

以下為申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-71頁所載立德教育有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度各年及截至2020年2月29日止六個月(「有關期間」)的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及 貴集團於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日的合併財務狀況表以及 貴公司於2019年8月31日及2020年2月29日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-70頁所載歷史財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為2020年[●]月[●]日的文件(「本文件」)內。

董事就歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列及編製基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製真實公平的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平地反映貴集團於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日的財務狀況及貴公司於2019年8月31日及2020年2月29日的財務狀況，以及分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製的貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱貴集團的中期比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年2月28日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈報及編製基準，編製及呈報中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈報及編製基準編製。

根據聯交所證券[編纂]規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中指出 貴公司自其註冊成立日期起並未派付任何股息。

貴公司無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立日期起概無編製任何法定財務報表。

此致

立德教育有限公司

列位董事

華泰金融控股(香港)有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2020年[●]

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表（歷史財務資料乃據此編製）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除非另有說明，否則所有金額均四捨五入至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收入表

	附註	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
						(未經審核)
持續經營業務						
收入	5	107,697	117,494	138,212	76,782	89,146
銷售成本		(52,365)	(51,701)	(59,007)	(30,627)	(39,661)
毛利		55,332	65,793	79,205	46,155	49,485
其他收入及收益	5	782	1,723	1,222	519	642
銷售開支		(501)	(801)	(814)	(295)	(553)
行政開支		(6,897)	(9,561)	(9,256)	(4,493)	(18,434)
其他開支淨額		-	-	-	-	(630)
融資成本	7	-	-	-	-	-
來自持續經營業務的						
除稅前利潤	6	48,716	57,154	70,357	41,886	30,510
所得稅開支	10	-	-	-	-	-
來自持續經營業務的						
年度／期間利潤		48,716	57,154	70,357	41,886	30,510
已終止經營業務						
來自己終止經營業務的						
年度／期間虧損	11	(1,560)	(875)	(146)	(487)	(1,477)
年度／期間利潤及全面						
收入總額		<u>47,156</u>	<u>56,279</u>	<u>70,211</u>	<u>41,399</u>	<u>29,033</u>
以下應佔：						
貴公司擁有人		<u>47,156</u>	<u>56,279</u>	<u>70,211</u>	<u>41,399</u>	<u>29,033</u>
貴公司普通權益持有人						
應佔每股盈利：						
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於8月31日			於2月29日
		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
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	1,052,357	1,133,616	1,351,480	1,414,715
使用權資產	15(a)	17,430	16,947	16,464	16,222
其他無形資產	16	826	430	1,089	3,059
購買物業、廠房及設備的預付款項		4,528	7,265	23,460	15,339
於聯營公司的投資	17	-	-	-	-
其他非流動資產	20	10,000	10,000	3,000	4,200
非流動資產總值		1,085,141	1,168,258	1,395,493	1,453,535
流動資產					
存貨	18	40,800	30,875	-	-
貿易應收款項	19	3,166	510	-	-
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	8,129	11,113	5,247	10,270
受限制銀行存款	21	5,596	5,555	-	-
現金及現金等價物	21	124,009	116,841	139,932	31,124
		181,700	164,894	145,179	41,394
分類為持作於分拆時分派的					
出售組別資產	11	-	-	46,795	-
流動資產總值		181,700	164,894	191,974	41,394
流動負債					
貿易應付款項	22	12,600	8,568	-	-
其他應付款項及應計費用	23	95,672	111,602	94,103	65,704
計息銀行及其他借款及應計利息	24	27,437	38,921	63,262	94,510
合約負債	5	107,552	96,250	129,197	73,857
應付股東款項	30(d)	39,464	29,133	2,800	-
應付一名關聯方款項	30(d)	35,051	37,934	3,245	-
		317,776	322,408	292,607	234,071

附錄一

會計師報告

	附註	於8月31日			於2月29日
		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
與分類為持作於分拆時分派的資產					
直接相關的負債	11	—	—	53,088	—
流動負債總額		317,776	322,408	345,695	234,071
流動負債淨額		(136,076)	(157,514)	(153,721)	(192,677)
總資產減流動負債		949,065	1,010,744	1,241,772	1,260,858
非流動負債					
計息銀行及其他借款及應計利息	24	614,767	620,167	667,109	687,009
購買物業、廠房及設備的應付款項	23	—	—	113,875	57,854
其他長期負債	23	—	—	—	18,404
非流動負債總額		614,767	620,167	780,984	763,267
資產淨值		334,298	390,577	460,788	497,591
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	25	—	—	—	—
儲備	26	334,298	390,577	460,788	497,591
權益總額		334,298	390,577	460,788	497,591

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔				總計
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	留存利潤	
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	
於2016年9月1日	-	76,000	62,702	148,440	287,142
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	47,156	47,156
轉撥自留存利潤	-	-	12,249	(12,249)	-
於2017年8月31日及					
2017年9月1日	-	76,000*	74,951*	183,347*	334,298
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	56,279	56,279
轉撥自留存利潤	-	-	14,359	(14,359)	-
於2018年8月31日及					
2018年9月1日	-	76,000*	89,310*	225,267*	390,577
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	70,211	70,211
轉撥自留存利潤	-	-	17,659	(17,659)	-
於2019年8月31日	-	76,000*	106,969*	277,819*	460,788

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔				
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	留存利潤	總計
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元
於2019年8月31日及					
2019年9月1日	-	76,000	106,969	277,819	460,788
期間內利潤及全面收入總額.....	-	-	-	29,033	29,033
分拆未上市業務(附註11)	-	(36,000)	-	43,770	7,770
轉撥自留存利潤	-	-	8,923	(8,923)	-
於2020年2月29日	<u>-</u>	<u>40,000*</u>	<u>115,892*</u>	<u>341,699*</u>	<u>497,591</u>
於2018年8月31日及					
2018年9月1日	-	76,000	89,310	225,267	390,577
期間內利潤及全面					
收入總額(未經審核)	-	-	-	41,399	41,399
轉撥自留存利潤(未經審核)	-	-	10,507	(10,507)	-
於2019年2月28日(未經審核)	<u>-</u>	<u>76,000</u>	<u>99,817</u>	<u>256,159</u>	<u>431,976</u>

* 該等儲備賬包括於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日的合併財務狀況表內金額分別為人民幣334,298,000元、人民幣390,577,000元及人民幣460,788,000元及人民幣497,591,000元的合併儲備。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
經營活動所得現金流量						
除稅前利潤／(虧損)：						
來自持續經營業務		48,716	57,154	70,357	41,886	30,510
來自已終止經營業務	11	500	(504)	385	(312)	2,824
就以下各項調整：						
銀行利息收入	5	(102)	(372)	(473)	(247)	(140)
出售物業、廠房及設備項目的 虧損淨額		-	-	16	-	-
物業、廠房及設備折舊		18,175	18,611	18,998	10,379	12,993
使用權資產折舊		483	483	483	242	242
其他無形資產攤銷		1,242	626	468	258	468
貿易應收款項預期信貸虧損撥備		281	378	47	47	79
其他應收款項預期信貸虧損撥備		5	24	31	31	10
貿易應收款項減值撥回		(340)	(213)	(342)	(342)	-
其他應收款項減值撥回		(165)	(44)	(13)	(13)	(10)
		68,795	76,143	89,957	51,929	46,976
存貨減少		51,575	9,925	7,349	4,555	7,010
貿易應收款項減少／(增加)		2,211	2,491	683	691	(41)
預付款項、其他應收款項及 其他資產(增加)／減少		11,599	(2,964)	(515)	378	(6,334)
受限制銀行存款(增加)／減少		(70)	41	125	85	80
貿易應付款項減少		(10,753)	(4,032)	(1,118)	(702)	(129)
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		(18,839)	(18,952)	7,631	(11,470)	4,969
合約負債增加／(減少)		2,553	(11,302)	32,947	(34,200)	(55,340)
經營所得／(所用)現金		107,071	51,350	137,059	11,266	(2,809)
已收利息		102	372	473	247	140
已付稅項		(2,060)	(371)	(531)	(175)	(4,301)
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額		105,113	51,351	137,001	11,338	(6,970)

附錄一

會計師報告

	附註	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
				人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備的預付款項增加.....		(4,528)	(7,265)	(23,460)	(9,584)	(4,563)
購買物業、廠房及設備項目...		(48,491)	(30,398)	(107,067)	(57,571)	(114,244)
添置其他無形資產.....		(270)	(230)	(1,127)	(468)	(2,438)
分拆非上市業務.....	11	-	-	-	-	(1,242)
投資活動所用現金流量淨額...		(53,289)	(37,893)	(131,654)	(67,623)	(122,487)
融資活動所得現金流量						
新增銀行貸款及其他借款.....		45,000	40,000	30,000	30,000	-
償還銀行貸款及其他借款.....		(60,500)	(37,000)	(49,000)	(25,000)	(44,000)
已付利息.....		(10,869)	(16,178)	(13,489)	(7,101)	(8,391)
售後租回負債的利息要素.....		-	-	-	-	(4,930)
售後租回負債的本金部分.....		-	-	70,775	-	88,830
其他非流動資產付款.....		-	-	(3,000)	-	(1,200)
償還股東.....	30(b)	-	(10,331)	(13,150)	(1,810)	(2,800)
關聯方墊款.....	30(b)	46,145	15,719	22,133	14,440	7,150
償還關聯方.....	30(b)	(49,948)	(12,836)	(25,223)	(16,628)	(15,312)
融資活動所得／						
(所用)現金流量淨額.....		(30,172)	(20,626)	19,046	(6,099)	19,347
現金及現金等價物增加／						
(減少)淨額.....		21,652	(7,168)	24,393	(62,384)	(110,110)
年／期初現金及現金等價物.....		102,357	124,009	116,841	116,841	141,234
年／期末現金及現金等價物.....		124,009	116,841	141,234	54,457	31,124

附錄一

會計師報告

	附註	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	21	124,009	116,841	139,932	54,457	31,124
合併財務狀況表所列數之現金及 現金等價物		124,009	116,841	139,932	54,457	31,124
已終止經營業務應佔現金及 現金等價物	11	-	-	1,302	-	-
合併現金流量表所列數之現金及 現金等價物		<u>124,009</u>	<u>116,841</u>	<u>141,234</u>	<u>54,457</u>	<u>31,124</u>

貴公司財務狀況表

		於2019年 8月31日	於2020年 2月29日
		人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
應收股東款項.....		—	—
流動資產淨值.....		—	—
資產總值.....		—	—
資產淨值.....		<u>—</u>	<u>—</u>
權益			
股本.....	25	<u>—</u>	<u>—</u>

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

立德教育有限公司（「貴公司」）於2019年6月17日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands.。

貴公司主要業務為投資控股。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事提供民辦高等教育服務（「**編纂**業務」）。於有關期間，貴集團的主要業務並無重大變動。

貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已經歷之重組載於本文件「歷史及公司架構」一節「企業重組」一段（「重組」）。除重組外，貴公司自其註冊成立日期起並無進行任何業務或經營。

於本報告日期，貴公司於其主要附屬公司擁有直接及間接權益，其詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 及營業地點	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
			%	%	
立德教育有限公司 （「Leader BVI」）（附註a）.....	英屬處女群島 2019年6月18日	500美元	100	-	投資控股
立德教育（香港）有限公司 （前稱立德教育有限公司） （「Leader HK」）（附註b）.....	香港 2019年7月12日	1港元	-	100	投資控股
黑龍江聯康商務信息諮詢 有限公司*（「聯康諮詢」） （附註b）.....	中國／中國內地 2019年8月8日	12,000,000美元	-	100	提供技術管理 諮詢服務
哈爾濱祥閣企業管理有限公司** （「哈爾濱祥閣」）（附註c）.....	中國／中國內地 2007年2月7日	人民幣 40,000,000元**	見附註	2.1**	提供企業業務 諮詢服務及 投資教育行業**
黑龍江工商學院*（「黑龍江學院」） （附註c）.....	中國／中國內地 2003年10月16日	人民幣 183,300,000元	-	100	提供民辦 高等教育服務

附註：

- (a) 由於該等實體在其註冊成立／註冊的司法權區內不受相關規則及規例的任何法定審核規定所規限，故於有關期間並無編製該等公司經審核財務報表。
- (b) 由於該等公司於2019年新註冊成立，故於有關期間並無編製經審核財務報表。
- (c) 根據相關會計原則及財務規則編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由於中國註冊的執業會計師佛山市順德區廣德會計師事務所（普通合夥）進行審核。於2020年2月13日，哈爾濱祥閣房地產開發有限公司的名稱變更為哈爾濱祥閣企業管理有限公司，主要業務變更為提供企業業務諮詢服務及投資教育行業。
- * 由於上述於中國成立的該等公司或學校並未以任何正式英文名稱註冊，故上述英文名稱為 貴公司管理層全力直接翻譯中文名稱。
- ** 誠如附註11所進一步解釋，作為重組的一部分，哈爾濱祥閣於2019年8月進行分拆，以處置 貴集團的房地產開發業務，而該分拆已於2020年1月完成。由於分拆，哈爾濱祥閣繼續持有構成 貴集團主要業務的黑龍江學院，並成立哈爾濱祥振引城置業有限公司（「引城置業」）以持有哈爾濱祥閣當時持有的房地產開發業務。緊隨分拆後，哈爾濱祥閣的註冊資本總額減少至人民幣40百萬元。

2.1 呈列基準

根據重組（於本文件「歷史及公司架構」一節「企業重組」一段進一步詳述），貴公司於2020年2月6日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

由於重組僅涉及成立新的控股公司，並未導致經濟實質的任何變化，因此有關期間的歷史財務資料作為現有公司的延續，使用權益結合法進行呈列，猶如集團結構於有關期間開始時已經存在。

由於中國民辦高等教育行業的外資擁有權受到監管限制，故於有關期間，[編纂]業務由哈爾濱祥閣及黑龍江學院（統稱「中國營運實體」）開展。根據重組，聯康諮詢（ 貴公司的全資附屬公司，「外商獨資企業」）已與（其中包括）中國營運實體及其各自的權益持有人訂立結構性合約（「結構性合約」）。該等結構性合約的安排令外商獨資企業可對中國營運實體行使實際控制權，並取得中國營運實體的絕大部分經濟收益。因此，雖然 貴公司不在中國營運實體中擁有任何直接或間接股權，但中國營運實體由 貴公司基於結構性合約控制。有關結構性合約的詳情披露於本文件「結構性合約」一節。

貴集團於有關期間的合併損益及全面收入表、合併權益變動表以及合併現金流量表包括 貴集團目前旗下所有實體從最早呈報日期或附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制之日起（以較短期間為準）的業績及現金流量。貴集團已編製於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日的合併財務狀況表，以使用現有賬面值呈列該等附屬公司及／或業務的資產及負債。並無作出任何調整以反映公平值，或確認任何因重組而產生的新資產或負債。

所有集團內的交易及結餘已於合併時抵銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料已按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（當中包括國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之所有準則及詮釋）編製。貴集團編製整個有關期間及中期比較財務資料所述期間的歷史財務資料時一直應用於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號客戶合約收入、國際財務報告準則第15號（修訂本）國際財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清及國際財務報告準則第16號租賃，連同相關過渡條文。

歷史財務資料採用歷史成本慣例編製。

持續經營

貴集團於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日分別錄得流動負債淨額分別為人民幣136,076,000元、人民幣157,514,000元、人民幣153,721,000元及人民幣192,677,000元。其中合約負債於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日分別為人民幣107,552,000元、人民幣96,250,000元、人民幣129,197,000元及人民幣73,857,000元，該等債務將由貴集團提供的教育服務結算，而不是現金結算；銀行及其他借款及應計利息於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日分別為人民幣27,437,000元、人民幣38,921,000元、人民幣63,262,000元及人民幣94,510,000元，將於未來十二個月內償還。

鑒於流動負債淨額狀況，貴集團董事在評估本集團是否將有足夠的財務資源持續經營時，已仔細考慮貴集團的未來流動性及表現以及其可用的資金來源。考慮到貴集團可動用財務資源（包括內部經營產生的資金以及人民幣169,000,000元的充足融資及25,000,000美元（其中12,000,000美元已於2020年5月13日提取）的定期貸款融資，以及管理層調整其業務擴張步伐的能力，貴集團董事認為，貴集團有能力在可預見的未來適當全額履行其財務義務，以持續經營的基礎編制歷史財務資料。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團於歷史財務資料內並未應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號（修訂本）.....	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）.....	利率指標改革 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）.....	投資者與聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資 ⁴
國際財務報告準則第17號.....	保險合約 ²
國際會計準則第1號	將負債分類為即期或非即期 ³
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號（修訂本）.....	重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可採納

上述新訂及經修訂國際財務報告準則均未對歷史財務資料產生重大財務影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司即由 貴公司直接或間接控制的實體，包括結構性實體。若 貴集團可藉對被投資方的參與而獲得或有權獲得浮動回報，則說明 貴集團對該被投資方具有控制權，且有能通過其對被投資方的權力（如向 貴集團給予當前能力指示被投資方有關活動的現有權利）而影響有關回報。

若 貴公司擁有被投資方一半以下投票權或類似權利（直接或間接地），則 貴集團在評估其是否對被投資方擁有權力時將考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約性安排；
- (b) 因其他合約安排而產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與 貴公司財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由 貴集團取得控制權之日起合併入賬，並將繼續合併直至該控制權終止之日。

損益及其他全面收入的各部分歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使這會引致非控股權益結餘為負數。與 貴集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司的資產及負債、權益、收入、開支及現金流均在合併時全數對銷。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素其中一項或多項出現變動， 貴集團會重新評估其是否控制被投資公司。一間附屬公司的所有權權益發生變動（並無失去控制權），則按權益交易入賬。

倘 貴集團失去對一間附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值，(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收入內確認的 貴集團應佔部分按倘 貴集團直接出售有關資產或負債時所需的相同基準重新分類為損益或留存利潤（如適用）。

於聯營公司的投資

聯營公司指 貴集團一般持有不少於20%投票權的長期權益而對其有重大影響力的實體。重大影響力為可參與被投資方的財政及營運政策決定，但不可控制或共同控制該等政策。

貴集團於聯營公司的投資，是採用權益會計法按 貴集團所佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘若會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。 貴集團所佔聯營公司的收購後業績及其他全面收入計入合併損益及其他全面收入表。此外，若於聯營公司的權益有任何直接確認的變動， 貴集團會於合併權益變動表內確認任何應佔變動（如適用）。 貴集團與聯營公司之間交易所產生的未變現收益及虧損，以 貴集團於聯營公司的投資為限予以抵銷，除非未變現虧損是基於所轉讓資產的減值。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資，則保留權益不會重新計量，反之亦然。而投資繼續以權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制，貴集團按公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之間的任何差額，於損益確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售或分派時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

公平值計量

公平值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值乃假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場（倘無主要市場，則為對該資產或負債最有利的市場）進行而計量。貴集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，並假設市場參與者按本身最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量，會衡量市場參與者最大程度及最佳使用該資產得到經濟利益的能力，或將該資產售予另一可最大程度及最佳使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益的能力。

貴集團採用在有關情況下屬適當的估值技術，且有充足數據可計量公平值、盡量使用相關可觀察輸入數據同時盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值的資產及負債，按對公平值計量整體重要的最低水平參數分類為下述的公平值級別：

第1級－按相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第2級－基於估值方法而其最低水平參數對公平值計量有重要性且可以直接或間接觀察

第3級－基於估值方法而其最低水平參數對公平值計量有重要性且不可以觀察

在歷史財務資料重複確認的資產及負債，貴集團於各有關期間末重新衡量分類（以對公平值計量整體重要的最低水平參數為準），以釐定公平值等級有否轉變。

非金融資產減值

當資產（金融資產、存貨及歸類為持作出售或分派的出售組別除外）存在減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額是指資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者之中的較高者，並會就個別資產釐定，除非該資產並非很大程度上獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超過其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，以反映當前市場評定的貨幣時間價值與資產特有風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現為現值。減值虧損於產生期間自損益中扣除，列入與該已減值資產的功能一致的同類開支。

在各有關期間末均會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或有所減少。若存在該跡象，則會估計可收回金額。僅當用於釐定資產的可收回金額的估計有所改變時，先前就該資產確認的減值虧損（商譽除外）方可撥回，但撥回後的數額不得高於假設以往年度並無就資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。該減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

關聯方

倘任何一方符合以下條件，則被視為與 貴集團有關連：

(a) 倘該方屬以下一方或以下一方的家庭近親成員，且

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一個實體（或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以 貴集團或 貴集團關聯實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所指人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程以外，物業、廠房及設備按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。分類為持作出售或屬於分類為持作出售的出售組別部分的物業、廠房及設備項目不會折舊，並根據國際財務報告準則第5號入賬，誠如於會計政策「持作出售的非流動資產及出售組別」的進一步解釋。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及使有關資產達致其營運狀況及地點作擬定用途所產生的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生的支出，例如維修及保養，通常於產生支出期間自損益扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會視為更換而資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時更換，則 貴集團會將有關部分確認為獨立資產，具有指明的使用年期及據此折舊。

附錄一

會計師報告

折舊乃以直線法按各項物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本至其餘值計算。折舊的主要年率如下：

樓宇	1.90%-3.17%
設施及設備	11.88%
汽車	9.50%
傢俱、裝置及其他	9.50%

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，則有關項目的成本將按各部分的合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。餘值、可使用年期及折舊法乃至少於各財政年度末予以檢討，並作調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初步確認的任何重大部分）於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢產生的任何收益或虧損於資產終止確認的年度在損益中確認，為有關資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程指在建的樓宇，按成本減去任何減值虧損計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本及資本化的相關借款的借款成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至物業、廠房及設備的恰當類別。

持作出售的非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則歸類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款及有很大機會能出售。歸類為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為持作出售，而不論出售後 貴集團有否保留所持前附屬公司的非控股權益。

歸類為持作出售的非流動資產及出售組別（投資物業及金融資產除外）按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。歸類為持作出售的物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

無形資產（商譽除外）

個別收購的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。有限可使用年期的無形資產隨後於可使用經濟年限內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度結算日進行檢討。

軟件

購入的電腦軟件乃按成本值減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可使用年期3年攤銷。電腦軟件可使用年期由 貴集團根據軟件的用途及使用情況進行評估。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產（即相關資產可供使用的日期）。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本還包括拆卸及移除相關資產、復原相關資產或其所在場所估計將發生的成本。使用權資產以直線法於其資產的租期及估計使用年期（以較短者為準）內計提折舊如下：

租賃土地..... 40至50年

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，以租賃期內租賃付款的現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則貴集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款的變化（即因指數或利率的變化）或購買相關資產的選擇權評估變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

出售及回租交易—貴集團作為賣方—承租人

貴集團採用國際財務報告準則第15號規定釐定是否將根據出售及回租交易的資產轉讓作為該資產的出售入賬。倘貴集團根據出售及回租交易進行的資產轉讓不符合國際財務報告準則第15號的規定以資產出售入賬，則貴集團會繼續確認已轉讓的資產並確認與合併財務狀況表列為計息銀行及其他借款及應計利息的轉讓所得款項相等的金融負債。

貴集團作為出租人

當貴集團作為出租人時，其於租賃開始時（或當租賃有修訂時）將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未大量轉移資產所有權附帶的所有風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃計非租賃組成部分時，貴集團按相對獨立售價將合約中的代價分配予每個組成部分。租金收入以直線法於租賃期內入賬，並因其經營性質而計入收入損益。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本，計入租賃資產的賬面值，並按租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金在其賺取的期間確認為收入。

金融資產

初始確認和計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本、公平值計入其他全面收入（「其他全面收入」），及公平值計入損益計量。

於初始確認時對金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及 貴集團管理有關金融資產的業務模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或 貴集團已就此應用實務中的簡易處理方法（即不調整顯著融資組成部分的影響）之貿易應收款項外， 貴集團初始按公平值加上（倘金融資產並非透過損益按公平值列賬）交易成本計量金融資產。並不包含顯著的融資組成部分或 貴集團已就此應用實務中的簡易處理方法之貿易應收款項，乃依據下文「收入確認」所載政策按根據國際財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

金融資產若要分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量，其須產生僅為未償還本金的本金及利息付款（「SPPI」）的現金流量。不論業務模式，具有並非SPPI之現金流量之金融資產分類為按公平值計入損益計量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。有關業務模式決定了現金流量是來自收取合約現金流量、出售金融資產或二者兼具。按攤銷成本分類及計量的金融資產按業務模式持有，持有目的為收取合約現金流量。而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產按業務模式持有，持有目的為收取合約現金流量及出售。未按上述業務模式持有之金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有以常規方式購買及出售的金融資產均於交易日期確認，即 貴集團承諾購買或出售資產之日。常規方式買賣指規定須於一般市場規例或慣例確立之期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類，具體如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）於以下情況，基本終止確認（即自 貴集團合併財務狀況表移除）：

- 收取資產現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取自該項資產所得現金流量的權利，或根據「轉手」安排在沒有嚴重延誤的情況下承擔向第三方悉數支付已收取現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取自該項資產所得現金流量的權利或訂立轉手安排，其會評估其是否已保留資產所有權的風險及回報以及保留至何種程度。倘 貴集團並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則該項已轉讓資產將按其持續涉及該項資產的程度繼續確認入賬。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留的權利及責任的基準計量。

貴集團就已轉讓資產作出一項擔保而導致持續涉及時，已轉讓資產乃以該項資產的初始賬面值及 貴集團或須償還的對價數額上限中的較低者計算。

金融資產減值

貴集團確認對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損準備（全期預期信貸虧損）。

在各報告日期， 貴集團評估自最初確認，金融工具的信用風險是否顯著增加。進行評估時， 貴集團比較了在金融工具在報告日期發生違約的風險及在金融工具的初始確認的日期發生違約的風險，同時考慮了沒有過多的成本和努力即可獲得的合理的和可支持的信息，包括歷史和前瞻性信息。

當合約付款逾期90天時， 貴集團將考慮違約的金融資產。然而，在某些情況下，當內部或外部信息表明 貴集團不太可能在考慮到 貴集團所持有的任何信貸增強之前全額收到未付合約款項時， 貴集團也可將一項金融資產視為違約。金融資產在沒有合理預期收回收約現金流的情況下被沖銷。

以攤餘成本計量的金融資產，均須在下列各階段內分類，並按一般法計提減值，但採用下述簡易法的貿易應收款項除外。

第1階段－信用風險自最初確認以來沒有顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損的金額計算

第2階段－自最初確認以來信用風險已大大增加但並非信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計算

第3階段－在報告日期已發生信用減值的金融資產（但並非購買或初始信貸減值的金融資產），其減虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計算

簡易法

對於不包含重要融資組成部分的貿易應收款項，或當 貴集團採取實務中不調整重要融資組成部分的影響時， 貴集團在計算預期信貸虧損時採用簡易法。根據簡易法， 貴集團不跟踪信用風險的變化，而是在每個報告日期確認基於全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團根據其歷史信用損失經驗建立了一個撥備矩陣，並根據債務人具體的前瞻性因素和經濟環境加以調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債初始確認時分類為貸款、借款和應付款項（如適用）。

所有金融負債以公平值初始確認，並扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、購買物業、廠房及設備的應付款項、計息銀行及其他借款及應計利息、應付股東款項、應付一名關聯方款項及其他長期負債。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類，具體如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除於貼現影響並不重大時按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷於損益入賬列為融資成本。

終止確認金融負債

當金融負債項下的責任獲履行或註銷或屆滿時終止確認金融負債。若現有金融負債由另一項來自相同貸方按完全不同之條款提供負債取代，或現有負債之條款作出重大修訂，則上述取代或修訂視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值之差額在損益確認。

金融工具抵銷

當現時存在一項可依法強制執行之權利抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作待售。

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業不能於一個正常營運週期內落成，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於落成時轉至持作待售的已竣工物業。

持作待售已竣工物業

持作待售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者之較低者於合併財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及易兌換為已知金額現金且所涉價值變動風險不高而一般自取得起3個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還且構成貴集團現金管理一部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金以及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款以及性質類似現金的資產。

撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任（法定或推定），並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。

當貼現的影響重大，就撥備確認的金額為預計支付該責任所需的未來開支於報告期末的現值。因時間推移所導致的貼現現值金額增加於損益內計入融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益外確認的項目有關的所得稅於損益外（於其他全面收入或直接於權益內）確認。

即期稅項資產及負債按預期獲稅務機關退回或向其繳納的款項根據於各有關期間末已頒佈或實質上頒佈的稅率（及稅法），並考慮 貴集團營運所在國家現行的詮釋及慣例而計量。

遞延稅項使用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與財務報告目的的賬面值兩者間的所有暫時差額計提撥備。

對所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項負債因非業務合併交易的商譽或資產或負債的初步確認而產生，並在交易當時既不影響會計利潤亦不會影響應課稅損益；及
- 就附屬公司及聯營公司投資相關的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可控制或有可能於可預見將來不會撥回暫時差額。

所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅務虧損結轉確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅務虧損結轉，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產因非業務合併交易的資產或負債的初步確認而產生，並在交易當時既不影響會計利潤亦不會影響應課稅損益；及
- 就附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，惟僅於很有可能於可預見將來撥回暫時差額及具有應課稅利潤可用作抵銷暫時差額時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末審閱，並扣減至不再可能有足夠應課稅利潤以動用所有或部分遞延稅項資產為止。於各有關期間末會重新評估未被確認的遞延稅項資產，並在可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按資產獲變現或負債獲清償的期間預期適用的稅率，並根據於各有關期間末已頒佈或實質上頒佈的稅率（及稅法）計算。

當且僅當 貴集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷而遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，且該等實體擬在日後預期有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的各期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該等資產及清償該等負債，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

政府補助

在合理保證將會收取補助及符合所有附帶條件時，政府補助將按其公平值確認。倘補助與開支項目有關，則於擬用作補償之成本支銷的期間內有系統地確認為收入。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入按反映 貴集團預期有權就交換已承諾服務享有的對價金額確認，以述明向客戶轉移該等服務。具體而言， 貴集團使用五步法確認收入：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

貴集團於完成履約責任時（即於特定履約責任的相關服務的「控制權」轉移至客戶時）（或就此）確認收入。

倘服務控制權在一段時間內轉讓，收入乃於合約期間參照履約責任完成的進展確認。否則，收入於客戶取得服務控制權的時點確認。 貴集團於下列活動滿足具體標準時確認收入：

向學生收取的學費及住宿費通常於各學年開始前預先繳納，初步入賬為合約負債。學費及住宿費於適用課程期間按比例確認。已向學生收取但尚未入賬為收入的學費及住宿費部分計入合約負債並以流動負債表示，乃由於相關金額為 貴集團預期於一年內獲得的收入。 貴集團學校一學年通常由九月至次年八月。

貴集團預期並無自所承諾服務轉移予客戶至客戶付款期間超過一年的任何合約。因此， 貴集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

其他收入

租金收入於租賃期按時間比例基準確認。無需視乎指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

金融資產產生的利息收入乃透過應用於金融工具的預計年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至該金融資產的賬面淨值的比率，使用實際利率法按應計基準確認。

合約負債

當 貴集團轉移相關貨品或服務前收到客戶的付款或付款到期（以較早者為準）時，確認為合約負債。合約負債於 貴集團履行合約（例如轉移相關貨品或服務的控制予客戶）時確認為收入。

僱員福利

社會退休金計劃

貴集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。於中國內地經營的附屬公司須按其工資成本之某一百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

借貸成本

可直接歸屬於購置、建設或生產合資格資產，如須經過一段較長時間方可達到其計劃用途或可出售狀態的資產的借貸成本撥充資本作為相關資產部分成本。當資產大致上可達到其計劃用途或可出售狀態時，該借貸成本停止撥充資本。合資格資產未支付的專項借款臨時投資賺取的投資收益應從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期內支銷。借貸成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他費用。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。擬派末期股息將於歷史財務資料附註披露。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列。 貴集團旗下各實體決定自身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。 貴集團旗下實體入賬的外幣交易初步按其各自於交易日當時的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按各有關期間的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

以外幣按過往成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損視為等同於確認該項目公平值變動的收益或虧損（即於其他全面收入或損益確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收入或損益確認）。

於釐定初始確認相關資產、終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入的匯率時，初步交易日期為 貴集團初步確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘存在多筆預付款或預收款， 貴集團會釐定預付代價每筆付款或收款的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債按各有關期間末的現行匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收入表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所導致的匯兌差額於其他全面收入確認，於匯兌波動儲備內累計。出售海外業務時，與特定海外業務有關的其他全面收入組成部分於損益確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料需要管理層作出影響所呈報收入、開支、資產與負債金額以及其附隨披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。此等假設及估計的不確定因素可能導致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團會計政策的過程中，管理層作出了以下對歷史財務資料中確認的金額影響最為重大的判斷：

結構性合約

貴集團通過中國的中國營運實體開展民辦高等教育業務，因為中國法律法規普遍限制外資在中國民辦教育行業的所有權。

誠如歷史財務資料附註2.1所披露，貴集團透過結構性合約對中國營運實體行使控制權及享有中國營運實體的所有經濟利益。

儘管 貴集團並無持有中國營運實體的任何直接股權，惟因其透過結構性合約擁有中國營運實體的財務及經營政策控制權並收取來自中國營運實體業務活動的絕大部份經濟利益，故 貴集團認為其控制中國營運實體。因此，中國營運實體於有關期間內作為附屬公司入賬。

即期及遞延稅項

詮釋相關稅項條例及法規時需作出重大判斷，以確定 貴集團是否須繳納企業所得稅。該評估利用估計及假設，並可能需對未來事件作出一系列判斷。貴集團可能獲悉新數據或會令其變更對稅務負債是否充足的判斷，該等稅務負債變動會影響決定變更期間的稅項費用。

估計不確定性

下文討論有關未來之主要假設及於各有關期間結束時其他主要估計不確定性來源，而該等假設及估計不確定性存在導致下一財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

非金融資產減值

貴集團於各有關期間結束時評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示非金融資產賬面值可能不可收回時進行減值測試。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者）時即存在減值。公平值減出售成本乃根據來自同類資產公平交易的受約束銷售交易的可用數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值

釐定物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值時，貴集團須考慮多項因素，例如資產預期用途、預期自然損耗、資產保養及維修和使用資產所受到的法律或類似限制。資產的可使用年期乃根據 貴集團使用具類似用途的類似資產之經驗而估計。倘物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及／或剩餘價值與先前估計不同，則會作出額外折舊。可使用年期及剩餘價值於各有關期間末按情況變化進行檢討。物業、廠房及設備的進一步詳情載於歷史財務資料附註14。

4. 經營分部資料

貴集團主要於中國提供教育服務。

國際財務報告準則第8號經營分部規定，經營分部按主要經營決策者為分配資源予各分部及評估其表現而定期審閱的有關貴集團組成部分的內部報告為基礎而區分。

並無呈列持續經營業務的經營分部資料，原因為截至2017年、2018年及2019年8月31日止各年度及截至2020年2月29日止六個月貴集團90%以上的持續經營業務收入及報告業績以及於該等年度／期間末貴集團90%以上的持續經營業務應佔的總資產是源自一個單一經營分部（即提供教育服務）。

向貴公司董事（為主要經營決策者）報告的資料在資源分配及表現評估方面並不包含不連續的經營分部的財務資料，且董事已審閱貴集團的整體財務業績。因此，並無呈報有關經營分部的進一步資料。

地區資料

於有關期間，貴集團於一個地區內經營業務，是由於全部收入於中國產生及所有長期資產／資本開支位於／源自中國。因此，概無呈列任何地區資料。

有關主要客戶的資料

於有關期間向單一客戶提供的服務收入並無佔貴集團總收入10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

有關收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 2月28日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 2月29日 人民幣千元
收入					
學費	99,239	108,197	127,899	71,401	82,787
住宿費	8,458	9,297	10,313	5,381	6,359
客戶合約總收入	<u>107,697</u>	<u>117,494</u>	<u>138,212</u>	<u>76,782</u>	<u>89,146</u>
其他收入及收益					
銀行利息收入	102	372	473	247	140
租金收入	632	1,064	675	202	377
政府補助					
— 與收入有關	13	287	51	51	64
其他	35	—	23	19	61
	<u>782</u>	<u>1,723</u>	<u>1,222</u>	<u>519</u>	<u>642</u>

附錄一

會計師報告

貴集團已確認下列與收入相關的合約負債，指於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日的未完成履約義務，且預期將於一年內確認：

	於8月31日			於2月29日
	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
學費	99,331	89,847	120,028	68,870
住宿費	8,221	6,403	9,169	4,987
合約負債總額	<u>107,552</u>	<u>96,250</u>	<u>129,197</u>	<u>73,857</u>

貴集團於各學年開學前向學生預先收取學費及住宿費。學費及住宿費於有關課程期間內按比例確認。學生有權按比例收回仍未提供服務的相關款項。

與未履行或部分未履約義務有關的交易價格不包括受限制的可變對價。

有關期間合約負債結餘的重大變動如下。

	截至8月31日止年度			截至2月29日 止六個月
	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
於年／期初	104,999	107,552	96,250	129,197
計入年／期初合約負債的 已確認收入	(104,999)	(107,552)	(96,250)	(71,259)
因收取現金而增加，不包括 年／期內已確認為收入的金額 ...	<u>107,552</u>	<u>96,250</u>	<u>129,197</u>	<u>15,919</u>
於年／期末	<u>107,552</u>	<u>96,250</u>	<u>129,197</u>	<u>73,857</u>

附錄一

會計師報告

6. 除稅前利潤

貴集團來自持續經營業務的除稅前利潤乃扣除／(計入)以下各項後達致：

附註	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
				人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
僱員福利開支 (不包括董事酬金) (附註8)：					
工資及薪金	17,656	20,702	23,976	12,661	16,198
退休金計劃供款	4,478	4,648	5,375	2,236	2,303
	<u>22,134</u>	<u>25,350</u>	<u>29,351</u>	<u>14,897</u>	<u>18,501</u>
物業、廠房及設備折舊	18,069	18,578	18,977	10,369	12,991
使用權資產折舊	15 483	483	483	242	242
其他無形資產攤銷*	16 1,242	626	468	258	468
核數師薪酬	-	-	-	-	-
中央供暖成本	6,064	6,064	4,936	3,290	3,715
銀行利息收入**	5 (102)	(372)	(473)	(247)	(140)
政府補助					
— 與收入有關**/**	5 (13)	(287)	(51)	(51)	(64)
[編纂]	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

* 攤銷計入截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度及截至2019年2月28日及2020年2月29日止六個月的損益表內「銷售成本」及「行政開支」。

** 計入損益表內「其他收入與收益」。

*** 已確認的政府補助並無未履行條件或其他突發事件。

附錄一

會計師報告

7. 融資成本

來自持續經營活動的融資成本分析如下：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
				人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行貸款及其他借款利息...	27,398	30,062	30,965	15,673	14,211
售後回租負債利息	-	-	2,032	-	5,428
小計	27,398	30,062	32,997	15,673	19,639
減：資本化利息	(27,398)	(30,062)	(32,997)	(15,673)	(19,639)
	-	-	-	-	-

於有關期間，貴集團借款的資本化利息金額計入物業、廠房及設備。有關資料請參閱附註14。

8. 董事薪酬

劉來祥先生於2020年2月19日獲委任為貴公司執行董事兼主席，同時兼任貴公司行政總裁。董玲女士(前稱為董慶新女士)、車文閣先生及王雲福先生於2020年2月19日獲委任為執行董事。張甦先生、曹少山先生及陳毅奮先生於[●]獲委任為貴公司獨立非執行董事。

若干董事因其獲委任為貴集團現時旗下各附屬公司的董事而收到該等附屬公司的薪酬。已計入貴集團附屬公司財務報表的各有關董事薪酬載列如下：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
				人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利..	649	684	786	377	450
退休金計劃供款	11	14	19	9	9
	660	698	805	386	459

附錄一

會計師報告

(a) 獨立非執行董事

於有關期間並無向獨立非執行董事支付袍金或其他酬金。

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 2月28日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 2月29日 人民幣千元
張甦先生.....	-	-	-	-	-
曹少山先生.....	-	-	-	-	-
陳毅奮先生.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 執行董事及行政總裁

2017年	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事：				
劉來祥先生(行政總裁).....	-	90	-	90
董玲女士.....	-	-	-	-
車文閣先生.....	-	424	-	424
王雲福先生.....	-	135	11	146
	<u>-</u>	<u>649</u>	<u>11</u>	<u>660</u>

2018年	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事：				
劉來祥先生(行政總裁).....	-	91	-	91
董玲女士.....	-	-	-	-
車文閣先生.....	-	422	-	422
王雲福先生.....	-	171	14	185
	<u>-</u>	<u>684</u>	<u>14</u>	<u>698</u>

附錄一

會計師報告

2019年	薪金、津貼及 袍金 實物福利		退休金 計劃供款	總薪酬
	袍金	實物福利	計劃供款	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
劉來祥先生(行政總裁)	-	102	-	102
董玲女士	-	56	-	56
車文閣先生	-	425	-	425
王雲福先生	-	203	19	222
	<u>-</u>	<u>786</u>	<u>19</u>	<u>805</u>
截至2019年2月28日止六個月 (未經審核)				
	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休金 計劃供款	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
劉來祥先生(行政總裁)	-	52	-	52
董玲女士	-	18	-	18
車文閣先生	-	214	-	214
王雲福先生	-	93	9	102
	<u>-</u>	<u>377</u>	<u>9</u>	<u>386</u>
截至2020年2月29日止六個月				
	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休金 計劃供款	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
劉來祥先生(行政總裁)	-	55	-	55
董玲女士	-	44	-	44
車文閣先生	-	216	-	216
王雲福先生	-	135	9	144
	<u>-</u>	<u>450</u>	<u>9</u>	<u>459</u>

於有關期間，概無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度及截至2019年2月28日及2020年2月29日止六個月，五名最高薪酬僱員分別包括2名、2名、2名、2名及2名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。於截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度及截至2019年2月28日及2020年2月29日止六個月，餘下分別的3名、3名、3名、3名及3名最高薪酬僱員（彼等並非為 貴集團的董事或高級行政人員）之薪酬詳情如下：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2月28日	2月29日
				人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
薪金、津貼及實物福利...	655	663	671	408	482
退休金計劃供款.....	11	14	19	6	-
	<u>666</u>	<u>677</u>	<u>690</u>	<u>414</u>	<u>482</u>

非董事及非高級行政人員之最高薪酬僱員之薪金介乎以下組別之人數如下：

	僱員人數			截至以下日期止六個月	
	截至8月31日止年度			2019年	2020年
	2017年	2018年	2019年	2月28日	2月29日
				(未經審核)	
零至1,000,000港元.....	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於有關期間， 貴集團並無向五名最高薪酬僱員支付任何酬金，作為吸引其加入或於加入 貴集團時的獎勵。於有關期間，五名最高薪酬僱員均無放棄任何薪酬。

10. 所得稅

根據開曼群島公司法，貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此，在開曼群島開展的業務無需繳納所得稅。

由於貴集團於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據《民辦教育促進法實施條例》，倘民辦學校的學校舉辦者並無要求合理回報，該學校可享有與公立學校相同的優惠稅務待遇。根據從地方稅務機關獲得的稅收合規確認書，黑龍江學院為一所其舉辦者不要求合理回報的學校，從提供正規教育服務獲得的收入中並無繳納企業所得稅，自成立以來一直享有優惠稅務待遇。因此，於有關期間，黑龍江學院並未就提供正規教育服務的收入確認任何所得稅開支。

除黑龍江學院外，貴集團在中國成立的所有附屬公司在有關期間均須按25%的稅率繳納企業所得稅。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按土地增值（即物業銷售所得款項減包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出在內的可扣減支出）30%至60%的累計稅率徵收。本集團已根據相關中國稅法及法規所載規定估計、計提並於稅項計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須待地方稅務局最終審批。

貴集團的企業所得稅乃根據有關期間在中國內地產生的估計應課稅利潤按適用稅率計提。貴集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	2月28日	2月29日	(未經審核)		
	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
即期所得稅－中國內地.....	-	-	-	-	-
來自持續經營業務的					
年度／期間稅項支出總額..	-	-	-	-	-
來自已終止經營業務的					
年度／期間稅項支出總額：					
中國土地增值稅.....	2,060	371	531	175	4,301
	<u>2,060</u>	<u>371</u>	<u>531</u>	<u>175</u>	<u>4,301</u>

附錄一

會計師報告

下表就適用於除稅前利潤按法定稅率計算之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出進行對賬：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 2月28日	2020年 2月29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
來自持續經營業務的					
除稅前利潤	48,716	57,154	70,357	41,886	30,510
來自已終止經營業務的					
除稅前利潤／(虧損) . . .	500	(504)	385	(312)	2,824
	<u>49,216</u>	<u>56,650</u>	<u>70,742</u>	<u>41,574</u>	<u>33,334</u>
按法定稅率25%計算的稅項	12,304	14,163	17,686	10,394	8,334
無須課稅的收入	(12,544)	(14,787)	(18,108)	(10,567)	(9,016)
不可抵扣稅項的開支	304	430	449	60	93
未予確認的稅項虧損	451	287	106	157	1,664
土地增值稅撥備	2,060	371	531	175	4,301
土地增值稅的稅務影響 . . .	(515)	(93)	(133)	(44)	(1,075)
按 貴集團的實際稅率					
計算的稅項支出	<u>2,060</u>	<u>371</u>	<u>531</u>	<u>175</u>	<u>4,301</u>
按實際稅率計算的來自持續					
經營業務之稅項支出 . . .	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按實際稅率計算的來自已					
終止經營業務之稅項支出	<u>2,060</u>	<u>371</u>	<u>531</u>	<u>175</u>	<u>4,301</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者發佈的股息應徵收10%的預提稅（倘中國內地與海外投資者的管轄區之間有稅收協定，則可享受較低的預提稅）。該要求自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後的收入。因此，貴集團對在中國內地成立的附屬公司從2008年1月1日起產生的收入所分配的股息承擔預提稅。

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團於中國內地成立的附屬公司未繳納預提稅的未匯出收入應繳納的預扣稅尚未確認遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的收入將保留在中國內地，因此該等附屬公司在可預見的未來不太可能派發該等收入。於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，與尚未確認遞延稅項負債的於中國內地附屬公司的投資有關的臨時差額合共分別約為人民幣222,374,000元、人民幣265,450,000元、人民幣318,429,000元及人民幣345,198,000元。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團於中國內地產生的稅項虧損分別為人民幣26,412,000元、人民幣22,166,000元、人民幣23,315,000元及人民幣6,447,000元，將於一至五年內到期以抵銷未來應課稅溢利。遞延所得稅資產尚未就該等虧損予以確認，歸因於該等虧損出現在已虧損一段時間的附屬公司，並認為不太可能獲得應課稅利潤以抵銷該等稅項虧損。

11. 已終止經營業務

作為重組的一部分，哈爾濱祥閣於2019年8月進行分拆，以出售貴集團的物業開發業務，該分拆於2020年1月完成。由於分拆，哈爾濱祥閣繼續持有黑龍江學院的股份（該學院為貴集團主要業務），並成立引城置業以持有當時由哈爾濱祥閣持有的物業開發業務。分拆後，哈爾濱祥閣的註冊資本總額減少至人民幣40百萬元，哈爾濱祥閣的所有資產及負債（包括哈爾濱竣峰達房地產開發有限公司（「竣峰達房地產」）及哈爾濱市鑫閱通小額貸款有限責任公司（「鑫閱通小額貸款」）（統稱為「出售組別」）的所有股權），除與黑龍江學院有關的資產及負債及其所有學校舉辦者的權益外，均通過分拆方式出售並轉讓予引城置業。

於2019年8月31日，有關分拆的議案已獲股東授權，但分拆尚未完成。因此，出售組別的資產及負債分別被重新分類為分類為持有於分拆時分派的資產及與分類為持有於分拆時分派的資產直接相關的負債。出售組別從事的物業開發業務於獲得分拆授權後已獲終止。

以下為每個有關期間的出售組別之經營業績：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 2月28日	2020年 2月29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
				(未經審核)	
收入	55,961	11,574	8,932	5,105	10,422
其他收入及收益	27	12	9	4	6
銷售成本	(52,069)	(10,002)	(7,422)	(4,657)	(7,039)
開支	(3,200)	(2,233)	(857)	(487)	(486)
減值虧損／(減值虧損撇減)					
淨值	(219)	145	(277)	(277)	(79)
來自已終止經營業務的					
除稅前利潤／(虧損)	500	(504)	385	(312)	2,824
所得稅：土地增值稅	(2,060)	(371)	(531)	(175)	(4,301)
來自已終止經營業務的					
年度／期間虧損	(1,560)	(875)	(146)	(487)	(1,477)

附錄一

會計師報告

下表載列於2019年8月31日分類為持作於分拆時分派的出售組別資產及負債之主要類別：

	於2019年 8月31日
	人民幣千元
資產	
物業、廠房及設備	52
於一間聯營公司的投資	-
其他非流動資產	10,000
存貨	23,526
貿易應收款項	122
預付款項、其他應收款項及其他資產	6,363
受限制銀行存款	5,430
現金及現金等價物	1,302
	<u>46,795</u>
負債	
貿易應付款項	7,450
其他應付款項及應計費用	856
應付股東款項	13,183
應付一名關聯方款項	31,599
	<u>53,088</u>
與分類為持作於分拆時分派的資產直接相關的負債	<u>53,088</u>
與出售組別直接相關的負債淨額	<u>(6,293)</u>

於2019年8月31日，貴集團計入出售組別的賬面值為人民幣15,673,000元之存貨已作為貴集團銀行及其他借款的抵押，進一步詳情載於歷史財務資料附註24。

下表載列出售組別產生的現金流量淨額：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 2月28日	2020年 2月29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
經營活動	610	4,086	2,497	1,426	4,996
投資活動	-	-	(5)	(4)	-
融資活動	(3,803)	(3,178)	(3,090)	(2,188)	(4,917)
	<u>(3,193)</u>	<u>908</u>	<u>(598)</u>	<u>(766)</u>	<u>79</u>
現金流入／(流出)淨額	<u>(3,193)</u>	<u>908</u>	<u>(598)</u>	<u>(766)</u>	<u>79</u>

附錄一

會計師報告

分拆已於2020年1月20日完成及所出售負債淨額如下：

	<u>於2020年1月20日</u>
	人民幣千元
物業、廠房及設備	50
於一間聯營公司的投資	-
其他非流動資產	10,000
存貨	16,516
貿易應收款項	84
預付款項、其他應收款項及其他資產	7,674
受限制銀行存款	5,350
現金及現金等價物	1,242
貿易應付款項	(7,321)
其他應付款項及應計費用	(1,500)
應付股東款項	(13,183)
應付一名關聯方款項	(26,682)
	<u> </u>
儲備	(7,770)
	<u> </u>
支付方式：	
現金	-
	<u> </u>

有關分拆之現金及現金等價物之流出淨額分析如下：

	<u>截至2020年</u>
	<u>2月29日止六個月</u>
	人民幣千元
現金代價	-
出售之現金及銀行結餘	(1,242)
	<u> </u>
有關分拆之現金及現金等價物之流出淨額	(1,242)
	<u> </u>

12. 股息

貴公司自註冊成立以來並無支付或宣派股息。

13. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於重組及 貴集團於有關期間的業績之呈列基準，故就本報告而言，每股盈利資料並無意義，因而並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	設施 及設備	汽車	傢俱、裝置 及其他	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
2017年8月31日						
於2016年8月31日及 2016年9月1日：						
成本	490,536	25,087	4,078	33,140	419,970	972,811
累計折舊	(51,380)	(13,204)	(1,807)	(20,363)	–	(86,754)
賬面淨值	<u>439,156</u>	<u>11,883</u>	<u>2,271</u>	<u>12,777</u>	<u>419,970</u>	<u>886,057</u>
於2016年9月1日，扣除						
累計折舊	439,156	11,883	2,271	12,777	419,970	886,057
添置	117,563	878	160	1,146	64,728	184,475
年內計提的折舊	(12,794)	(2,516)	(346)	(2,519)	–	(18,175)
於2017年8月31日，扣除						
累計折舊	<u>543,925</u>	<u>10,245</u>	<u>2,085</u>	<u>11,404</u>	<u>484,698</u>	<u>1,052,357</u>
於2017年8月31日						
成本	608,099	25,965	4,238	34,286	484,698	1,157,286
累計折舊	(64,174)	(15,720)	(2,153)	(22,882)	–	(104,929)
賬面淨值	<u>543,925</u>	<u>10,245</u>	<u>2,085</u>	<u>11,404</u>	<u>484,698</u>	<u>1,052,357</u>
	樓宇	設施 及設備	汽車	傢俱、裝置 及其他	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
2018年8月31日						
於2017年8月31日及 2017年9月1日：						
成本	608,099	25,965	4,238	34,286	484,698	1,157,286
累計折舊	(64,174)	(15,720)	(2,153)	(22,882)	–	(104,929)
賬面淨值	<u>543,925</u>	<u>10,245</u>	<u>2,085</u>	<u>11,404</u>	<u>484,698</u>	<u>1,052,357</u>
於2017年9月1日，扣除						
累計折舊	543,925	10,245	2,085	11,404	484,698	1,052,357
添置	–	1,169	–	1,832	96,869	99,870
年內計提的折舊	(13,481)	(2,382)	(337)	(2,411)	–	(18,611)
轉撥	7,825	–	–	–	(7,825)	–
於2018年8月31日，扣除						
累計折舊	<u>538,269</u>	<u>9,032</u>	<u>1,748</u>	<u>10,825</u>	<u>573,742</u>	<u>1,133,616</u>
於2018年8月31日						
成本	615,924	27,134	4,238	36,118	573,742	1,257,156
累計折舊	(77,655)	(18,102)	(2,490)	(25,293)	–	(123,540)
賬面淨值	<u>538,269</u>	<u>9,032</u>	<u>1,748</u>	<u>10,825</u>	<u>573,742</u>	<u>1,133,616</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	設施 及設備	汽車	傢俱、裝置 及其他	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
2019年8月31日						
於2018年8月31日及 2018年9月1日：						
成本	615,924	27,134	4,238	36,118	573,742	1,257,156
累計折舊	(77,655)	(18,102)	(2,490)	(25,293)	-	(123,540)
賬面淨值	<u>538,269</u>	<u>9,032</u>	<u>1,748</u>	<u>10,825</u>	<u>573,742</u>	<u>1,133,616</u>
於2018年9月1日，扣除						
累計折舊	538,269	9,032	1,748	10,825	573,742	1,133,616
添置	148	1,678	722	3,205	231,177	236,930
出售	-	-	(16)	-	-	(16)
計入已終止經營業務的 資產 (附註11)	-	(10)	(7)	(35)	-	(52)
年內計提的折舊	(13,660)	(2,430)	(371)	(2,537)	-	(18,998)
於2019年8月31日，扣除 累計折舊	<u>524,757</u>	<u>8,270</u>	<u>2,076</u>	<u>11,458</u>	<u>804,919</u>	<u>1,351,480</u>
於2019年8月31日						
成本	616,072	28,637	4,536	38,750	804,919	1,492,914
累計折舊	(91,315)	(20,367)	(2,460)	(27,292)	-	(141,434)
賬面淨值	<u>524,757</u>	<u>8,270</u>	<u>2,076</u>	<u>11,458</u>	<u>804,919</u>	<u>1,351,480</u>
	樓宇	設施 及設備	汽車	傢俱、裝置 及其他	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
2020年2月29日						
於2019年8月31日及 2019年9月1日：						
成本	616,072	28,637	4,536	38,750	804,919	1,492,914
累計折舊	(91,315)	(20,367)	(2,460)	(27,292)	-	(141,434)
賬面淨值	<u>524,757</u>	<u>8,270</u>	<u>2,076</u>	<u>11,458</u>	<u>804,919</u>	<u>1,351,480</u>
於2019年9月1日，扣除						
累計折舊	524,757	8,270	2,076	11,458	804,919	1,351,480
添置	1,150	13,716	60	7,733	53,567	76,226
轉撥	413,754	-	-	935	(414,689)	-
期內計提的折舊	(9,785)	(1,448)	(204)	(1,554)	-	(12,991)
於2020年2月29日，扣除 累計折舊	<u>929,876</u>	<u>20,538</u>	<u>1,932</u>	<u>18,572</u>	<u>443,797</u>	<u>1,414,715</u>
於2020年2月29日						
成本	1,030,976	42,353	4,596	47,418	443,797	1,569,140
累計折舊	(101,100)	(21,815)	(2,664)	(28,846)	-	(154,425)
賬面淨值	<u>929,876</u>	<u>20,538</u>	<u>1,932</u>	<u>18,572</u>	<u>443,797</u>	<u>1,414,715</u>

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團正按慣例取得賬面淨值總額分別約為零、人民幣7,825,000元、人民幣7,676,000元及人民幣220,030,000元的若干樓宇的相關物業權證。於各有關期間結束時，董事仍在獲取該等證書的過程中。

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團根據計入設施及設備以及傢俱及裝置及其他的總額之售後租回負債持有的固定資產賬面淨值分別為零、零、人民幣19,855,000元及人民幣24,298,000元。

於有關期間的在建工程添置，就指定銀行及其他借款而言，包括截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度及截至2020年2月29日止六個月分別為人民幣27,398,000元、人民幣30,062,000元、人民幣32,997,000元及人民幣19,639,000元的資本化利息。

15. 租賃

貴集團作為承租人

已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付款項。

(a) 使用權資產

以下載列 貴集團使用權資產的賬面值及年／期內變動：

	於8月31日			於2月29日
	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
預付土地租賃付款				
成本：				
於年／期初及年／期末	21,348	21,348	21,348	21,348
累計折舊：				
於年／期初	(3,435)	(3,918)	(4,401)	(4,884)
年／期內確認的折舊	(483)	(483)	(483)	(242)
於年／期末	(3,918)	(4,401)	(4,884)	(5,126)
賬面淨值				
於年／期末	17,430	16,947	16,464	16,222

附錄一

會計師報告

貴集團的土地使用權為自政府購買或由政府分配。對於購買的土地使用權，金額按照相關土地使用權證中規定的租賃期限按直線法攤銷。對於政府分配的土地使用權，相關土地使用權證中並無明確使用期限。估計使用壽命為50年，乃基於中國一般期限所作的最佳估計。然而，未經有關行政主管部門許可，貴集團不能轉讓、租賃或抵押該等由政府分配的土地使用權。

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團的賬面值分別為人民幣9,890,000元、人民幣9,609,000元、人民幣9,328,000元及人民幣9,187,000元的使用權資產已作為貴集團銀行貸款的抵押，進一步詳情載列於歷史財務資料附註24。

(b) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 2月28日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 2月29日 人民幣千元 (未經審核)
使用權資產					
折舊費用.....	483	483	483	242	242

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干樓宇單元。商定的樓宇租賃期限為一至五年。截至2017年、2018年、2019年8月31日止年度及截至2019年2月28日及2020年2月29日止六個月，貴集團的已確認租金收入分別為人民幣632,000元、人民幣1,064,000元、人民幣675,000元、人民幣202,000元（未經審核）及人民幣377,000元，詳情載列於歷史財務資料附註5。

截至各有關期間末，日後貴集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	於8月31日			於2月29日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	299	237	387	687
第二年	68	237	385	284
第三年	68	234	177	159
第四年	65	27	150	150
第五年	27	—	113	38
	527	735	1,212	1,318

附錄一

會計師報告

16. 其他無形資產

	於8月31日			於2月29日
	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
軟件				
於年／期初				
成本	6,568	6,838	7,068	8,195
累計攤銷	(4,770)	(6,012)	(6,638)	(7,106)
賬面淨值	<u>1,798</u>	<u>826</u>	<u>430</u>	<u>1,089</u>
年／期初成本，				
扣除累計攤銷	1,798	826	430	1,089
添置	270	230	1,127	2,438
年／期內計提的攤銷	(1,242)	(626)	(468)	(468)
於年／期末	<u>826</u>	<u>430</u>	<u>1,089</u>	<u>3,059</u>
於年／期末				
成本	6,838	7,068	8,195	10,633
累計攤銷	(6,012)	(6,638)	(7,106)	(7,574)
賬面淨值	<u>826</u>	<u>430</u>	<u>1,089</u>	<u>3,059</u>

17. 於一間聯營公司的投資

	於8月31日			於2月29日
	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
應佔資產淨值	-	-	-	-
減值	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2017年、2018年及2019年8月31日，貴集團持有鑫閱通小額貸款的40%股權。貴集團管理層認為貴集團對鑫閱通小額貸款有重大影響，因此分類為對聯營公司的一項投資。於聯營公司的投資分類為持作於分拆時分派，如附註11進一步的闡述所示。

附錄一

會計師報告

以下載列 貴集團截至2017年、2018年及2019年8月31日聯營公司之詳情。

名稱	持有的 已發行 股份資料	註冊及 經營地點	貴集團應佔所有權權益百分比			主要業務
			2017年	2018年	2019年	
鑫閱通小額貸款.....	普通股	中國/ 中國內地	40%	40%	40%	提供小額 貸款服務

貴集團已終止確認其應佔聯營公司鑫閱通小額貸款的虧損，歸因於應佔聯營公司的虧損超過 貴集團對聯營公司的投資，且根據鑫閱通小額貸款的公司章程， 貴集團並無義務進一步承擔其虧損。

下表列明 貴集團聯營公司的合共財務資料，但並非為個別重要：

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 2月28日	2020年 2月29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
應佔聯營公司年度/ 期間溢利.....	-	-	-	-	-
應佔聯營公司其他全面收入.....	-	-	-	-	-
應佔聯營公司全面收入總額.....	-	-	-	-	-
貴集團於聯營公司的投資之 合共賬面值.....	-	-	-	-	-

18. 存貨

	於8月31日			於2月29日
	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
發展中物業.....	10,000	10,000	-	-
持作出售物業.....	30,800	20,875	-	-
	40,800	30,875	-	-

附註：

貴集團的發展中物業位於中國內地的租賃土地。

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日， 貴集團的賬面值分別為人民幣10,000,000元、人民幣12,417,000元、零及零的存貨已作為 貴集團銀行及其他借款的抵押，進一步詳情載列於歷史財務資料附註24。

附錄一

會計師報告

19. 貿易應收款項

	於8月31日			於2月29日
	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
貿易應收款項	3,521	1,030	-	-
減值	(355)	(520)	-	-
	<u>3,166</u>	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貿易應收款項指來自租戶出售物業的應收款項。貴集團與客戶的貿易條款主要為信貸。貴集團尋求嚴格控制其未償還的應收款項。高級管理層會定期審查逾期餘額。鑒於上述情況以及貴集團的貿易應收款項涉及大量多元化客戶，因此信用風險並無重大集中風險。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押物或其他信貸增級。貿易應收款項為免息。

於各有關期間末，按交易日期及扣除虧損撥備後計算的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於8月31日			於2月29日
	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
1年內	3,099	265	-	-
1至2年	42	230	-	-
2至3年	25	15	-	-
	<u>3,166</u>	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2019年8月31日，計入在出售組別中的貿易應收款項(附註11)為人民幣122,000元，其中人民幣96,000元的賬齡為一年內；人民幣11,000元的賬齡為一年至兩年，人民幣15,000元的賬齡為兩至三年。

貿易應收款項減值的虧損撥備之變動如下：

	於8月31日			於2月29日
	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
於年／期初	414	355	520	-
減值虧損／(減值虧損撇減)淨值	(59)	165	(295)	-
轉撥至分類為持作於分拆時分派的資產 ..	-	-	(225)	-
於年／期末	<u>355</u>	<u>520</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

國際財務報告準則第9號的減值

於各有關期間末，使用撥備矩陣計量預期信貸虧損以進行減值分析。撥備率乃根據具有類似虧損模式（即客戶類型）的各個客戶群的分組到期天數。該計算反映概率加權的結果，貨幣的時間價值以及在報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及對未來經濟狀況的預測的合理及支持資料。

有關就 貴集團貿易應收款項使用撥備矩陣的信貸風險之資料如下：

於2017年8月31日	少於1年	1至2年	2至3年	3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
預期信貸虧損率	6.16%	61.61%	77.27%	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	3,302	110	109	–	3,521
預期信貸虧損(人民幣千元)	203	68	84	–	355
於2018年8月31日	少於1年	1至2年	2至3年	3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
預期信貸虧損率	6.16%	61.61%	77.27%	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	282	598	66	84	1,030
預期信貸虧損(人民幣千元)	17	368	51	84	520
於2019年8月31日	少於1年	1至2年	2至3年	3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
預期信貸虧損率	6.16%	61.61%	77.27%	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	102	29	67	149	347
預期信貸虧損(人民幣千元)	6	18	52	149	225

有關期間的預期信貸虧損率並無變動，乃主要因貿易應收款項歷史違約率並無顯著變化，且注意到以此為基礎釐定預期信貸虧損率的經濟狀況。

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產及其他非流動資產

預付款項、其他應收款項及其他資產

	於8月31日			於2月29日
	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
預付[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付培訓開支	–	–	–	2,150
應收租金	345	293	255	55
員工墊款	429	578	815	585
按金及其他應收款項	7,415	10,282	2,605	3,182
	8,189	11,153	5,247	10,270
減值撥備	(60)	(40)	–	–
	<u>8,129</u>	<u>11,113</u>	<u>5,247</u>	<u>10,270</u>

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，上述預付款項、其他應收款項及其他資產中包括的金融資產減值撥備計入第一階段以計量預期信貸虧損。由於無法識別可資比較信用評級的可比公司，因此預期信貸虧損乃通過參考 貴集團的歷史虧損記錄採用虧損率法進行估計。調整虧損率以適當反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測。於2017、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日採用的虧損率分別為0.77%、0.38%、1.11%及最低。該等計入上述結餘的金融資產與應收款項相關，該等應收款項近期並無違約歷史亦無逾期或減值。

上述計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產為免息且無抵押品作擔保。

其他應收款項減值的虧損撥備之變動如下：

	於8月31日			於2月29日
	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
於年／期初	220	60	40	–
減值虧損／(減值虧損撇減) 淨值	(160)	(20)	18	–
轉撥至分類為持作於分拆時分派的資產	–	–	(58)	–
於年／期末	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附錄一

會計師報告

其他非流動資產

	於8月31日			於2月29日
	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
支付予擔保的履約保證金：				
長期銀行貸款.....	10,000	10,000	-	-
長期售後回租負債.....	-	-	3,000	4,200
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>3,000</u>	<u>4,200</u>

於2019年8月31日，計入在出售組別中的其他非流動資產（附註11）為人民幣10,000,000元，指已付第三方公司的履約保證金，該公司為本集團長期銀行貸款提供擔保。

21. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	於8月31日			於2月29日
	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
現金及銀行結餘.....	129,605	122,396	139,932	31,124
減：受限制銀行存款*.....	(5,596)	(5,555)	-	-
現金及現金等價物.....	<u>124,009</u>	<u>116,841</u>	<u>139,932</u>	<u>31,124</u>

* 根據中國相關法規，貴集團的物業發展公司須將若干現金存入指定的銀行賬戶以作特定用途。於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，該等受限制現金分別為人民幣5,596,000元、人民幣5,555,000元、零及零。

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，現金及現金等價物及受限制銀行存款的減值撥備根據12個月預期信貸虧損評估為不重大。

於各有關期間末，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、買賣及支付管理規定》，貴集團被允許通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。銀行現金以每日銀行存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。

銀行結餘存入無近期違約歷史且信譽良好的銀行。

附錄一

會計師報告

22. 貿易應付款項

於各有關期間末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於8月31日			於2月29日
	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
2至3年	460	–	–	–
3年以上	12,140	8,568	–	–
	<u>12,600</u>	<u>8,568</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

於2019年8月31日，人民幣為7,450,000元的計入出售組別的貿易應付款項(附註11)賬齡超過三年。

貿易應付款項為免息。

23. 其他應付款項及應計費用

	於8月31日			於2月29日
	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
應付購置物業、廠房及設備款項	22,342	57,224	146,825	76,484
應付合作成本款項	39,022	36,022	36,022	26,404
從學生收取的雜項預付款項(附註(a))	5,353	8,503	13,547	16,591
應付工資及福利	2,304	2,523	2,129	4,453
應付工會開支款項	1,028	1,121	1,285	1,304
應付中央供暖款項	–	–	1,940	645
應付水電款項	–	–	–	441
應付[編纂]款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應付稅項	451	294	60	2
其他應付款項	25,172	5,915	6,170	7,343
	<u>95,672</u>	<u>111,602</u>	<u>207,978</u>	<u>141,962</u>
流動部分	95,672	111,602	94,103	65,704
非流動部分：				
應付購置物業、廠房及設備款項	–	–	113,875	57,854
應付合作成本款項計入其他長期負債	–	–	–	18,404

上述結餘均為無抵押及免息。

附註(a)：該金額指從學生收取的雜項費用，其將代表學生支付。

附錄一

會計師報告

24. 計息銀行及其他借款以及應計利息

	於2017年8月31日		
	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元
即期			
長期銀行貸款的即期部分－有抵押.....	5.15%－6.65%	2018年	24,173
其他借款－無抵押.....	8.00%	2018年	3,264
			<u>27,437</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押.....	5.15%－6.65%	2019年至2025年	172,000
其他借款－無抵押.....	4.00%－8.00%	2019年至2024年	442,767
			<u>614,767</u>
			<u><u>642,204</u></u>
	於2018年8月31日		
	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元
即期			
長期銀行貸款的即期部分－有抵押.....	5.15%－6.65%	2019年	38,921
非即期			
銀行貸款－有抵押.....	5.15%－6.65%	2020年至2025年	166,000
其他借款－無抵押.....	4.00%	2024年	444,167
其他借款－有抵押.....	7.50%	2019年	10,000
			<u>620,167</u>
			<u><u>659,088</u></u>

附錄一

會計師報告

	於2019年8月31日		
	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元
即期			
售後租回負債.....	8.92%–11.36%	2020年	18,265
長期銀行貸款的即期部分－有抵押.....	5.15%–6.65%	2020年	29,375
其他借款－有抵押.....	7.50%–7.80%	2019年至2020年	15,622
			<u>63,262</u>
非即期			
售後租回負債.....	8.92%–11.36%	2021年至2024年	54,542
銀行貸款－有抵押.....	5.15%–6.65%	2021年至2025年	127,000
其他借款－無抵押.....	4.00%	2024年	460,567
其他借款－有抵押.....	7.80%	2020年至2021年	25,000
			<u>667,109</u>
			<u><u>730,371</u></u>
於2020年2月29日			
	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元
即期			
售後租回負債.....	8.19%-11.36%	2021年	49,893
長期銀行貸款的即期部分－有抵押.....	5.15%-6.65%	2020年	34,232
其他借款－有抵押.....	7.80%	2020年	10,385
			<u>94,510</u>
非即期			
售後租回負債.....	8.19%-11.36%	2022年至2024年	112,242
銀行貸款－有抵押.....	5.15%-6.65%	2021年至2025年	91,000
其他借款－無抵押.....	4.00%	2024年	468,767
其他借款－有抵押.....	7.80%	2021年	15,000
			<u>687,009</u>
			<u><u>781,519</u></u>

附錄一

會計師報告

	於8月31日			於2月29日
	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
分析為：				
售後租回負債：				
一年內.....	-	-	18,265	49,893
第二年.....	-	-	18,631	51,108
第三年至第五年(包括首尾兩年).....	-	-	35,911	61,134
	-	-	72,807	162,135
應償還銀行貸款：				
一年內.....	24,173	38,921	29,375	34,232
第二年.....	26,000	39,000	60,000	49,000
第三年至第五年(包括首尾兩年).....	96,000	90,000	43,000	42,000
五年以上.....	50,000	37,000	24,000	-
	196,173	204,921	156,375	125,232
其他應償還借款：				
一年內.....	3,264	-	15,622	10,385
第二年.....	15,000	10,000	10,000	15,000
第三年至第五年(包括首尾兩年).....	-	-	15,000	468,767
五年以上.....	427,767	444,167	460,567	-
	446,031	454,167	501,189	494,152
	642,204	659,088	730,371	781,519

附註：

貴集團所有銀行及其他借款及應計利息均以人民幣計值。

貴集團的若干銀行及其他借款及應計利息由以下方式質押：

(a) 以下列資產作質押：

貴集團的資產：

- (i) 於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日以位於中國內地的 貴集團使用權資產(其賬面總值分別為人民幣9,890,000元、人民幣9,609,000元、人民幣9,328,000元及人民幣9,187,000元)作銀行貸款及應計利息分別為人民幣69,744,000元、人民幣58,625,000元、人民幣33,356,000元及人民幣33,351,000元的抵押；及
- (ii) 於2017年及2018年8月31日以 貴集團存貨(其賬面總值分別為人民幣10,000,000元及人民幣12,417,000元)作銀行及其他借款以及應計利息分別為人民幣69,744,000元及人民幣68,659,000元的抵押；於2019年8月31日以 貴集團賬面值為人民幣15,673,000元的計入出售組別的存貨作銀行及其他借款以及應計利息人民幣73,978,000元的抵押

屬於下述關聯方的物業作銀行及其他借款以及應計利息的質押：

	於8月31日			於2月29日
	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
劉來祥先生及董玲女士	26,202	23,178	48,608	40,495
引城置業	—	—	—	25,385
竣峰達房地產	—	—	—	33,351
	<u>26,202</u>	<u>23,178</u>	<u>48,608</u>	<u>99,231</u>

屬於下述第三方所屬的定期存款人民幣10,000,000元作銀行貸款及應計利息的質押：

	於8月31日			於2月29日
	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
中鴻聯合融資擔保有限公司 (「中鴻聯合融資」)	<u>96,988</u>	<u>91,936</u>	<u>82,844</u>	<u>76,771</u>

- (b) 於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，以哈爾濱祥閣100%股權作銀行貸款及應計利息零、人民幣30,399,000元、人民幣20,266,000元及零的抵押
- (c) 於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，以黑龍江學院的學費及住宿費的收費權作銀行貸款及應計利息分別為人民幣69,744,000元、人民幣58,625,000元、人民幣33,356,000元及人民幣33,351,000元的抵押

附錄一

會計師報告

貴集團的若干銀行及其他借款及應計利息由以下方式作擔保：

(a) 以下關聯方：

	於8月31日			於2月29日
	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
	(有擔保銀行及其他借款以及應計利息的金額)			
劉來祥先生及董玲女士聯合.....	123,190	155,548	234,678	239,294
車文閣先生及黑龍江匯智金合 軟件工程股份有限公司 (「匯智金合軟件」)聯合.....	-	30,399	20,266	-
車文閣先生及王雲福先生聯合....	-	-	30,468	25,385
大慶祥閣房地產開發有限公司 (「大慶房地產」).....	-	-	-	58,932
	<u>123,190</u>	<u>185,947</u>	<u>285,412</u>	<u>323,611</u>

(b) 以下第三方：

	於8月31日			於2月29日
	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
	(有擔保銀行及其他借款以及應計利息的金額)			
中鴻聯合融資.....	96,988	91,936	82,844	76,771
哈爾濱聚土豐農業 科技有限公司.....	-	30,399	20,266	-
	<u>96,988</u>	<u>122,335</u>	<u>103,110</u>	<u>76,771</u>

25. 股本

貴公司於2019年6月17日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於註冊成立時，貴公司的已發行股本為0.01美元，每股為0.01美元。該股份已於2019年6月29日以按面值之代價轉讓予樹人教育有限公司。同日，貴公司以按面值之代價向樹人教育有限公司發行及配發149股股份，並向竣華教育有限公司配發100股。

26. 儲備

貴集團有關期間的儲備金額及其變動在歷史財務資料合併權益變動表中呈列。貴集團於有關期間的權益若干變動的相關附註如下：

資本儲備

貴集團的資本儲備指在抵銷對附屬公司的投資後，貴集團當時的附屬公司權益擁有人的出資額。

法定盈餘儲備

根據中國相關法律，貴公司在中國的附屬公司應將稅後利潤從相關中國附屬公司董事會確定的非分配性儲備金中提取。該等儲備包括(i)有限責任公司的法定盈餘儲備及(ii)學校的發展基金。

- (i) 根據中國公司法，貴集團的若干附屬公司為內資企業，須將根據有關中國會計準則確定的稅後利潤的10%分配予各自的法定盈餘儲備，直至儲備金達到其各自註冊資本的50%為止。在遵守中國公司法規定的若干限制的前提下，部分法定盈餘儲備可轉換為股本，但資本化後的餘額不得少於註冊資本的25%。
- (ii) 根據中國相關的法律法規，無須合理回報的民辦學校須向發展基金撥出不少於根據中國公認的會計準則確定的相關學校淨資產淨增值25%的資金。發展基金用於學校的建設或維護或教育設備的購置或升級。

27. 或然負債

於各有關期間末，歷史財務資料中未計提的或然負債如下：

	於8月31日			於2月29日
	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
就授予 貴集團物業買方的貸款 向銀行作出的擔保	21,044	19,236	16,406	—

貴集團就若干銀行授予 貴集團持作待售已竣工物業買方的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排的條款，在買方拖欠抵押貸款的情況下，貴集團有責任償還未償還的按揭貸款本金以及拖欠買方對該等銀行的應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買方未償還按揭貸款，則銀行有權接管其合法所有權，並將通過公開拍賣變現有抵押物業。

附錄一

會計師報告

隨著償還銀行授予最終買方的按揭貸款，貴集團與此類擔保有關的義務已逐步取消。當相關物業的物業所有權證已獲簽發及／或最終買方已全額償還按揭貸款時，亦將取消有關義務。

於有關期間，貴集團並無就授予貴集團持作待售已竣工物業買方的按揭貸款提供的擔保而蒙受任何重大虧損。貴公司董事認為，在拖欠還款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭貸款以及任何應計利息及罰款，因此，初始公平值被評估為不重大且後續並無作出與擔保有關的撥備。

28. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	於8月31日			於2月29日
	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
已訂約但未撥備：				
樓宇	801	131,903	29,027	776

29. 合併現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度及截至2019年2月28日及2020年2月29日止六個月，購置物業、廠房及設備的預付款項分別為人民幣107,223,000元、人民幣4,528,000元、人民幣7,265,000元、人民幣7,265,000元（未經審核）及人民幣12,684,000元，均已轉撥至物業、廠房及設備。

(b) 自融資活動產生的負債變動

截至2017年8月31日止年度	計息銀行及其他 借款以及應計利息 人民幣千元	應付 股東款項 人民幣千元	應付一名 關聯方款項 人民幣千元
於2016年9月1日	641,175	39,464	38,854
來自融資現金流量的變動	(26,369)	—	(3,803)
利息增加	27,398	—	—
於2017年8月31日	642,204	39,464	35,051

附錄一

會計師報告

<u>截至2018年8月31日止年度</u>	計息銀行及其他 借款以及應計利息 人民幣千元	應付 股東款項 人民幣千元	應付一名 關聯方款項 人民幣千元
於2017年9月1日	642,204	39,464	35,051
來自融資現金流量的變動	(13,178)	(10,331)	2,883
利息增加	30,062	-	-
於2018年8月31日	<u>659,088</u>	<u>29,133</u>	<u>37,934</u>
<u>截至2019年8月31日止年度</u>	計息銀行及其他 借款以及應計利息 人民幣千元	應付 股東款項 人民幣千元	應付一名 關聯方款項 人民幣千元
於2018年9月1日	659,088	29,133	37,934
來自融資現金流量的變動	38,286	(13,150)	(3,090)
利息增加	32,997	-	-
計入出售組別 (附註11)	-	(13,183)	(31,599)
於2019年8月31日	<u>730,371</u>	<u>2,800</u>	<u>3,245</u>
<u>截至2020年2月29日止六個月</u>	計息銀行及其他 借款以及應計利息 人民幣千元	應付股東款項 人民幣千元	應付一名 關聯方款項 人民幣千元
於2019年9月1日	730,371	2,800	3,245
來自融資現金流量的變動	31,509	(2,800)	(3,245)
利息增加	19,639	-	-
於2020年2月29日	<u>781,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>截至2019年2月28日止六個月 (未經審核)</u>	計息銀行及其他 借款以及應計利息 人民幣千元	應付股東款項 人民幣千元	應付一名 關聯方款項 人民幣千元
於2018年9月1日	659,088	29,133	37,934
來自融資現金流量的變動 (未經審核)	(2,101)	(1,810)	(2,188)
利息增加 (未經審核)	15,673	-	-
於2019年2月28日 (未經審核)	<u>672,660</u>	<u>27,323</u>	<u>35,746</u>

30. 關聯方交易及結餘

董事認為，下列個人／公司為於有關期間與 貴集團有重大交易或結餘的關聯方。

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
董玲女士	控股股東之一
劉來祥先生	控股股東之一
車文閣先生	董事之一
王雲福先生	董事之一
大慶市祥閣企業管理有限公司 (「大慶祥閣」)	由劉來祥先生控制的公司
匯智金合軟件	由劉來祥先生控制的公司
大慶房地產	由劉來祥先生控制的公司
引城置業	由董玲女士控制的公司
竣峰達房地產	截至2020年1月20日止為哈爾濱祥閣一家附屬公司及自2020年1月20日起為引城置業一家附屬公司

(b) 與關聯方的交易

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 2月28日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 2月29日 人民幣千元
償還予股東款項					
董玲女士及劉來祥先生..	<u>–</u>	<u>10,331</u>	<u>13,150</u>	<u>1,810</u>	<u>2,800</u>
來自關聯方的墊款					
大慶祥閣	<u>46,145</u>	<u>15,719</u>	<u>22,133</u>	<u>14,440</u>	<u>7,150</u>
償還予關聯方款項					
大慶祥閣	<u>49,948</u>	<u>12,836</u>	<u>25,223</u>	<u>16,628</u>	<u>15,312</u>

(c) 關聯方提供的擔保

附註24中所載的關聯方為 貴集團的計息銀行及其他借款以及應計利息提供擔保，並免費計提利息。

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日， 貴集團的賬面總值分別為人民幣26,202,000元、人民幣23,178,000元、人民幣48,608,000元及人民幣99,231,000元的若干計息銀行及其他借款及應計利息由附註24所列關聯方所擁有物業的抵押作擔保。

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的未償還結餘

誠如合併財務狀況表所披露，於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團與關聯方的未償還結餘如下：

應付股東款項

	於8月31日			於2月29日
	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
董玲女士及劉來祥先生	39,464	29,133	2,800	-

應付一名關聯方款項

	於8月31日			於2月29日
	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
大慶祥閣.....	35,051	37,934	3,245	-

上述與股東及關聯方的未償還結餘為無抵押、免息、應要求償還及非貿易性質。

(e) 貴集團主要管理人員的薪金

	截至8月31日止年度			截至以下日期止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 2月28日	2020年 2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 ...	929	977	1,087	533	603
退休金供款.....	26	32	39	14	19
	<u>955</u>	<u>1,009</u>	<u>1,126</u>	<u>547</u>	<u>622</u>

有關董事及高級行政人員薪酬的進一步詳情，請參閱歷史財務資料附註8。

附錄一

會計師報告

31. 金融工具分類

貴集團於各有關期間末各類別金融工具的賬面值如下：

	於8月31日			於2月29日
	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
按攤銷成本計量的金融資產				
其他非流動資產	10,000	10,000	3,000	4,200
貿易應收款項	3,166	510	–	–
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	7,700	10,535	2,860	3,237
受限制銀行存款	5,596	5,555	–	–
現金及現金等價物	124,009	116,841	139,932	31,124
	<u>150,471</u>	<u>143,441</u>	<u>145,792</u>	<u>38,561</u>
	於8月31日			於2月29日
	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
按攤銷成本計量的金融負債				
貿易應付款項	12,600	8,568	–	–
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	86,536	99,161	77,082	43,354
應付股東款項	39,464	29,133	2,800	–
應付一名關聯方款項	35,051	37,934	3,245	–
計息銀行及其他借款以及應計利息 – 即期	27,437	38,921	63,262	94,510
計息銀行及其他借款以及應計利息 – 非即期	614,767	620,167	667,109	687,009
應付購置物業、廠房及設備款項 – 非即期	–	–	113,875	57,854
其他長期負債	–	–	–	18,404
	<u>815,855</u>	<u>833,884</u>	<u>927,373</u>	<u>901,131</u>

32. 金融工具的公平值及公平值層級

於各有關期間末，貴集團金融工具的賬面值及公平值（合理近似於公平值的賬面值除外）如下：

	賬面值				公平值			
	於8月31日				於8月31日			
	2017年	2018年	2019年	於2020年 2月29日	2017年	2018年	2019年	於2020年 2月29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
金融資產								
其他非流動資產	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>3,000</u>	<u>4,200</u>	<u>7,193</u>	<u>7,572</u>	<u>1,753</u>	<u>2,807</u>

附錄一

會計師報告

	賬面值				公平值			
	於8月31日				於8月31日			
				於2020年				於2020年
	2017年	2018年	2019年	2月29日	2017年	2018年	2019年	2月29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	
金融負債								
計息銀行及								
其他借款以及								
應計利息.....	642,204	659,088	730,371	781,519	602,937	623,008	698,286	751,965
應付購置物業、								
廠房及設備款項								
– 非即期	-	-	113,875	57,854	-	-	113,875	57,854
其他長期負債.....	-	-	-	18,404	-	-	-	18,404
	<u>642,204</u>	<u>659,088</u>	<u>844,246</u>	<u>857,777</u>	<u>602,937</u>	<u>623,008</u>	<u>812,161</u>	<u>828,223</u>

管理層評估，現金及現金等價物、受限制的銀行存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應付股東款項及應付一名關聯方款項的公平值，由於該等工具於短期內到期，故大部分近似於其賬面值。

於各有關期間末，財務部門會分析金融工具價值的變動。

其他非流動資產、計息銀行及其他借款以及應計利息及應付購置物業、廠房及設備款項及其他長期負債的公平值乃通過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的目前可得利率折現預期未來現金流量計算。於各有關期間末，貴集團對其他非流動資產、計息銀行及其他借款以及應計利息及應付購置物業、廠房及設備款項及其他長期負債的自身履約風險的變化評估為不重大。

公平值層級

於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團並無任何按公平值計量的金融資產或負債。

於截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度及截至2020年2月29日止六個月，金融資產及金融負債在第1級及第2級之間不存在公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第3級。貴集團的政策旨在確認於各有關期間末在公平值層級之間發生的轉移。

披露公平值的資產：

於2017年8月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非流動資產.....	-	7,193	-	7,193
	<u>-</u>	<u>7,193</u>	<u>-</u>	<u>7,193</u>

附錄一

會計師報告

於2018年8月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
其他非流動資產	—	7,572	—	7,572

於2019年8月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
其他非流動資產	—	1,753	—	1,753

披露公平值的負債：

於2020年2月29日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
其他非流動資產	—	2,807	—	2,807

披露公平值的負債：

於2017年8月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行及其他借款以及 應計利息	—	602,937	—	602,937

附錄一

會計師報告

於2018年8月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行及其他借款以及 應計利息.....	—	623,008	—	623,008
	<u>—</u>	<u>623,008</u>	<u>—</u>	<u>623,008</u>

於2019年8月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行及其他借款以及 應計利息.....	—	698,286	—	698,286
應付購置物業、廠房及 設備款項－非即期.....	—	113,875	—	113,875
	<u>—</u>	<u>812,161</u>	<u>—</u>	<u>812,161</u>

於2020年2月29日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可 觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行及其他借款以及.....	—	751,965	—	751,965
應計利息.....	—	—	—	—
應付購置物業、廠房及 設備款項－非即期.....	—	57,854	—	57,854
其他長期負債.....	—	18,404	—	1,804
	<u>—</u>	<u>828,223</u>	<u>—</u>	<u>828,223</u>

33. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款以及應計利息以及現金及現金等價物。該等金融工具旨在為貴集團的營運募集資金。貴集團擁有各類其他金融資產及負債，例如貿易應收款項、其他應收款項、其他非流動資產、其他應付款項及應計費用、應付股東款項、應付關聯方款項以及應付購買物業、廠房及設備款項及其他長期負債，該等款項均直接來自其經營業務。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。貴公司董事審閱並同意管理每種風險的政策，其概述如下文所示。

利率風險

貴集團的市場利率變動風險主要與貴集團的浮動利率銀行貸款有關。銀行貸款的利率及償還條款披露於附註24。貴集團未使用任何利率掉期以對沖其面臨的利率風險。

以下敏感度分析乃根據貴集團於各有關期間末的浮動利率銀行貸款及銀行結餘的利率風險釐定，而貴集團假設於各有關期間末的未償還金額全年仍為未償還。當內部向主要管理人員報告利率風險時，使用增加或減少50個基點的方法，表明管理層對利率可能合理出現的變化作出評估。

倘利率增加／減少50個基點且所有其他變量保持不變，則貴集團截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度及截至2020年2月29日止六個月的稅後利潤將分別減少／增加人民幣784,000元、人民幣690,000元、人民幣631,000元及人民幣488,000元。這主要是由於貴集團的浮動利率銀行貸款面臨利率風險。

信貸風險

信用風險是由於交易對方無法或不願履行合約義務而造成損失的風險。貴集團並無集中來自第三方債務人的信貸風險。貴集團最大的信貸風險為現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產以及其他非流動資產的賬面值。

現金及現金等價物及受限制銀行存款

截至2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，基本上所有銀行存款均存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層相信其信貸質素良好且並無重大信貸風險。預期信貸虧損約為零。

貿易應收款項

所有貿易應收款項均無抵押物。貴集團通過考慮交易對方的財務狀況、未按合約到期日付款的信用記錄、市場或環境的預測變化是否存在對債務人履行對貴集團義務的能力產生重大不利影響以及其他因素來評估其信貸質素。管理層亦定期審閱該等應收款項的可收回性，並跟踪糾紛或逾期金額（如有）。管理層認為，交易對手違約的風險較低。

計入預付款項、其他應收款項以及其他資產的金融資產及其他非流動資產

貴集團會在有關期間內考慮資產初始確認時出現違約的可能性以及持續存在的信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，貴集團將資產在報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較，其考慮了可用且合理及支持的前瞻性資料。

附錄一

會計師報告

於2019年8月31日

	12個月預期 信貸虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化法 人民幣千元	
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	2,860	-	-	-	2,860
現金及現金等價物					
— 未逾期	139,932	-	-	-	139,932
其他非流動資產					
— 未逾期	3,000	-	-	-	3,000
	<u>145,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145,792</u>

於2020年2月29日

	12個月預期 信貸虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化法 人民幣千元	
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	3,237	-	-	-	3,237
現金及現金等價物					
— 未逾期	31,124	-	-	-	31,124
其他非流動資產					
— 未逾期	4,200	-	-	-	4,200
	<u>38,561</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,561</u>

* 對於 貴集團用簡化法作出減值的貿易應收款項，以撥備矩陣為基準的資料披露於歷史財務資料附註19。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產尚未逾期且並無資料顯示該等金融資產自初始確認以來有信貸風險重大增加時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

流動資金風險

貴集團使用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮其金融工具及金融資產（例如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預計現金流量。

附錄一

會計師報告

貴集團的目標是通過使用銀行貸款、售後租回負債以及其他計息貸款來保持資金的連續性及靈活性之間的平衡。貴集團的政策為，在任何12個月內，不超過75%的借款到期。根據歷史財務資料中反映的借款賬面值，於2017年、2018年及2019年8月31日及2020年2月29日，貴集團4%、6%、9%及12%的債務將分別在不到一年的時間內到期。

根據已訂約未貼現的付款，貴集團在各有關期間末的金融負債的到期情況如下：

	於2017年8月31日				
	按要求	1年內	1至5年	5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
貿易應付款項.....	12,600	-	-	-	12,600
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債.....	86,536	-	-	-	86,536
計息銀行及其他借款 以及應計利息.....	-	30,255	162,357	598,004	790,616
應付股東款項.....	39,464	-	-	-	39,464
應付一名關聯方款項.....	35,051	-	-	-	35,051
	<u>173,651</u>	<u>30,255</u>	<u>162,357</u>	<u>598,004</u>	<u>966,067</u>
已發行財務擔保： 最高獲擔保金額.....	<u>21,044</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,044</u>
	於2018年8月31日				
	按要求	1年內	1至5年	5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
貿易應付款項.....	8,568	-	-	-	8,568
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債.....	99,161	-	-	-	99,161
計息銀行及其他借款 以及應計利息.....	-	44,169	159,546	582,839	786,554
應付股東款項.....	29,133	-	-	-	29,133
應付一名關聯方款項.....	37,934	-	-	-	37,934
	<u>174,796</u>	<u>44,169</u>	<u>159,546</u>	<u>582,839</u>	<u>961,350</u>
已發行財務擔保： 最高獲擔保金額.....	<u>19,236</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,236</u>

附錄一

會計師報告

	於2019年8月31日				
	按要求	1年內	1至5年	5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
計入其他應付款項及					
應計費用的金融負債	77,082	-	-	-	77,082
計息銀行及其他借款					
以及應計利息	-	74,683	209,376	568,348	852,407
應付股東款項	2,800	-	-	-	2,800
應付一名關聯方款項	3,245	-	-	-	3,245
應付購置物業、廠房及					
設備款項－非即期	-	-	122,717	-	122,717
	<u>83,127</u>	<u>74,683</u>	<u>332,093</u>	<u>568,348</u>	<u>1,058,251</u>
已發行財務擔保：					
最高獲擔保金額	<u>16,406</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,406</u>

	於2020年2月29日				
	按要求	1年內	1至5年	5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
計入其他應付款項及					
應計費用的金融負債	35,354	8,000	-	-	43,354
計息銀行及其他借款					
以及應計利息	-	113,662	796,474	-	910,136
應付購置物業、廠房及					
設備款項－非即期	-	-	62,317	-	62,317
其他長期負債	-	-	18,404	-	18,404
	<u>35,354</u>	<u>121,662</u>	<u>877,195</u>	<u>-</u>	<u>1,034,211</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障 貴集團持續經營的能力，並維持穩健的資本比率，以支持其業務並最大化股東價值。

貴集團管理其資本結構並根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵對其進行調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東支付的股息、向股東返還資本或發行新股。 貴集團不受任何外部施加的資本要求所規限。於有關期間，資本管理的目標、政策或程序未作出任何變動。

貴集團使用資產負債比率(總負債除以總資產)監控資本。於各有關期間末的資產負債比率如下：

	於8月31日			於2月29日
	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
總負債	932,543	942,575	1,126,679	997,338
總資產	1,266,841	1,333,152	1,587,467	1,494,929
資產負債比率	<u>74%</u>	<u>71%</u>	<u>71%</u>	<u>67%</u>

34. 有關期間後事項

在有關期間末後，冠狀病毒病仍繼續影響中國整個商業環境。貴集團已於2020年1月初提供並完成了其2019/2020學年秋季學期的教育服務，並且貴集團學校2019/2020學年原訂於2020年3月上旬開學的春季學期已延遲開學，管理層已在學校關閉期間為學生實施了若干替代性行動計劃，包括實施線上模組及遠程線上學習活動。

鑒於上述替代性行動計劃，董事評估並初步得出結論，截至2020年2月29日止六個月及截至本報告日期，貴集團的財務狀況並無受到重大影響。董事將對疫情發展保持警惕，並酌情採取其他措施。

35. 後續財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司於2020年2月29日之後的任何期間均未編製任何經審核財務報表。