u>737,526</u>	<u>641,680</u>	<u>479,555</u>
<b>資產總值.....</b>		<u><u>3,373,583</u></u>	<u><u>3,622,745</u></u>	<u><u>4,326,830</u></u>
<b>權益</b>				
股本.....	21	327	327	327
儲備.....	22	864,183	1,357,510	1,580,573
<b>權益總額.....</b>		<u>864,510</u>	<u>1,357,837</u>	<u>1,580,900</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款.....	25	856,000	766,000	1,078,908
應計費用及其他應付款項.....	23	—	92,694	152,166
應付關聯方款項.....	23	459,092	480,504	44,477
遞延所得稅負債.....	26	28,775	32,509	34,689
		<u>1,343,867</u>	<u>1,371,707</u>	<u>1,310,240</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付款項.....	23	226,296	124,604	164,069
應付關聯方款項.....	23	310,419	119,633	600,788
合約負債.....	24	484,032	555,926	666,033
當期所得稅負債.....		659	3,238	4,404
借款.....	25	143,800	89,800	396
		<u>1,165,206</u>	<u>893,201</u>	<u>1,435,690</u>
<b>負債總額.....</b>		<u>2,509,073</u>	<u>2,264,908</u>	<u>2,745,930</u>
<b>權益及負債總額.....</b>		<u><u>3,373,583</u></u>	<u><u>3,622,745</u></u>	<u><u>4,326,830</u></u>

附錄一

會計師報告

(C) 貴公司資產負債表

		於8月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資附屬公司.....		—	—	—
<b>流動資產</b>				
預付款項.....	18	2,921	4,271	6,480
應收關聯方款項.....	19	327	—	—
現金及現金等價物.....		—	330	14
		<u>3,248</u>	<u>4,601</u>	<u>6,494</u>
<b>資產總值.....</b>		<b><u>3,248</u></b>	<b><u>4,601</u></b>	<b><u>6,494</u></b>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本.....	21	327	327	327
累計虧損.....		(9,955)	(24,215)	(40,640)
<b>權益總額.....</b>		<b><u>(9,628)</u></b>	<b><u>(23,888)</u></b>	<b><u>(40,313)</u></b>
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付款項.....	23	6,966	3,487	1,739
應付附屬公司款項.....		5,910	25,002	45,068
		<u>12,876</u>	<u>28,489</u>	<u>46,807</u>
<b>負債總額.....</b>		<b><u>12,876</u></b>	<b><u>28,489</u></b>	<b><u>46,807</u></b>
<b>權益及負債總額.....</b>		<b><u>3,248</u></b>	<b><u>4,601</u></b>	<b><u>6,494</u></b>

附錄一

會計師報告

(D) 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔				
	股本	法定盈餘	其他儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22(a))	人民幣千元 (附註22(b))	人民幣千元 (附註22(f))	人民幣千元
於2016年9月1日.....	327	94,525	699,276	540,448	1,334,576
年度利潤及全面收入總額.....	—	—	—	193,092	193,092
與擁有人以其擁有人身份進行的交易					
轉撥至法定儲備.....	—	65,980	—	(65,980)	—
動用學校發展基金.....	—	(46,485)	—	46,485	—
向 貴公司擁有人作出的視作分派 (附註22(d)).....	—	—	(665,202)	—	(665,202)
貴公司擁有人注資(附註22(c)).....	—	—	2,044	—	2,044
	—	19,495	(663,158)	(19,495)	(663,158)
於2017年8月31日.....	<u>327</u>	<u>114,020</u>	<u>36,118</u>	<u>714,045</u>	<u>864,510</u>
於2017年9月1日.....	327	114,020	36,118	714,045	864,510
年度利潤及全面收入總額.....	—	—	—	193,327	193,327
與擁有人以其擁有人身份進行的交易					
轉撥至法定儲備.....	—	48,661	—	(48,661)	—
動用學校發展基金.....	—	(39,495)	—	39,495	—
貴公司擁有人注資(附註22(e)).....	—	—	300,000	—	300,000
	—	9,166	300,000	(9,166)	300,000
於2018年8月31日.....	<u>327</u>	<u>123,186</u>	<u>336,118</u>	<u>898,206</u>	<u>1,357,837</u>
於2018年9月1日.....	327	123,186	336,118	898,206	1,357,837
年度利潤及全面收入總額.....	—	—	—	223,063	223,063
與擁有人以其擁有人身份進行的交易					
轉撥至法定儲備.....	—	58,446	—	(58,446)	—
動用學校發展基金.....	—	(58,446)	—	58,446	—
	—	—	—	—	—
於2019年8月31日.....	<u>327</u>	<u>123,186</u>	<u>336,118</u>	<u>1,121,269</u>	<u>1,580,900</u>

附錄一

會計師報告

(E) 綜合現金流量表

	附註	截至8月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營所得現金.....	27	267,669	387,335	502,066
已付利息.....		(50,702)	(51,924)	(56,588)
已付所得稅.....		(419)	(472)	(604)
<b>經營活動所得現金淨額.....</b>		<b>216,548</b>	<b>334,939</b>	<b>444,874</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備、 土地使用權和無形資產.....		(43,171)	(405,720)	(803,247)
應收關聯方款項 (增加)／減少.....		(5,757)	71,950	—
<b>投資活動所用現金淨額.....</b>		<b>(48,928)</b>	<b>(333,770)</b>	<b>(803,247)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
借款所得款項.....		1,000,000	—	487,892
償還借款.....		(743,200)	(144,000)	(264,388)
貴公司擁有人注資.....		—	300,000	—
<b>[編纂]</b> 付款.....		<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
應付關聯方款項減少.....		(171,822)	(180,500)	(33,007)
<b>融資活動所得／(所用) 現金淨額.....</b>		<b>83,267</b>	<b>(25,850)</b>	<b>188,288</b>
<b>現金及現金等價物</b>				
增加／(減少)淨額.....		250,887	(24,681)	(170,085)
年初現金及現金等 價物.....		397,455	648,342	623,661
<b>年末現金及現金等價物.....</b>		<b>648,342</b>	<b>623,661</b>	<b>453,576</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1 貴集團一般資料及重組

#### 1.1 一般資料

華立大學集團有限公司(「貴公司」)於2016年5月24日在開曼群島根據開曼群島公司法(經修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的主營業務為提供民辦高等教育服務，包括教學服務及學生住宿服務(「**編纂**業務」)。

貴公司的最終控股公司為HL-Diamond Limited(「HL-Diamond」)。董事認為最終控股方為張智峰先生，彼亦為貴公司的執行董事兼董事長(「擁有人」)。

#### 1.2 重組

於貴公司註冊成立及下文所述重組完成前，教學服務由廣東工業大學華立學院(「華立學院」)、廣州華立科技職業學院(「華立職業學院」)、廣東省華立技師學院(「華立技師學院」)(統稱「中國營運實體」)經營，而學生住宿服務由在中國註冊成立且由擁有人最終控制並持有的廣州華立投資有限公司(「學校舉辦人」或「華立投資」)的部門經營。此外，貴集團為經營**編纂**業務而於營業紀錄期間使用擁有人所控制關聯方合法擁有的若干土地使用權、樓宇及投資物業(「注入資產」)。截至2017年8月31日止年度，注入資產已依法轉讓予貴集團(附註13、14及15)。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**編纂**及**編纂**(「**編纂**」)，貴集團進行重組(「重組」)，從事**編纂**業務的各公司的實益權益已轉讓予貴公司。有關重組的詳情載列如下：

- (i) 2016年5月18日，香港華立教育投資有限公司(「香港華立教育」)在香港註冊成立為有限責任公司。同日，10,000股股份以代價10,000港元配發及發行予擁有人。
- (ii) 2016年5月24日，貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。同日，擁有人按面值向創辦人購買一股股份，貴公司另外49,999股股份以代價49,999美元配發及發行予擁有人。
- (iii) 2016年6月24日，Huali Investment Holding Limited(「Huali Investment (Cayman)」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。同日，擁有人按面值向創辦人購買一股股份，Huali Investment (Cayman)另外49,999股股份以代價49,999美元配發及發行予擁有人。



- (iv) 2016年8月24日，華立教育控股有限公司（「華立教育」）以名義代價1港元向擁有人收購 貴公司全部已發行股本。
- (v) 2016年8月25日， 貴公司以名義代價1港元向擁有人收購Huali Investment (Cayman)全部已發行股本。
- (vi) 2016年8月25日，Huali Investment (Cayman)以名義代價1港元向擁有人收購香港華立教育全部已發行股本。
- (vii) 2016年12月27日，香港華立教育在中國成立廣州華立盛榮教育科技有限公司（「華立盛榮」），註冊資本為3,000,000港元。
- (viii) 2017年1月18日，華立盛榮成立西藏華立盛大信息科技有限公司（「西藏華立」），註冊資本為人民幣1,450,000元。
- (ix) 根據西藏華立、中國營運實體、彼等名義股東（亦為學校舉辦人）、華立投資及擁有人於2017年3月23日訂立的一系列合約協議，西藏華立獲得中國營運實體的有效控制權，並有權享有該等實體所產生的經濟利益。因此，中國營運實體被視為西藏華立的附屬公司。
- (x) 2018年5月10日，華立投資股東決定將華立投資拆分為兩間不同的企業實體華立投資與廣州領美生活服務有限公司（「領美生活服務」），華立投資仍為華立學院、華立職業學院及華立技師學院的學校舉辦人，繼續擁有[編纂]集團的宿舍物業並經營學生住宿業務，而華立投資以往經營的所有其他非[編纂]業務轉讓予領美生活服務。
- (xi) 2018年8月30日，西藏華立、中國營運實體、彼等名義股東（亦為學校舉辦人）、華立投資及擁有人訂立補充合約協議，西藏華立獲得華立投資的有效控制權，並有權享有華立投資所產生的經濟利益。因此，華立投資被視為西藏華立的附屬公司。

完成重組後， 貴公司成為 貴集團其他公司的控股公司。有關合約安排及補充合約安排（統稱合約安排）的詳情載於下文附註2.2.1。

# 附錄一

# 會計師報告

上述重組完成後，貴公司擁有以下附屬公司的直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立國家／ 地點及日期	已繳足／ 註冊資本	貴集團應佔權益			主要業務	營運地點	附註
			2017年	2018年	2019年			
			於 本報告 日期					
貴公司直接持有：								
Huali Investment (Cayman) .....	開曼群島／ 2016年6月24日	50,000美元	100%	100%	100%	控股公司	開曼群島	附註(1)
貴公司間接持有：								
香港華立教育.....	香港／ 2016年5月18日	10,000港元	100%	100%	100%	控股公司	香港	附註(1)
華立盛榮.....	中國／ 2016年12月27日	3,000,000港元	100%	100%	100%	控股公司	中國	附註(1)
西藏華立.....	中國／ 2017年1月18日	人民幣 1,450,000元	100%	100%	100%	控股公司	中國	附註(1)
穗立網絡.....	中國／ 2017年10月19日	人民幣 10,000,000元	—	100%	—	網絡 技術服務	中國	附註(1)、(3)
USA Huali Educational Services LLC .....	美國／ 2017年9月19日	50,000美元	—	100%	100%	學院	美國	附註(1)
根據合約安排視為附屬公司：								
廣東工業大學華立學院.....	中國／ 2006年1月11日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	學院	中國	附註(2)
廣州華立科技職業學院.....	中國／ 2005年7月19日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	學院	中國	附註(2)
廣東省華立技師學院.....	中國／ 2003年8月20日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	學院	中國	附註(2)
廣州華立投資有限公司.....	中國／ 1999年6月15日	人民幣 400,000,000元	100%	100%	100%	學校舉辦人 及學生住宿 服務	中國	附註(2)

附註：

- (1) 由於該等公司註冊成立不久或各自註冊成立所在地無法定要求須刊發經審計財務報表，故概無為該等公司編製經審計財務報表。
- (2) 華立學院、華立職業學院、華立技師學院及華立投資的法定會計年度結算日為12月31日。董事已就本財務資料編製有關附屬公司於2017年、2018年及2019年8月31日和截至該等日期止年度的歷史財務資料，以將有關財務資料載入 貴集團綜合財務報表。於中國成立之附屬公司的法定財務報表根據適用於中國企業的相關會計原則及財務規例編製。華立學院、華立職業學院及華立技師學院截至2017年及2018年12月31日止各年度的法定財務報表已由廣州市增信鴻日會計師事務所有限公司審核。  
  
華立學院、華立職業學院及華立技師學院截至2019年12月31日止年度的法定財務報表尚未編製。營業紀錄期間，華立投資法定財務報表未經審計。
- (3) 穗立網絡於2019年4月19日清盤。

### 1.3 呈列基準

[編纂]業務包括提供教學服務及學生住宿服務。重組前教學服務主要由中國營運實體提供，而學生住宿服務由華立投資的學生宿舍部門提供。重組後，[編纂]業務繼續由中國營運實體及華立投資經營，而中國營運實體、華立投資及[編纂]業務均受西藏華立有效控制，並透過合約安排最終受 貴公司控制。 貴公司於重組前並未涉足任何其他業務，而重組亦無導致業務有實質性變更或[編纂]業務的管理層或擁有人有任何變更。因此， 貴集團現時旗下各實體的歷史財務資料使用所有呈列年度[編纂]業務的賬面值呈列。

此外，截至2017年8月31日止年度，注入資產由擁有人持有並控制的關聯實體合法轉讓予 貴集團。歷史財務資料載有整個營業紀錄期間的注入資產賬面值。董事認為，由於營業紀錄期間該等注入資產由 貴集團佔有及使用，故實際為[編纂]業務的一部分。詳情請參閱附註13、14及15。

公司間交易、結餘及 貴集團各實體間交易的未變現收益／虧損於合併時對銷。

## 2 主要會計政策概要

### 2.1 編製基準

編製歷史財務資料所用主要會計政策如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的各年度貫徹應用。

根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製歷史財務資料所用的主要會計政策載列如下。歷史財務資料乃按過往成本慣例編製，並就重估按公平值列賬之投資物業作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須作出若干重要會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或相關假設及估計對綜合財務報表屬重要的範疇於附註4披露。

所有於2018年1月1日後開始的會計期強制生效的準則、準則修訂與詮釋（包括香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號），將會追溯應用於 貴集團的營業紀錄期間。

#### 2.1.1 持續經營假設

於2019年8月31日， 貴集團錄得流動負債淨額人民幣956,135,000元。於2019年8月31日， 貴集團的總銀行借款為人民幣1,079,304,000元，同日現金及現金等價物為人民幣453,576,000元。

管理層密切監察 貴集團的財務表現及流動資金狀況。管理層已制訂多項措施以改善財務狀況及減低流動資金壓力。截至本報告日期， 貴集團有未動用銀行融資合共人民幣1,053,696,000元，其中人民幣547,000,000元用作支付所欠廣東華立園科技有限公司（「華立園科技」）餘額，該款項須不遲於2020年4月30日（即協議日期後三年）償還，餘下人民幣506,696,000元的銀行融資用作本集團由2019年8月31日起計12個月以上的資本開支及營運開支。

此外，管理層已基於(i) 貴集團將持續產生經營現金流入；及(ii)可持續取得銀行信貸編製涵蓋自2019年8月31日起計不少於十二個月的 貴集團現金流量預測。

董事已審閱 貴集團的現金流量預測，並已作出適當查詢及考慮上述管理層預測的基準與假設。經計及 貴集團未來營運表現與預期未來營運現金流入及持續取得銀行信貸，董事認為， 貴集團有充足財務資源支持營運並履行自2019年8月31日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，歷史財務資料按持續經營基準編製。

### 2.1.2 尚未採納的新訂準則及詮釋

於本歷史財務資料日期，香港會計師公會已頒佈以下與 貴集團有關及截至2019年8月31日止年度尚未生效且並無獲提早採納的新訂準則及修訂本。

		於下列日期或之後開始 的會計期間生效
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定因素	2019年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	金融工具 — 具有負補償的提前 還款特性	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 — 計劃修訂、縮減或清償	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益	2019年1月1日
年度改進	2015年至2017年週期	2019年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號	披露計劃 — 重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或出資	待定

預期該等香港財務報告準則不會對 貴集團的歷史財務資料有重大影響，惟下文所述者除外：

#### 香港財務報告準則第16號租賃

根據香港財務報告準則第16號，承租人須於資產負債表就所有租賃合約確認反映未來租賃付款的租賃負債及使用權資產。承租人亦須於損益表中呈報租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊。與香港會計準則第17號的經營租賃相比，此將不僅改變開支分配，亦改變各租期內確認的開支總額。使用權資產的直線折舊和租賃負債應用的實際利率法的組合將導致租賃最初數年在損益扣賬的總開支較高，而開支於租期後期逐步減少。新訂準則就若干短期租賃及低值資產租賃提供一個選擇性豁免，但僅適用於承租人。

於2019年8月31日， 貴集團(作為承租人)並無不可撤銷經營租賃(附註29(b))。

首次採用香港財務報告準則第16號不會對 貴集團的財務狀況及表現造成重大影響。

貴集團將於2019年9月1日或之後開始的會計期採用該準則。 貴集團擬採用簡化過渡方法，不會重列首次採用前一年的比較金額。使用權資產將按採用標準當時的租賃負債金額(已就任何預付或應計租賃開支調整)計量。

並無其他尚未生效的準則預期會對實體的現時或未來報告期以及可預計的未來交易造成重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合入賬

附屬公司為受 貴集團控制的一切實體(包括結構實體)。倘 貴集團承擔或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過對實體之權力影響該等回報，則 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉入 貴集團之日起全面綜合入賬，自停止控制之日起取消綜合入賬。

#### (a) 透過合約安排控制附屬公司

貴公司全資附屬公司西藏華立已於2017年3月23日與中國營運實體及中國營運實體的法定所有人訂立合約安排，並於2018年8月30日訂立補充合約協議(詳情見附註1.2)。西藏華立及 貴集團可藉此：

- 對中國營運實體及華立投資行使有效控制權；
- 就西藏華立提供的企業管理及教育服務和技術與業務支持服務收取中國營運實體及華立投資的絕大部分經濟利益回報。該等服務包括教育軟件及網站的開發、設計、升級及日常維護；設計大學課程及專業；編選及／或推薦大學課程教材；幫助招聘和培訓教師及其他僱員；招生入學後勤工作；公共關係服務；市場研發服務；管理和營銷諮詢及相關服務；及訂約各方可能不時共同協定的其他附加服務；
- 獲得不可撤銷獨家權利，根據中國法律法規無償或以最低購買價向各自股權持有人購買中國營運實體及華立投資的全部股權。西藏華立可根據中國法律法規隨時行使該購股權，直至獲得中國營運實體及華立投資全部股權及／或全部資產。此外，未經西藏華立事先同意，中國營運實體及華立投資不得出售、轉讓或處置任何資產或向彼等股權持有人作出任何分派；及
- 自股權持有人獲得中國營運實體及華立投資全部股權的抵押，確保中國營運實體及華立投資履行合約安排的責任。
- 貴集團並無擁有中國營運實體及華立投資的任何股權。然而，根據合約安排， 貴集團有權自參與中國營運實體及華立投資獲得可變回報，且有能力透過行使對中國營運實體及華立投資的權力影響該等回報，因此被視為控制中國營運實體及華立投資。因此，根據香港財務報告準則， 貴公司視中國營

運實體及華立投資為間接附屬公司。貴集團將中國營運實體及華立投資的財務狀況及業績載入營業紀錄期間的綜合財務報表。相關呈列基準的詳情，請參閱附註1.3。

然而，合約安排可能不如貴集團對中國營運實體及華立投資擁有直接控制權的直接法定所有權有效，因為中國法律制度所呈現的不明朗因素可能妨礙貴集團於中國營運實體及華立投資的業績、資產及負債的實益權利。基於法律顧問的意見，董事認為中國營運實體及華立投資及其股權持有人訂立的合約安排符合相關中國法律法規且可依法執行。

(b) 業務合併

除重組外，貴集團以收購法入賬業務合併。收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、對所收購公司前擁有人產生的負債及貴集團所發行股權的公平值。所轉讓的代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公平值計量。

貴集團根據逐項收購基準確認於所收購公司的非控股權益。於所收購公司的非控股權益為現有所有權權益，可令持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公平值或現有所有權權益佔所收購公司可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

收購相關成本於產生時確認為開支。

倘業務合併分階段進行，則收購方原先所持所收購公司股權於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量，而因重估產生的任何盈虧於損益確認。

貴集團將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。視為資產或負債之或然代價公平值的後續變動根據香港會計準則第39號於損益確認。分類為權益之或然代價不予重新計量，其後續結算於權益入賬。

所轉讓代價、於所收購公司的任何非控股權益金額及先前所持所收購公司股權在收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值的差額列賬為商譽。就廉價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前所持權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則該差額直接於綜合全面收入表確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供證

據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司所呈報的金額於必要時作出調整，以與 貴集團的會計政策一致。

(c) 不涉及控制權變動的附屬公司所有權權益變動

不會導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易，即與附屬公司擁有人(以擁有人的身份)進行的交易。已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額列作權益。向非控股權益出售的盈虧亦列作權益。

(d) 出售附屬公司

當 貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值的變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債入賬，即先前於其他全面收入確認的金額按適用的香港財務報告準則指定／許可的方式重新分類至損益或轉入另一類權益。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本減減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘附屬公司投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或該等投資於獨立財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資所得股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 分部報告

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」)提供內部報告的方式一致。主要經營決策者為作出策略決定的行政總裁，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團旗下各實體的財務報表列述的項目，採用有關實體營運所處主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於 貴集團的大部分資產及業務位於中國，故歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣乃 貴公司的功能貨幣和 貴集團的呈列貨幣。



(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日或項目重新計量估值當日的適用匯率換算為功能貨幣。

因結算該等交易及因按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均在綜合全面收入表確認。

有關借款和現金及現金等價物的匯兌收益及虧損在綜合全面收入表內「財務收入或開支」呈列。所有其他匯兌收益及虧損在綜合全面收入表內「其他收益淨額」呈列。

**2.5 物業、廠房及設備**

所有物業、廠房及設備按過往成本減折舊入賬。過往成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

當與項目有關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已更換部分的賬面值會取消確認。所有其他維修及保養則計入費用產生的財政年度的綜合全面收入表。

物業、廠房及設備之折舊使用直線法計算，在以下估計可使用年期內將成本撇減(已扣除剩餘價值)：

樓宇 .....	40年
汽車 .....	5年至10年
電子設備.....	5年至10年
傢俬與裝置.....	5年至20年
室內裝修.....	3年至5年

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告年末進行檢討及調整(如適用)。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

出售收益或虧損通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收入表之「其他收益淨額」確認。

在建工程指在建樓宇及廠房，以成本減去減值虧損列賬。建設直接產生的過往開支包括建設年度產生的建設成本、廠房及機器成本和相關借款成本。有關資產完成並可作擬定用途前，不會計提在建工程之折舊撥備。當有關資產投入使用時，相關成本會轉至物業、廠房及設備的相關類別，並按上述政策折舊。

## 2.6 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備而非 貴集團所佔用的物業，主要包括租賃土地及樓宇，亦包括在建或開發以供未來用作投資物業的物業。當符合投資物業的其餘定義時，根據經營租賃持有的土地入賬列作投資物業。於此等情況下，有關經營租賃當作融資租賃入賬。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。初始確認後，投資物業按公平值列賬，即外聘估值師在各報告日期釐定的公開市值。公平值按活躍市場價格釐定，必要時根據特定資產的性質、位置或狀況差異而調整。倘無法取得資料， 貴集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動於綜合全面收入表「其他收益淨額」作為重估收益或虧損列賬。

## 2.7 土地使用權

土地使用權以成本減累計攤銷及減值虧損列賬。成本指就多處廠房及樓宇所在土地29年至50年使用權而支付的代價。土地使用權攤銷於土地使用權租期按直線法計算。

## 2.8 無形資產

無形資產指電腦軟件，以成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。成本指就電腦軟件5年使用權而支付的代價。電腦軟件攤銷於5年內按直線法計算。

## 2.9 非金融資產減值

須攤銷之資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢測是否可能撥回減值。

## 2.10 金融資產

### 2.10.1 分類

貴集團將金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(計入其他全面收入或計入損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量合約條款而定。

按公平值計量之資產的收益及虧損計入損益或其他全面收入。債務工具投資的計量視乎持有該投資的業務模式而定。權益工具投資的計量取決於初始確認時 貴集團有否不可撤回地選擇將權益投資按公平值計入其他全面收入。

貴集團僅當管理該等資產的業務模式變動時重新分類債務投資。

### 2.10.2 確認及計量

初始確認時， 貴集團按公平值加(倘屬並非按公平值計入損益的金融資產)收購金融資產直接應佔交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本計入損益。

#### 債務工具

債務工具之後續計量視乎 貴集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。 貴集團將債務工具分為以下計量類別：

攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分之債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在損益確認。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。

營業紀錄期間， 貴集團僅持有貿易及其他應收款項，該等款項分類為債務工具並按攤銷成本計量。

### 2.11 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於資產負債表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程及公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

### 2.12 按攤銷成本入賬的金融資產減值

貴集團須應用新預期信貸虧損模式的重大金融資產包括貿易應收款項及其他應收款項。 貴集團須根據香港財務報告準則第9號就該等類別資產修訂減值方法。

#### 2.12.1 貿易應收款項

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡易方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許按預期存續期虧損就所有貿易應收款項計提撥備，並要求自首次確認應收款項時確認預期存續期虧損。有關貿易應收款項減值政策的詳情請參閱附註3.1(b)。

### 2.12.2 其他應收款項及應收關聯方款項

經參考對手方過往違約率及目前財務狀況，管理層認為自初始確認以來其他應收款項及應收關聯方款項的信貸風險並無大幅增加。減值撥備按12個月預期信貸虧損釐定，接近於零。

### 2.13 合約資產與負債

與客戶簽訂合約時，貴集團有權向客戶收取代價，並承擔向客戶轉移貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生資產淨值或負債淨額，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取代價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產，按合約資產確認。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債，按合約負債確認。

### 2.14 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行及其他金融機構通知存款及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。

### 2.15 股本

普通股列入權益類別。發行新股份或購股權直接產生的增量成本在權益內列作所得款項的扣減項(已扣稅)。

### 2.16 應計費用及其他應付款項

付款到期日為一年或以下(或在日常業務營運週期內(如更長))的應計費用及其他應付款項和應付關聯方款項分類為流動負債，否則歸為非流動負債。

其他應付款項及應付關聯方款項初始按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.17 借款

借款初始按公平值並扣除產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款年度在綜合全面收入表確認。

在貸款很有可能會部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能會部分或全部提取，該費用計入資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定之責任得以履行、註銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已消除或轉

給另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益中確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團可無條件將負債延長至報告年末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

### 2.18 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本會計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

以待用作合資格資產開支的特定借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度於損益確認。

### 2.19 當期及遞延所得稅

年內稅項開支包括當期及遞延稅項。除與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關外，稅項於綜合全面收入表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅開支根據 貴公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅使用負債法就資產和負債的稅基與其在綜合財務報表之賬面值的暫時性差額確認。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會確認遞延所得稅資產。

### 外部基準差額

對於投資附屬公司、聯營公司和合營安排產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟 貴集團控制暫時性差額撥回時間，且暫時性差額在可見將來很可能不會撥回時的遞延所得稅負債，則作別論。 貴集團通常不能控制聯營公司的暫時性差額撥回。僅於訂立協議令 貴集團能在可見將來控制暫時性差額撥回時，不會就聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

僅於暫時性差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產。

### (c) 抵銷

當有法定執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及同一稅務機關對有意以淨額基準償還結餘的應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 2.20 僱員福利

### (a) 退休金責任

貴集團旗下於中國註冊的實體按僱員薪資的特定比例，每月向中國相關政府機關組織的定額供款退休福利計劃及醫療福利計劃繳納僱員福利供款。政府機關承諾承擔根據該等計劃應付現有及日後退休僱員的退休福利責任。除上述供款外， 貴集團並無其他責任支付退休後福利。該等計劃的供款於產生時支銷。該等計劃的資產由政府機關持有及管理，獨立於 貴集團的資產。

### (b) 住房公積金

貴集團的中國僱員亦有權參加政府資助的多項住房公積金。 貴集團每月基於僱員薪資的特定比例向該等基金供款。 貴集團對該等基金的責任以各年度應付供款為限。非中國僱員無法享有該住房公積金。

### (c) 僱員假期福利

僱員享有的年假福利於僱員獲得假期時確認，並就截至結算日僱員提供服務而應得之年假的估計負債計提撥備。僱員的病假及產假福利於放假時方會確認。

### 2.21 撥備

倘 貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能導致資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出之現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.22 收益確認

收益指 貴集團大學提供服務所收學費及寄宿費。

學費及寄宿費通常於各學年開始前預收，首先入賬列為合約負債。學費服務及寄宿服務的控制權隨着客戶同時獲取及消耗 貴集團業績所提供的權益而按時間轉移。因此，學費及寄宿費於各學年按比例確認。已自學生收取但尚未成為收益的學費及寄宿費部分記錄為合約負債。於一年內成為收益之金額列為流動負債，而一年後方成為收益之金額則列為非流動負債。

根據經營租賃出租物業所得租金收入於租期內按直線法確認。

### 2.23 政府補貼

政府補貼在合理保證將會收到補貼且 貴集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的年度在綜合全面收入表確認。

### 2.24 財務擔保合約

在擔保簽訂的同時，財務擔保合約確認為金融負債。該負債按公平值初步計量且其後按以下兩項的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具中的預期信貸虧損模式確定的金額；及
- 初步確認的金額減去，按香港財務報告準則第15號客戶合約收益準則確認的累計收入(如適用)。

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合約支付金額與毋須保證的支付金額之間或與作為承擔責任付予第三方的預計金額之間的現金流量差額的現值決定。

當與聯營公司貸款或其他應付款項相關的擔保不提供補償時，公平值作為投入列賬並且確認為投資成本的一部分。

## 2.25 經營租賃

所有權重大部分風險及回報由出租人保留的租賃，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵)以直線法按租賃年度自綜合全面收入表扣除。

## 2.26 股息分派

分派予 貴公司股東的股息在獲得 貴公司股東或董事(如適用)批准年度於 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

## 3 金融風險管理

### 3.1 金融風險因素

貴集團業務面對多項金融風險：市場風險(包括外匯風險和現金流量及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團之整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測性，旨在減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

貴集團於中國營運，大多數交易以集團公司的功能貨幣人民幣結算。 貴集團目前並無外幣對沖政策，並透過密切監察外幣匯率變動管理外匯風險。

除於2017年與2019年8月31日以港元或美元計值的應計費用分別人民幣858,000元及人民幣84,000元和於2018年與2019年8月31日以港元或美元計值的現金及現金等價物分別人民幣1,430,000元及人民幣749,000元外， 貴集團並無其他重大外幣資產及負債。於2017年、2018年與2019年8月31日， 貴集團並無任何重大外匯風險。

##### (ii) 現金流及公平值利率風險

貴集團的利率風險來自銀行存款及借款。 貴集團因浮息借款承受現金流利率風險，但部分被存放在銀行按浮動利率計息的現金所抵銷。 貴集團因定息借款承受公平值利率風險。營業紀錄期間， 貴集團所有借款均按浮動利率計息。



貴集團因按現行市場利率計息的銀行存款承受現金流量利率風險。貴集團密切監察利率趨勢及其對貴集團面臨的利率風險的影響。貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，但有需要時會考慮對沖利率風險。

於2017年、2018年與2019年8月31日，倘借款利率較中國人民銀行公佈的適用利率上升／下跌50個基點，而所有其他變量保持不變，則貴集團年度利潤將分別減少／增加人民幣4,999,000元、人民幣4,279,000元及人民幣5,397,000元。

貴集團監察利率浮動，確保利率風險處於可接受水平。

(b) 信貸風險

貴集團的最大信貸風險來自現金及現金等價物、貿易及其他應收款項和應收關聯方款項的賬面值。

於2017年、2018年與2019年8月31日，貴集團絕大部分銀行存款存放於在中國註冊成立的大型金融機構，管理層相信該等機構具備高信貸質素，信貸風險不大。

貴集團並無重大信貸集中風險。貴集團會根據交易方的財務狀況、信貸紀錄及其他因素評估交易方的信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可回收性，並跟進爭議或逾期款項(如有)。董事認為交易方的違約風險低。

貴集團在初始確認資產時考慮違約的可能性，並評估各報告期間信貸風險有否持續顯著增加，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。

一般預期信貸虧損模式概述如下：

於初始確認並無信貸減值的金融工具分類為「第一階段」，且貴集團持續監察其信貸風險。預期信貸虧損按12個月基準計量。

倘從初始確認起識別出信貸風險大幅增加，金融工具移至「第二階段」，惟尚未視為信貸減值。預期信貸虧損按存續期基準計量。

倘金融工具出現信貸減值，金融工具將會移至「第三階段」。預期信貸虧損按存續期基準計量。

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡易方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許按預期存續期虧損就所有貿易應收款項計提撥備，並要求自首次確認應收款項時確認預期存續期虧損。

貿易應收款項的虧損撥備按以下方式釐定：

營業紀錄期間	少於一年	一至兩年	兩至三年
預計損失率.....	0.2%	25%	50%

貴集團根據將產生的預期信貸虧損評估(包括對過往收款率以及前瞻性調整的評估(如適用))貿易應收款項的虧損撥備。

管理層密切監察該等應收款項的信貸質素及可收回程度並鑑於與彼等的過往合作及前瞻性資料，認為該等款項的預期信貸風險極微。貿易應收款項主要為應收學費及寄宿費。營業紀錄期間，該等結餘的損失撥備金額並不重大，故並無作出撥備。

於營業紀錄期間，應收第三方貿易應收款項的預期信貸虧損率維持穩定，原因如下：

- 於2017年、2018年及2019年8月31日的應收第三方貿易應收款項主要為應收學生的學費及寄宿費。應收學生的貿易應收款項的過往損失率於營業紀錄期間維持穩定；
- 管理層貫徹採用相同政策及程序收取學費及寄宿費；
- 於營業紀錄期間，管理層對未來經濟環境及違約風險的預期維持穩定。

董事認為，評估營業紀錄期間的預期信貸虧損率時，已考慮有關收取貿易應收款項的行業特點因素。

(c) 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監察並維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，作為貴集團營運資金並減低現金流量波動的影響。貴集團預期透過營運產生的內部現金流量及金融機構借款應付未來現金流需求。於報告期末，貴集團持有活期存款人民幣453,576,000元，預期可隨時獲得現金流入以管理流動資金風險。由於相關業務的動態性質，貴集團財務部通過確保有可動用之承諾信貸額，維持資金靈活性。於本報告日期，貴集團成功獲得若干長期銀行融資合共人民幣1,053,696,000元，用於應對計劃資本開支。當預計營運資金短缺時，貴集團將考慮獲取更多銀行融資。

下表分析乃根據結算日至合約到期日的剩餘年度將貴集團的非衍生金融負債分類為相關到期日組別。下表披露的金額為訂約未貼現現金流量。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴集團

	一年內	一至兩年	兩至五年	五年以上	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
<b>於2017年8月31日</b>					
銀行借款(本金加利息)	195,590	134,990	385,649	525,493	1,241,722
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)	215,516	—	—	—	215,516
應付關聯方款項	310,419	—	519,650	—	830,069
<b>總計</b>	<b>721,525</b>	<b>134,990</b>	<b>905,299</b>	<b>525,493</b>	<b>2,287,307</b>
<b>於2018年8月31日</b>					
銀行借款(本金加利息)	133,328	129,186	414,412	362,574	1,039,500
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)	113,110	—	102,775	—	215,885
應付關聯方款項	119,633	519,255	—	—	638,888
<b>總計</b>	<b>366,071</b>	<b>648,441</b>	<b>517,187</b>	<b>362,574</b>	<b>1,894,273</b>
<b>於2019年8月31日</b>					
銀行借款(本金加利息)	59,214	198,322	754,119	281,635	1,293,290
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)	151,520	160,169	—	—	311,689
應付關聯方款項	623,462	48,416	—	—	671,878
<b>總計</b>	<b>834,196</b>	<b>406,907</b>	<b>754,119</b>	<b>281,635</b>	<b>2,276,857</b>

### 3.2 資本管理

貴集團管理資本的目的是確保 貴集團能夠持續經營，為股東提供回報並為其他持份者提供利益，優化資本結構，削減資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整派付予股東的股息金額，返還資本予股東，發行新股份或出售資產以削減負債。

貴集團根據負債比率監控資本。負債比率按總債務(包括於綜合資產負債表所示的外部借款及應付關聯方款項)除以總股本計算。

2017年、2018年與2019年8月31日的負債比率如下：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
總債務	1,769,311	1,455,937	1,724,569
總股本	864,510	1,357,837	1,580,900
負債比率	204.7%	107.2%	109.1%

2019年8月31日的負債比率有所上升，主要是由於 貴集團截至2019年8月31日止年度的外部借款增加。2018年8月31日的負債比率有所下降，主要是由於擁有人注資及償還借款。

### 3.3 公平值估計

按公平值列賬或公平值已披露的金融工具可按計量公平值所用估值技術的輸入數據級別分類。輸入數據按以下三個公平值層級分類：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層級)。
- 除計入第一層級的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察的輸入數據(第二層級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債的輸入數據(第三層級)。

按公平值計量的投資物業披露請參閱附註15。

由於 貴集團金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項和應收關聯方款項)及金融負債(包括應計費用及其他應付款項、應付關聯方款項和流動借款)年期短，故賬面值與公平值相若。非流動借款的公平值乃按貼現現金流量法，以 貴集團於相應結算日可取得條款及特點大致相若的金融工具當時市場利率估計。由於 貴集團應付關聯方非流動款項經計及估算利率後確認，故賬面值亦與公平值相若。

## 4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會基於過往經驗及其他因素(包括相信在有關情況下屬合理的對未來事件的預期)不時評估。

### 4.1 關鍵會計估計及假設

貴集團對未來作出估計及假設，顧名思義，由此得出的會計估計絕少與實際結果相符。很可能導致對下個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設說明如下。

#### (a) 合約安排

由於 貴集團中國學校的外資擁有權存在監管限制，故 貴集團通過中國營運實體及華立投資在中國開展大部分業務。 貴集團並無擁有中國營運實體及華立投資的任何股權。董事透過評估 貴集團是否有權參與中國營運實體及華立投資獲得可變回報及能否藉行使對中國營運實體及華立投資的權力影響該等回報來評估其是否控制中國營運實體及華立投資。經評估，董事認為 貴集團因合約安排而對中國營運

實體及華立投資有控制權，故中國營運實體及華立投資於整個營業紀錄期間或自彼等註冊成立／成立日期起(以較短者為準)的財務狀況及經營業績載入 貴集團的綜合財務報表。然而，合約安排可能不如 貴集團對中國營運實體及華立投資擁有直接控制權的直接法定所有權有效。中國法律制度所呈現的不明朗因素可能妨礙 貴集團於中國營運實體及華立投資的業績、資產及負債的實益權利。基於中國法律顧問的意見，董事認為中國營運實體及華立投資及其股權持有人訂立的合約安排符合相關中國法律法規且可依法強制執行。

(b) 所得稅及遞延稅項

根據《民辦教育促進法實施條例》(「實施條例」)，民辦學校無論是否要求合理回報，均可享受稅務優惠。實施條例規定，倘民辦學校舉辦人並無要求合理回報，該學校可享有與公立學校相同的稅務優惠，而國務院下屬相關部門或會推行適用於要求合理回報之民辦學校的稅務優惠及相關政策。然而，截至本報告日期，當局並無就此推行個別政策、法規或規則。根據交予相關稅務當局的過往報稅單，中國營運實體自成立以來一直享受稅務優惠。

詮釋相關稅務規則及法規需作出重要判斷，以確定 貴集團是否須繳納企業所得稅。是項評估基於估算及假設，可能需對未來事項作出一連串判斷。 貴集團可能因獲悉新資料而變更對稅項負債是否充足的判斷，繼而影響決定變更年度的稅項開支。

(c) 物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

管理層估計物業、廠房及設備的可使用年期、剩餘價值及有關折舊費用，並定期審查可使用年期及剩餘價值，確保折舊方法及折舊率符合物業、廠房及設備預期經濟效益實現模式。是項估計基於過往同一性質及功能的物業、廠房及設備的實際剩餘價值及可使用年期。為應對嚴峻的行業週期，技術創新及競爭對手的舉措或會明顯改變估計數值。若與原先估計的可使用年期及剩餘價值有明顯出入，折舊開支金額可能有變。

(d) 投資物業公平值

貴集團部分資產為財務申報目的而以公平值計量。 貴公司董事會為公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。

估計資產公平值時， 貴集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘無法獲得第一層級

輸入數據，貴集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。貴公司董事與合資格外部估值師密切合作以建立適當的估值技術及輸入數據模型。

投資物業公平值使用估值技術釐定。詳細資料及假設披露於附註15。

## 5 分部資料

貴集團主要於中國提供民辦高等教育及配套服務。貴集團主要經營決策者是從服務角度考慮業務的主要行政人員。

各學校資料乃分開呈報予主要經營決策者，以供分配資源及評估分部表現。每間學校構成一個經營分部。各經營分部提供的服務及客戶類型均相若，所處監管環境亦相若，故將彼等的分部資料作為單一可呈報分部進行匯總。主要經營決策者根據綜合全面收入表所載年內收益及毛利評估可呈報分部表現。可呈報分部的會計政策與附註2所述貴集團會計政策相若。並無定期向貴集團管理層提供貴集團資產及負債分析以供審閱。

營業紀錄期間的收益如下：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按時間確認			
— 學費 .....	538,505	565,738	629,721
— 寄宿費 .....	39,663	42,270	45,079
	<u>578,168</u>	<u>608,008</u>	<u>674,800</u>

學費及寄宿費於各學年按比例確認。營業紀錄期間概無客戶單獨佔貴集團收益超過10%。

## 6 其他收入

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入(附註a) .....	1,240	7,598	7,550
政府補貼(附註b) .....	7,755	3,150	3,151
	<u>8,995</u>	<u>10,748</u>	<u>10,701</u>

(a) 截至2017年8月31日止年度，租金收入主要包括向電信公司信號站租出若干空間的收入。截至2018年及2019年8月31日止年度，租金收入主要包括貴集團的投資物業(租予關聯方)收入(附註30(b))，及向電信公司出租部分空間用作訊號站的收入。

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 政府補貼主要指政府對學校營運的無條件補貼。

### 7 其他收益淨額

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資物業公平值收益 (附註15).....	4,100	8,800	3,200
出售物業、廠房及設備虧損 ..	—	—	(1,746)
認沽期權投資虧損(附註a) ...	—	—	(1,500)
其他 .....	477	723	1,637
	<u>4,577</u>	<u>9,523</u>	<u>1,591</u>

(a) 於2019年6月，貴集團與一家金融機構訂立認沽期權協議，合約期兩個月，代價人民幣1,500,000元，貴集團可於到期日按1港元兌人民幣0.78元的匯率出售500,000,000港元以換取人民幣。貴集團於2019年8月到期時並無行使該等認沽期權而確認投資虧損人民幣1,500,000元。

### 8 按性質劃分的開支

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註9).....	112,579	127,771	153,432
物業、廠房及設備折舊 (附註14).....	60,449	63,137	65,348
管理費(附註a).....	41,741	42,088	55,010
土地使用權攤銷(附註13)....	30,100	30,100	31,826
物業管理費.....	15,976	14,887	16,268
公用服務開支.....	15,116	15,754	16,248
學校消耗品.....	12,266	11,902	14,218
<b>[編纂]</b> .....	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
推廣開支.....	5,067	5,259	9,522
差旅及娛樂開支.....	14,140	9,552	9,456
辦公室開支.....	8,210	10,209	8,903
設備維護費.....	4,460	4,425	3,961
培訓費 .....	2,314	2,465	3,159
無形資產攤銷(附註16).....	925	1,087	1,428
其他稅項.....	1,572	1,605	975
核數師酬金			
— 核數服務 .....	30	77	64
其他開支.....	9,859	10,826	13,653
銷售總成本、銷售開支及 行政開支.....	<u>339,937</u>	<u>358,054</u>	<u>414,132</u>

(a) 華立投資與身為第三方的廣東工業大學訂立合作協議，貴集團每學年向廣東工業大學支付其中一家中國營運實體學費收入的17%作為管理費。該筆費用於綜合全面收入表中列賬為「銷售成本」。

## 附錄一

## 會計師報告

### 9 僱員福利開支

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅 .....	100,962	114,855	136,448
退休金計劃供款 .....	4,412	5,121	6,937
福利及其他開支 .....	7,205	7,795	10,047
	<u>112,579</u>	<u>127,771</u>	<u>153,432</u>

僱員福利開支於營業紀錄期間自綜合全面收入表扣除，詳情如下：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本 .....	77,090	88,182	99,688
行政開支 .....	32,633	36,545	50,007
銷售開支 .....	2,856	3,044	3,737
	<u>112,579</u>	<u>127,771</u>	<u>153,432</u>

#### (a) 董事福利及權益

2016年5月24日，張智峰先生獲委任為 貴公司執行董事。2017年12月18日，葉雅明先生及董小麟先生獲委任為 貴公司執行董事。

2017年12月18日，張裕德先生獲委任為 貴公司非執行董事。2019年8月16日，周光暉先生(太平紳士)、楊英先生及丁義先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度，由於尚未委任獨立非執行董事，因此概無人士以 貴公司獨立非執行董事身份收取 貴集團及 貴集團關聯方任何酬金。

截至2017年、2018年與2019年8月31日止年度，張裕德先生因在營業紀錄期間兼任 貴集團若干關聯方的管理人員，故亦收取該等關聯方酬金分別合共人民幣887,000元、人民幣477,000元及人民幣560,000元。由於董事認為並不實際， 貴集團並無再次支付或分擔張裕德先生的酬金。

截至2017年8月31日止年度 貴集團向各董事(獲委任為董事前以高級管理層及僱員的身份)支付的酬金如下：

姓名	基本薪金	酌情花紅	退休金計劃 供款	福利、醫療 及其他開支	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
<b>執行董事</b>					
張智峰先生 .....	3,130	—	12	79	3,221
葉雅明先生 .....	197	—	12	4	213
董小麟先生 .....	197	—	—	5	202
	<u>3,524</u>	<u>—</u>	<u>24</u>	<u>88</u>	<u>3,636</u>



## 附錄一

## 會計師報告

截至2018年8月31日止年度 貴集團向各董事(獲委任為董事前分別以高級管理層及僱員的身份)支付的酬金如下：

姓名	基本薪金	酌情花紅	退休金計劃 供款	福利、醫療 及其他開支	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
<b>執行董事</b>					
張智峰先生.....	4,230	—	14	77	4,321
葉雅明先生.....	1,670	—	13	5	1,688
董小麟先生.....	821	—	—	4	825
	<u>6,721</u>	<u>—</u>	<u>27</u>	<u>86</u>	<u>6,834</u>
<b>非執行董事</b>					
張裕德先生.....	62	—	—	—	62
	<u>6,783</u>	<u>—</u>	<u>27</u>	<u>86</u>	<u>6,896</u>

截至2019年8月31日止年度 貴集團向各董事支付的酬金如下：

姓名	基本薪金	酌情花紅	退休金 計劃供款	福利、醫療 及其他開支	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
<b>執行董事</b>					
張智峰先生.....	2,313	—	14	145	2,472
葉雅明先生.....	1,864	—	14	30	1,908
董小麟先生.....	819	—	—	4	823
	<u>4,996</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>179</u>	<u>5,203</u>
<b>非執行董事</b>					
張裕德先生.....	561	—	—	—	561
	<u>5,557</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>179</u>	<u>5,764</u>

(i) 董事退休福利

營業紀錄期間，概無董事就提供管理 貴公司或附屬公司事務的其他服務而收取或應收任何退休福利。

(ii) 董事離職福利

營業紀錄期間，概無董事因提前離職獲發補償。

(iii) 因第三方提供董事服務而支付的代價

營業紀錄期間，概無就 貴公司董事提供董事服務向董事前僱主支付任何費用。

(iv) 以董事、董事所控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的相關資料

除附註30(c)所披露者外，營業紀錄期間，概無以董事、董事所控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

## 附錄一

## 會計師報告

### (v) 董事所持交易、安排及合約的重大權益

除附註30(c)所披露者外，營業紀錄期間年末或任何時間，貴公司概無訂立任何與貴公司業務有關而貴公司董事直接或間接持有重大權益的重大交易、安排及合約。

### (b) 五位最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年8月31日止各年度，貴集團五位最高薪酬人士分別包括兩位、三位及三位董事，其薪酬載於附註9(a)的分析。營業紀錄期間其餘最高薪酬非董事人士的薪酬詳情載列如下：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅 .....	1,265	1,728	2,193
退休金計劃供款 .....	11	27	44
福利及其他開支 .....	77	77	104
	<u>1,353</u>	<u>1,832</u>	<u>2,341</u>

最高薪酬非董事人士的薪酬介於以下範圍：

	截至8月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
薪酬範圍			
零至1,000,000港元 .....	3	2	—
1,000,000港元至2,000,000港元 .....	—	—	2
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

營業紀錄期間，五位最高薪酬人士概無放棄或同意放棄任何薪酬，亦無收取貴集團的酬金作為加入貴集團或加入貴集團後的獎勵或離職補償。

## 10 財務開支淨額

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務開支：			
— 應付關聯方款項的 已貼現利息開支 (附註30(d)) .....	6,977	21,807	22,855
— 銀行借款利息開支 .....	51,151	51,674	56,870
減：物業、廠房及設備 資本化的借款成本 (附註a) .....	—	(2,350)	(32,910)
	<u>58,128</u>	<u>71,131</u>	<u>46,815</u>
財務收入：			
— 銀行利息收入 .....	(1,013)	(1,018)	(868)
財務開支淨額 .....	<u>57,115</u>	<u>70,113</u>	<u>45,947</u>

- (a) 用以釐定將撥充資本之借款本金額的資本化率即年內實體在建工程借款的適用利率。截至2018年與2019年8月31日止年度，資本化率分別為5.89%及5.65%。

## 11 所得稅開支

- (a) 開曼群島利得稅

貴公司及其直接附屬公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此可免繳所得稅。

- (b) 香港利得稅

由於 貴集團於營業紀錄期間在香港並無錄得應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

- (c) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

根據2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地的 貴集團實體(「中國實體」)企業所得稅適用稅率為25%。

根據《民辦教育促進法實施條例》(「實施條例」)，民辦學校無論是否要求合理回報，均可享受稅務優惠。實施條例規定，倘民辦學校舉辦人並無要求合理回報，該學校可享有與公立學校相同的稅務優惠，而國務院下屬相關部門或會推行適用於要求合理回報之民辦學校的稅務優惠及相關政策。儘管營業紀錄期間及截至本報告日期當局並無另外推行政策、法規及規則，惟根據交予相關稅務當局的過往報稅單， 貴集團學校自成立以來一直享受稅務優惠。

管理層認為，根據中國相關稅務法規，地方稅務局不會就提供學歷教育服務所得收入徵收企業所得稅。因此，營業紀錄期間並無就華立學院、華立職業學院及華立技師學院提供教育服務所得收入確認所得稅開支。

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須按10%稅率繳納預扣稅。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅收協定，可採用較低預扣稅稅率。 貴集團須就該等於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日起所產生盈利分派的股息繳納預扣稅。

- (d) 美國企業所得稅

由於 貴集團於營業紀錄期間在美國並無錄得應課稅利潤，故並無就美國企業所得稅計提撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團所得稅開支分析：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤的當期			
稅項(附註i) . . . . .	571	3,051	1,770
遞延所得稅(附註ii) . . . . .	1,025	3,734	2,180
	<u>1,596</u>	<u>6,785</u>	<u>3,950</u>

- (i) 年度利潤的當期稅項主要指就兩所大學的管理收入及其他應課稅補貼徵收的稅項。
- (ii) 遞延所得稅主要指就投資物業重估收益及確認租金收入的臨時差額徵收的稅項。
- (iii) 合約協議生效後，於2017年、2018年及2019年8月31日，並無就中國營運實體應就未匯出盈利人民幣771,886,000元、人民幣972,812,000元及人民幣1,216,652,000元繳納的預扣稅及企業所得稅分別確認遞延所得稅負債人民幣139,712,000元、人民幣176,079,000元及人民幣231,164,000元。根據管理層對海外資金需求的估計，預期有關盈利將由中國營運實體留作再投資，而不會匯至學校舉辦人或於可見將來支付予西藏華立透過合約協議作為服務收入。

貴集團所得稅前利潤的稅項與採用中國(貴集團主要營運地點)稅率計算得出的理論稅項金額不同，詳情如下：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所得稅前利潤 . . . . .	194,688	200,112	227,013
按適用企業所得稅稅率計算 . . . . .	49,955	52,046	59,302
學歷教育服務所得收入豁免徵收企業 所得稅 . . . . .	(48,359)	(45,261)	(55,352)
	<u>1,596</u>	<u>6,785</u>	<u>3,950</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 12 每股盈利

#### (a) 基本

每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔利潤除以營業紀錄期間已發行普通股加權平均數計算。釐定已發行普通股加權平均數時，本公司50,000股每股1美元的股份分拆為500,000,000股每股0.0001美元的股份(見附註21)視為自2016年9月1日起生效。由於**[編纂]**於**[編纂]**後方可生效，故此每股盈利並未計及根據股東於2019年11月5日通過的書面決議案**[編纂]**的**[編纂]**股股份。

	截至8月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔利潤(人民幣千元).....	193,092	193,327	223,063
已發行普通股加權平均數(千股).....	500,000	500,000	500,000
每股基本盈利(以人民幣列示).....	<u>0.386</u>	<u>0.387</u>	<u>0.446</u>

#### (b) 攤薄

由於營業紀錄期間並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 13 土地使用權

貴集團的土地使用權權益指為獲得位於中國且租期介乎29至50年之土地的使用權所付或應付的代價。

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初			
成本.....	1,109,669	1,109,669	1,109,669
累計攤銷.....	(77,417)	(107,517)	(137,617)
賬面淨值.....	<u>1,032,252</u>	<u>1,002,152</u>	<u>972,052</u>
年初賬面淨值.....	1,032,252	1,002,152	972,052
添置(附註(b)).....	—	—	155,784
攤銷.....	(30,100)	(30,100)	(31,826)
年末賬面淨值.....	<u>1,002,152</u>	<u>972,052</u>	<u>1,096,010</u>
年末			
成本.....	1,109,669	1,109,669	1,265,453
累計攤銷.....	(107,517)	(137,617)	(169,443)
賬面淨值.....	<u>1,002,152</u>	<u>972,052</u>	<u>1,096,010</u>

- (a) 該土地使用權的合法業權已根據2017年4月訂立的資產收購協議轉讓予 貴集團，該等土地使用權之前由關聯方華立園科技合法擁有，而華立園科技由擁有人控制。由於董事認為於營業紀錄期間 貴集團已持有並使用該土地使用權，且該土地使用權為**[編纂]**業務不可分割的一部分，因此於整個營業紀錄期間，該土地使用權按賬面值載入歷史財務資料，如同彼等已併入 貴集團。

- (b) 根據2019年1月10日訂立的協議，貴集團以人民幣148,939,000元代價(包括相關稅款及獨立第三方的附加費)收購中國江門若干土地使用權。於2019年8月31日，貴集團已取得該等資產的合法業權。

此外，貴集團額外支付土地轉讓費人民幣6,845,000元，為中國增城現有學校的擴建項目提供地積率。

- (c) 貴集團的土地使用權攤銷自綜合全面收入表的銷售成本扣除。

附錄一

會計師報告

14 物業、廠房及設備

	樓宇	電子設備	傢俬與裝置	汽車	室內裝修	在建工程	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>截至2017年8月31日止年度</b>							
年初賬面淨值.....	1,388,325	33,926	18,592	4,141	8,089	1,351	1,454,424
添置.....	—	15,210	5,659	2,822	3,732	73,657	101,080
轉讓.....	3,176	—	—	—	—	(3,176)	—
折舊費用.....	(39,784)	(9,580)	(5,755)	(922)	(4,408)	—	(60,449)
年末賬面淨值.....	1,351,717	39,556	18,496	6,041	7,413	71,832	1,495,055
<b>於2017年8月31日</b>							
成本.....	1,484,083	117,142	48,812	11,033	22,319	71,832	1,755,221
累計折舊.....	(132,366)	(77,586)	(30,316)	(4,992)	(14,906)	—	(260,166)
賬面淨值.....	1,351,717	39,556	18,496	6,041	7,413	71,832	1,495,055
<b>截至2018年8月31日止年度</b>							
年初賬面淨值.....	1,351,717	39,556	18,496	6,041	7,413	71,832	1,495,055
添置.....	3,758	14,168	12,486	1,027	3,852	399,105	434,396
轉讓.....	71,687	—	—	—	—	(71,687)	—
折舊費用.....	(41,311)	(10,560)	(5,635)	(1,104)	(4,527)	—	(63,137)
年末賬面淨值.....	1,385,851	43,164	25,347	5,964	6,738	399,250	1,866,314
<b>於2018年8月31日</b>							
成本.....	1,559,528	131,310	61,298	12,060	26,171	399,250	2,189,617
累計折舊.....	(173,677)	(88,146)	(35,951)	(6,096)	(19,433)	—	(323,303)
賬面淨值.....	1,385,851	43,164	25,347	5,964	6,738	399,250	1,866,314
<b>截至2019年8月31日止年度</b>							
年初賬面淨值.....	1,385,851	43,164	25,347	5,964	6,738	399,250	1,866,314
添置.....	—	17,634	8,350	593	—	772,706	799,283
轉讓.....	384,756	—	—	—	24,357	(409,113)	—
出售.....	(1,746)	—	—	—	—	—	(1,746)
折舊費用.....	(41,581)	(11,041)	(5,455)	(1,121)	(6,150)	—	(65,348)
年末賬面淨值.....	1,727,280	49,757	28,242	5,436	24,945	762,843	2,598,503
<b>於2019年8月31日</b>							
成本.....	1,942,502	148,944	69,648	12,653	50,528	762,843	2,987,118
累計折舊.....	(215,222)	(99,187)	(41,406)	(7,217)	(25,583)	—	(388,615)
賬面淨值.....	1,727,280	49,757	28,242	5,436	24,945	762,843	2,598,503

## 附錄一

## 會計師報告

折舊費用計入綜合全面收入表的以下類別：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本.....	53,419	56,156	59,011
行政開支.....	7,003	6,970	6,326
銷售開支.....	27	11	11
	<u>60,449</u>	<u>63,137</u>	<u>65,348</u>

在建工程主要包括於中國的在建樓宇。

- (a) 根據2017年4月訂立的資產收購協議，若干樓宇的合法業權已轉讓予 貴集團，而該等樓宇之前由關聯方華立園科技合法擁有，而華立園科技由擁有人控制。由於董事認為於營業紀錄期間 貴集團已持有並使用該等樓宇，且該等樓宇為[編纂]業務不可或缺的一部分，因此於整個營業紀錄期間，該等樓宇按賬面值載入歷史財務資料。
- (b) 於2019年8月31日， 貴集團正申請賬面淨值人民幣599,627,000元的樓宇的房屋所有權證。

### 15 投資物業

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值			
年初賬面淨值.....	116,100	120,200	129,000
重估收益確認為其他收益.....	4,100	8,800	3,200
年末賬面淨值.....	<u>120,200</u>	<u>129,000</u>	<u>132,200</u>
年末持有資產計入 損益的年內未變現 收益或虧損，列入「其他 收益淨額」.....	<u>4,100</u>	<u>8,800</u>	<u>3,200</u>

- (a) 於2017年、2018年與2019年8月31日， 貴集團投資物業包括一所小學的土地及樓宇及配套設施。
- (b) 根據2017年4月訂立的資產收購協議，投資物業的合法業權已轉讓予 貴集團，而投資物業之前由關聯方華立園科技合法擁有，而華立園科技由擁有人控制。由於董事認為於營業紀錄期間 貴集團已持有該等投資物業，且該等投資物業為[編纂]業務不可或缺的一部分，因此於整個營業紀錄期間，該等投資物業按賬面值載入歷史財務資料。
- (c) 貴集團所有投資物業均出租予關聯方，自截至2018年8月31日止年度起開始自關聯方收取租金收入(附註30(b))。
- (d) 公平值層級

於2017年、2018年與2019年8月31日，獨立專業合資格估值師對 貴集團投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業的公平值。



## 附錄一

## 會計師報告

於2017年、2018年與2019年8月31日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據得出，故 貴集團所有投資物業均屬公平值層級的第三級。營業紀錄期間，第一級、第二級及第三級間並無轉移。

(e) 貴集團估值過程

於2017年、2018年與2019年8月31日， 貴集團投資物業由獨立合資格估值師估值。

貴集團財務部門的團隊審閱獨立估值師就財務申報所進行的估值。該團隊直接向財務總監報告。財務總監、財務團隊及估值師每年至少進行一次估值過程及結果討論。

(f) 估值技術

在用投資物業：收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能性，以租期收益率及復歸收益率計算市場價值。

(g) 採用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三層級)：

物業類型	說明	於2017年8月31日 之公平值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值的關係
竣工投資物業	小學及 配套設施	人民幣 120,200,000元	收益法	市場租金 (人民幣/平方 米/月)	18.19	市場租金越高， 公平值越高
物業類型	說明	於2018年8月31日 之公平值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值的關係
竣工投資物業	小學及 配套設施	人民幣 129,000,000元	收益法	市場租金 (人民幣/平方 米/月)	20.12	市場租金越高， 公平值越高
物業類型	說明	於2019年 8月31日之公平值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值的關係
竣工投資物業	小學及 配套設施	人民幣 132,200,000元	收益法	市場租金 (人民幣/平方 米/月)	20.48	市場租金越高， 公平值越高

## 16 無形資產

	電腦軟件
	人民幣千元
<b>截至2017年8月31日止年度</b>	
年初賬面淨值.....	2,448
添置.....	663
攤銷費用.....	(925)
年末賬面淨值.....	<u>2,186</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	電腦軟件
	人民幣千元
<b>於2017年8月31日</b>	
成本	7,790
累計攤銷	(5,604)
賬面淨值	<u>2,186</u>
<b>截至2018年8月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	2,186
添置	2,196
攤銷費用	(1,087)
年末賬面淨值	<u>3,295</u>
<b>於2018年8月31日</b>	
成本	9,986
累計攤銷	(6,691)
賬面淨值	<u>3,295</u>
<b>截至2019年8月31日止年度</b>	
期初賬面淨值	3,295
添置	4,608
攤銷費用	(1,428)
期末賬面淨值	<u>6,475</u>
<b>於2019年8月31日</b>	
成本	14,594
累計攤銷	(8,119)
賬面淨值	<u>6,475</u>

無形資產攤銷自綜合全面收入表銷售成本中扣除。

### 17 按類別劃分的金融工具 — 貴集團與 貴公司

#### 貴集團

	按攤銷成本計量之 金融資產
	人民幣千元
<b>於2017年8月31日</b>	
<b>綜合資產負債表所示資產</b>	
應收關聯方款項	71,950
貿易及其他應收款項	14,116
現金及現金等價物	648,342
	<u>734,408</u>
<b>按攤銷成本計量之 金融負債</b>	
<b>於2017年8月31日</b>	
<b>綜合資產負債表所示負債</b>	
借款	999,800
應付關聯方款項	769,511
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債)	217,257
	<u>1,986,568</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	按攤銷成本計量之 金融資產
	人民幣千元
<b>於2018年8月31日</b>	
<b>綜合資產負債表所示資產</b>	
應收關聯方款項.....	60
貿易及其他應收款項.....	13,417
現金及現金等價物.....	623,661
	<u>637,138</u>

	按攤銷成本計量之 金融負債
	人民幣千元
<b>於2018年8月31日</b>	
<b>綜合資產負債表所示負債</b>	
借款.....	855,800
應付關聯方款項.....	600,137
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債).....	207,295
	<u>1,663,232</u>

	按攤銷成本計量之 金融資產
	人民幣千元
<b>於2019年8月31日</b>	
<b>綜合資產負債表所示資產</b>	
應收關聯方款項.....	6,779
貿易及其他應收款項.....	12,472
現金及現金等價物.....	453,576
	<u>472,827</u>

	按攤銷成本計量之 金融負債
	人民幣千元
<b>於2019年8月31日</b>	
<b>綜合資產負債表所示負債</b>	
借款.....	1,079,304
應付關聯方款項.....	645,265
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債).....	304,913
	<u>2,029,482</u>

### 貴公司

	按攤銷成本計量之 金融資產
	人民幣千元
<b>於2017年8月31日</b>	
<b>貴公司資產負債表所示資產</b>	
應收關聯方款項.....	327
	<u>327</u>

附錄一

會計師報告

	按攤銷成本計量之 金融負債
	人民幣千元
於2017年8月31日	
貴公司資產負債表所示負債	
應付附屬公司款項.....	5,910
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債).....	6,966
	<u>12,876</u>

	按攤銷成本計量之 金融資產
	人民幣千元
於2018年8月31日	
貴公司資產負債表所示資產	
現金及現金等價物.....	330

	按攤銷成本計量之 金融負債
	人民幣千元
於2018年8月31日	
貴公司資產負債表所示負債	
應付附屬公司款項.....	25,002
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債).....	3,487
	<u>28,489</u>

	按攤銷成本計量之 金融資產
	人民幣千元
於2019年8月31日	
貴公司資產負債表所示資產	
現金及現金等價物.....	14

	按攤銷成本計量之 金融負債
	人民幣千元
於2019年8月31日	
貴公司資產負債表所示負債	
應付附屬公司款項.....	45,068
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債).....	1,739
	<u>46,807</u>

18 預付款項 — 貴集團與 貴公司  
貴集團

	於8月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買及建設物業、廠房及設備之 預付款項.....	16,464	10,404	14,087
預付[編纂].....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他.....	197	271	248
	<u>19,582</u>	<u>14,946</u>	<u>20,815</u>
減：預付款項之非即期部分.....	(16,464)	(10,404)	(14,087)
	<u>3,118</u>	<u>4,542</u>	<u>6,728</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元 [編纂]	2018年 人民幣千元 [編纂]	2019年 人民幣千元 [編纂]
預付[編纂].....			

### 19 貿易及其他應收款項 — 貴集團與貴公司

#### 貴集團

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 應收學生學費.....	4,771	2,745	1,303
— 應收學生寄宿費.....	104	28	18
	<u>4,875</u>	<u>2,773</u>	<u>1,321</u>
其他應收款項			
— 訂金.....	651	6,612	7,139
— 應收金融機構學費.....	5,521	3,043	1,406
— 員工墊款.....	290	284	154
— 其他.....	2,779	705	2,452
	<u>9,241</u>	<u>10,644</u>	<u>11,151</u>
	<u>14,116</u>	<u>13,417</u>	<u>12,472</u>

於2017年、2018年及2019年8月31日，基於確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
不超過1年.....	3,785	1,338	1,202
1至2年.....	1,081	1,319	119
2至3年.....	9	116	—
	<u>4,875</u>	<u>2,773</u>	<u>1,321</u>

貴集團於各結算日的貿易及其他應收款項以人民幣計值。

於2017年、2018年及2019年8月31日，貴集團所面臨的最大信貸風險為上述各類貿易及其他應收款項之賬面值。貴集團並無持有任何其他抵押品作為擔保。

於2017年、2018年及2019年8月31日，貿易及其他應收款項的公平值與賬面值相若。

### 貴公司

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項.....	327	—	—

## 附錄一

## 會計師報告

### 20 現金及現金等價物

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款.....	639,013	620,648	452,238
庫存現金.....	297	313	213
於非銀行金融機構的現金.....	9,032	2,700	1,125
	<u>648,342</u>	<u>623,661</u>	<u>453,576</u>

貴集團的現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣.....	648,342	622,231	452,827
港元.....	—	1,089	536
美元.....	—	341	213
	<u>648,342</u>	<u>623,661</u>	<u>453,576</u>

- (a) 人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。
- (b) 於2017年、2018年與2019年8月31日，貴集團所面臨的最大信貸風險為上述銀行存款及於非銀行金融機構的現金之賬面值。

### 21 股本

	普通股數目	普通股面值
		美元
於2016年9月1日、2017年及2018年8月31日的		
法定股份—每股面值1美元.....	50,000	50,000
股份拆細(附註(b)).....	499,950,000	—
法定股本增加(附註(b)).....	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
於2019年8月31日—每股面值0.0001美元.....	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
	普通股數目	普通股等同面值
		人民幣千元
已發行：		
貴公司註冊成立時發行股份(附註(a)).....	<u>50,000</u>	<u>327</u>
於2016年9月1日、2017年及2018年8月31日....	50,000	327
股份拆細(附註(b)).....	<u>499,950,000</u>	<u>—</u>
於2019年8月31日.....	<u>500,000,000</u>	<u>327</u>

- (a) 貴公司於2016年5月24日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。
- (b) 根據股東的兩份書面決議案：
- (i) 透過將每股面值1美元的1股股份拆細為10,000股每股面值0.0001美元的股份，貴公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股1美元的股份)增至200,000美元(分為2,000,000,000股每股0.0001美元的股份)；
- (ii) 股東就[編纂]後[編纂]額外股份作出的書面決議案詳情，請參閱附註31。

## 22 儲備及保留盈利

### (a) 法定盈餘儲備

根據中國相關法律及法規，貴公司的中國附屬公司須按各自董事會釐定的金額自稅後利潤撥款至若干不可分派儲備基金。該等儲備包括(i)有限責任公司法定公積金；(ii)外商投資企業一般儲備金及(iii)學校發展基金。

- (i) 根據中國相關法律及法規和 貴集團現時旗下於中國註冊成立之公司(「中國附屬公司」)的組織章程細則，中國附屬公司須將根據中國會計準則計算的年度法定純利(抵銷以往年度虧損後)10%撥往法定公積金，然後方可分派純利。法定公積金的結餘達中國附屬公司註冊資本50%時，股東可酌情決定是否繼續撥款。法定公積金可用以抵銷以往年度虧損(如有)或通過向股東按現有持股比例發行新股而轉為股本，惟有關發行後，法定公積金餘額不得少於註冊資本的25%。
- (ii) 按照中國外商投資企業適用的相關法律，屬於中國外商投資企業的 貴公司附屬公司須將按中國會計準則釐定的稅後利潤劃撥至儲備金，包括(i)一般儲備金；(ii)企業擴充基金及(iii)僱員花紅及福利基金。劃撥至一般儲備金的金額至少為按中國會計準則所計算稅後利潤的10%。倘儲備金達到該公司註冊資本的50%，則毋須劃撥。劃撥至其他兩類儲備金的金額由該公司酌情決定。
- (iii) 根據中國相關法律及法規，民辦學校須將按中國會計準則計算的淨收益或資產淨值年度增幅不少於25%撥至發展基金。發展基金用作興建或維修學校，或教育設備的採購或升級，不可分派予股東。相關開支產生後，等值金額由發展基金轉至保留盈利。

- (b) 2016年9月1日的其他儲備主要指(i) 貴集團現時旗下中國營運實體及華立投資[編纂]業務的合計實繳資本及資本儲備；及(ii)營業紀錄期間開始前由[編纂]業務擁有及使用並視為由擁有人出資的若干[編纂]業務相關土地使用權、樓宇及物業的賬面值。
- (c) 其他儲備增加指營業紀錄期間擁有人提供的額外資產。
- (d) 根據其中一家中國營運實體與擁有人所控制並擁有的公司華立園科技於2017年4月30日簽訂的資產收購協議，華立園科技以代價人民幣732,737,000元向 貴集團出讓若干土地使用權、樓宇及投資物業，其中人民幣185,737,000元已以扣除應收華立園科技款項結算，人民幣27,350,000元須於2017年10月底前付清，人民幣519,650,000元須不遲於2020年4月30日(即協議日期後三年)付清，因此入賬列作應付華立園科技非即期款項，按年貼現率4.75%以公平值人民幣452,115,000元初始確認。該代價的公平值人民幣665,202,000元視為向[編纂]集團擁有人作出的視作分派。
- (e) 根據華立投資股東於2018年8月10日通過的書面決議案，擁有人同意對華立投資增加人民幣300,000,000元的資本。於2018年8月31日，擁有人已繳足注資。
- (f) 根據中國民辦教育的主要規例，不要求合理回報的民辦學校不得向舉辦人分派股息。由於華立學院、華立職業學院及華立技師學院選擇不要求合理回報，因此截至2017年、2018年及2019年8月31日，中國營運實體的保留盈利分別人民幣771,886,000元、人民幣972,812,000元及人民幣1,216,652,000元不可向法定擁有人分派。



附錄一

會計師報告

23 應計費用及其他應付款項以及應付關聯方款項 — 貴集團與 貴公司

貴集團

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務應付款項 .....	30,883	—	5,930
管理費應付款項(附註(a)) .....	41,741	42,088	55,010
應付學生的政府補貼 .....	13,770	12,589	15,555
已收學生的雜費(附註(b)) .....	20,736	22,816	26,148
購買物業、廠房及設備的 應付款項 .....	97,797	120,259	192,180
應付僱員福利 .....	7,512	8,898	9,943
其他應付稅項 .....	1,527	1,105	1,379
應付[編纂] .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付網絡及通訊費用 .....	1,830	1,830	3,098
應付利息 .....	1,741	1,491	1,773
其他 .....	1,793	2,735	3,480
	<u>226,296</u>	<u>217,298</u>	<u>316,235</u>
減：非即期部分			
購買物業、廠房及設備的 應付款項(附註(e)) .....	—	(92,694)	(152,166)
即期部分 .....	<u>226,296</u>	<u>124,604</u>	<u>164,069</u>
應付關聯方款項(附註30(d)) .....			
— 即期 .....	310,419	119,633	600,788
— 非即期(附註(f)) .....	459,092	480,504	44,477
	<u>769,511</u>	<u>600,137</u>	<u>645,265</u>

(a) 於2017年、2018年與2019年8月31日，管理費應付款項之賬齡分析如下：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
不超過1年 .....	<u>41,741</u>	<u>42,088</u>	<u>55,010</u>

(b) 該款項指已自學生收取並將由 貴集團代為支付的雜費。

(c) 除 貴集團於2017年與2019年8月31日的應計費用人民幣858,000元及人民幣84,000元以港元及美元計值外，所有其他應計費用及其他應付款項以及應付 貴集團關聯方款項均以人民幣計值。

(d) 於2017年、2018年與2019年8月31日，由於應計費用及其他應付款項(不包括非即期應付款項)於短期內到期，故公平值與賬面值相若。於2017年、2018年與2019年8月31日，應付關聯方款項之公平值採用 貴集團實際利率貼現未來現金流量估算得出。

(e) 於2018年及2019年8月31日，非即期應付款項初步以公平值按年貼現率4.75%確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 附錄一

## 會計師報告

- (f) 應付關聯方款項無抵押、免息且須於要求時償還，惟1)應付華立園科技款項人民幣547,000,000元須根據2017年4月訂立的資產收購協議不遲於2020年4月30日償還(附註22(d))；及2)於2019年8月31日，應付關聯方款項非即期部分的金額即應付予廣州高標有關在建工程的付款，須於建築工程完成後18個月內支付。

### 貴公司

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付[編纂].....	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

### 24 合約負債

貴集團已確認以下與收益相關的合約負債：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與學費相關的合約負債.....	451,840	518,908	618,432
與寄宿費相關的合約負債.....	31,569	36,750	47,176
其他.....	623	268	425
	<u>484,032</u>	<u>555,926</u>	<u>666,033</u>

#### (a) 與合約負債相關的已確認收益

下表載列當前報告期間有關結轉合約負債的已確認收益。

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收益			
— 學費.....	456,179	451,840	518,908
— 寄宿費.....	34,124	31,569	36,750
— 其他.....	336	623	268
	<u>490,639</u>	<u>484,032</u>	<u>555,926</u>

#### (b) 未履行合約

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期於一年內確認			
— 學費.....	451,840	518,908	618,432
— 寄宿費.....	31,569	36,750	47,176
— 其他.....	623	268	425
	<u>484,032</u>	<u>555,926</u>	<u>666,033</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 25 借款

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期：			
— 有抵押銀行借款.....	143,800	89,800	396
非即期：			
— 有抵押銀行借款.....	856,000	766,000	1,078,908
借款總額.....	<u>999,800</u>	<u>855,800</u>	<u>1,079,304</u>

(a) 於2017年、2018年與2019年8月31日，根據合約安排，銀行借款以西藏華立的股權及西藏華立擁有的服務費收費權作抵押。

(b) 加權平均實際年利率如下：

	於8月31日		
	2017年	2018年	2019年
銀行借款.....	<u>6.43%</u>	<u>5.89%</u>	<u>5.65%</u>

(c) 借款到期日分析如下：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內.....	143,800	89,800	396
1至2年.....	90,000	90,000	145,060
2至5年.....	280,000	330,000	659,918
5年以上.....	486,000	346,000	273,930
	<u>999,800</u>	<u>855,800</u>	<u>1,079,304</u>

由於流動借款於短期內到期，故賬面值與公平值相若。由於非流動借款以浮動利率計息，故賬面值與公平值相若。

(d) 於2017年、2018年與2019年8月31日，貴集團的銀行借款均以人民幣計值。

### 26 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債的分析如下：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅負債：			
— 將於12個月後收回.....	<u>28,775</u>	<u>32,509</u>	<u>34,689</u>

## 附錄一

## 會計師報告

遞延所得稅負債於年內的變動(未計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘)如下：

	投資物業	確認租金收入的	總計
	公平值收益	時間差	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年9月1日.....	27,750	—	27,750
自損益扣除(附註11).....	1,025	—	1,025
<b>截至2017年8月31日止年度...</b>	<b>28,775</b>	<b>—</b>	<b>28,775</b>
2017年9月1日.....	28,775	—	28,775
自損益扣除(附註11).....	2,200	1,534	3,734
<b>截至2018年8月31日止年度...</b>	<b>30,975</b>	<b>1,534</b>	<b>32,509</b>
2018年9月1日.....	30,975	1,534	32,509
自損益扣除(附註11).....	800	1,380	2,180
<b>截至2019年8月31日止年度...</b>	<b>31,775</b>	<b>2,914</b>	<b>34,689</b>

### 27 經營所得現金

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所得稅前利潤.....	194,688	200,112	227,013
就以下各項作出調整：			
— 物業、廠房及設備折舊(附註14)...	60,449	63,137	65,348
— 土地使用權及無形資產攤銷 (附註13及16).....	31,025	31,187	33,254
— 出售物業、廠房及設備虧損 (附註7).....	—	—	1,746
— 銀行借款利息開支減於物業、廠房及 設備資本化的借款成本(附註10)...	51,151	49,324	23,960
— 應付關聯方款項的已貼現利息 開支(附註10).....	6,977	21,807	22,855
— 投資物業公平值收益(附註7).....	(4,100)	(8,800)	(3,200)
<b>營運資金變動前的</b>			
經營利潤：.....	340,190	356,767	370,976
<b>營運資金變動</b>			
— 應收關聯方款項增加.....	—	(60)	(6,719)
— 應付關聯方款項減少.....	(9,710)	(10,681)	—
— 預付款項.....	398	(74)	23
— 貿易及其他應收款項.....	(8,596)	699	945
— 應計費用及其他應付款項.....	(48,006)	(31,210)	26,734
— 合約負債.....	(6,607)	71,894	110,107
<b>經營所得現金.....</b>	<b>267,669</b>	<b>387,335</b>	<b>502,066</b>

(a) 融資活動產生負債之對賬

	2016年		2017年		2018年		2019年	
	9月1日	8月31日	9月1日	8月31日	9月1日	8月31日	9月1日	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	743,000	999,800	999,800	855,800	855,800	1,079,304	1,079,304	1,079,304
應付關聯方款項	450,989	765,609	765,609	606,916	606,916	596,764	596,764	596,764
融資活動產生的負債	1,193,989	1,765,409	1,765,409	1,462,716	1,462,716	1,676,068	1,676,068	1,676,068
添置	—	—	—	—	—	—	—	—
估計利息	—	6,977	—	21,807	—	22,855	—	22,855
現金流量	—	(171,822)	—	(180,500)	—	(33,007)	—	190,497
2017年8月31日	—	999,800	—	855,800	—	1,079,304	—	1,079,304
2018年8月31日	—	765,609	—	606,916	—	596,764	—	596,764
2019年8月31日	—	1,765,409	—	1,462,716	—	1,676,068	—	1,676,068
添置	—	—	—	—	—	—	—	—
估計利息	—	6,977	—	21,807	—	22,855	—	22,855
現金流量	—	(171,822)	—	(180,500)	—	(33,007)	—	190,497
2018年9月1日	—	999,800	—	855,800	—	1,079,304	—	1,079,304
2019年9月1日	—	765,609	—	606,916	—	596,764	—	596,764
2019年8月31日	—	1,765,409	—	1,462,716	—	1,676,068	—	1,676,068

附錄一

會計師報告

(b) 出售物業、廠房及設備所得款項

綜合現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所售物業、廠房及 設備的賬面淨值 (附註14).....	—	—	1,746
出售物業、廠房及 設備虧損(附註7).....	—	—	(1,746)
出售物業、廠房及 設備所得款項.....	—	—	—

28 資本承擔

以下是 貴集團已訂約但未於歷史財務資料中撥備的資本開支。

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備.....	189,269	202,933	500,587

以下是 貴集團已獲授權但未於歷史財務資料中訂約的資本開支。

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備.....	442,921	362,975	168,402

29 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排向關聯方出租投資物業及出租若干空間用作電信公司信號站，租期經協商介乎一至二十年。

於各營業紀錄期間末，根據與租戶的不可撤銷經營租賃， 貴集團於下列時間到期的未來最低應收租金總額如下：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內.....	716	1,681	2,597
一至五年.....	13,938	18,704	22,728
五年以上.....	114,392	108,267	101,756
	129,046	128,652	127,081

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 作為承租人

根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金支出總額如下：

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內 .....	19	16	—
一至五年.....	2	2	—
	<u>21</u>	<u>18</u>	<u>—</u>

### 30 關聯方交易

貴公司最終控股公司為HL-Diamond。董事認為最終控股方為張智峰先生，其亦是 貴公司執行董事兼董事長。

#### (a) 關聯方名稱及關係

下列公司及個人為營業紀錄期間與 貴集團有結餘及／或交易的 貴集團關聯方。

關聯方姓名／名稱	與 貴集團關係
張智峰先生.....	控股股東、擁有人
廣東華立園科技有限公司(「華立園科技」)(附註(i))...	由擁有人控制的公司
廣東華立地產集團有限公司(「華立地產」) (前稱：廣州領美投資有限公司)(附註(i)).....	由擁有人控制的公司
廣州市菁蓮苗圃有限公司(「菁蓮苗圃」)(附註(i)).....	由擁有人親屬控制的公司
廣州領美生活服務有限公司(「領美生活服務」) (附註(i)) .....	由擁有人控制的公司
廣州華立物業管理有限公司(「華立物業管理」) (附註(i)) .....	受擁有人重大影響的公司
雲浮市雲安區華立中英文學校(「雲浮中英文學校」) (前稱：雲浮市雲安區華立中英文小學) (附註(i)) .....	由擁有人控制的公司
廣州高標建築工程有限公司(「廣州高標」)(附註(i))...	受擁有人重大影響的公司

附註(i)：上述實體並無正式英文名稱，該等英文名稱由董事盡最大努力按中文名稱翻譯，僅供參考。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 與關聯方的重大交易

除本會計師報告所披露的關聯方交易外，營業紀錄期間 貴集團與關聯方的其他重大交易如下。

#### (i) [編纂]後將繼續的關聯方交易：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入			
— 雲浮中英文學校.....	—	6,748	6,748

貴集團所有投資物業出租予關聯方，於截至2018年及2019年8月31日止年度產生租金收入分別為人民幣6,748,000元及人民幣6,748,000元。

#### (ii) [編纂]後將不再繼續的關聯方交易：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
i) 提供園林綠化服務			
— 菁蓮苗圃.....	3,431	—	—
ii) 租金收入			
— 華立地產.....	22	35	—
iii) 物業管理費			
— 華立物業管理.....	2,329	—	—
iv) 在建工程			
— 廣州高標.....	—	—	306,663

### (c) 主要管理人員報酬

營業紀錄期間，除附註9所披露的董事酬金外，主要管理人員報酬載列如下：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	1,086	2,745	3,604
退休金計劃供款.....	35	53	71
福利、醫療及其他開支.....	87	89	164
	<u>1,208</u>	<u>2,887</u>	<u>3,839</u>



附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	於8月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項			
— 領美生活服務	71,623	—	—
— 張智峰先生	327	—	—
— 雲浮中英文學校	—	—	6,779
— 華立地產	—	60	—
	<u>71,950</u>	<u>60</u>	<u>6,779</u>
應付關聯方款項			
— 華立園科技(i)	486,442	473,725	496,580
— 張智峰先生	279,167	—	—
— 領美生活服務(ii)	—	126,412	93,405
— 華立物業管理	3,880	—	—
— 華立地產	22	—	—
— 廣州高標(iii)	—	—	55,280
	<u>769,511</u>	<u>600,137</u>	<u>645,265</u>

- (i) 根據2017年4月30日與華立園科技訂立的資產收購協議，貴集團應付華立園科技款項人民幣547,000,000元，該等款項不計利息且無抵押(附註22(d))。人民幣27,350,000元須於2017年10月底前付清，餘下應付款項人民幣519,650,000元須不遲於2020年4月30日(即協議日期起計三年後)付清。應付款項非即期部分初步以公平值按4.75%的年貼現率確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。截至2019年8月31日，攤銷成本為人民幣503,359,000元。

如附註30(b)(i)所詳述，於2018年與2019年8月31日，貴集團應收華立園科技租金收入分別為人民幣6,779,000元及人民幣6,779,000元。

其他應收／應付關聯方款項餘額無抵押且免息。

- (ii) 應付領美生活服務的款項為來自關聯方的現金墊款，墊款並非交易款項，將於[編纂]時償還。
- (iii) 於2019年8月31日，應付廣州高標的款項即有關在建工程的應付款。

於2019年8月31日，除就資產收購應付領美生活服務及華立園科技的款項外，所有其他結餘均為交易性質，會根據合約條款償還。

- (iv) 營業紀錄期間尚未結算的最高金額如下：

	截至8月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
尚未結算的應收張智峰先生 所控制實體的最高金額	<u>247,624</u>	<u>71,950</u>	<u>6,779</u>

- (v) 於2017年、2018年與2019年8月31日，應收／應付關聯方款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計量。

### 31 結算日後事項

除本報告所披露者外，2019年8月31日後發生下列重大事件：

根據股東於2019年11月5日通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因[編纂]獲得進賬後，董事獲授權將 貴公司股份溢價賬合共[編纂]美元的進賬額撥充資本，以按面值向 貴公司現有股東配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足股份。

### III. 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無編製2019年8月31日後直至本報告日期任何期間的經審計財務報表。 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2019年8月31日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。