

2020財年 中期業績報告

截至2020年2月29日止六個月



中匯集團
Edvantage Group

Edvantage Group Holdings Limited
中匯集團控股有限公司

(股份代號：0382.HK)

1 財務摘要

2 運營回顧

3 業務進展

4 附錄

目錄



2020財年中期業績亮點

截至2020年2月29日止六個月未經審計之財務數據

在校學生人數¹

35,300人
↑ 8.0%

在校學生平均學費

華商學院： 人民幣24,315元 ↑ 11.3%	華商職業學院： 人民幣15,573元 ↑ 3.4%
--------------------------------	---------------------------------

收入

約人民幣4.183億元
↑ 約 18.9%

毛利及毛利率

毛利： 約人民幣2.041億元 ↑ 約 23.3%	毛利率： 48.8% ↑ 1.8個百分點
---------------------------------	----------------------------

經調整淨利潤²及經調整淨利潤率

經調整淨利潤： 約人民幣1.508億元 ↑ 約 35.4%	經調整淨利潤率： 36.1% ↑ 4.4個百分點
-------------------------------------	--------------------------------

淨利潤³及淨利潤率

淨利潤： 約人民幣1.471億元 ↑ 約 61.1%	淨利潤率： 35.2% ↑ 9.2個百分點
----------------------------------	-----------------------------

中期每股股息⁴

4.9 港仙

注：(1) 為華商學院、華商職業學院、澳洲國際商學院及新加坡NYU Language School之截至2020年2月29日止的在校學生人數總和；
(2) 經調整淨利潤是包括了三項一次性的調整的淨利潤：1) 匯兌損益(2020財年中期：虧損人民幣2,364,000元；2019財年中期：收益人民幣565,000元)；2) 有關員工激勵股權及股份計劃的股份為基礎的付款(2020財年中期：人民幣1,345,000元；2019財年中期：無)；3) 上市開支(2020財年中期：無；2019財年中期：人民幣20,710,000元)；(3) 為持續經營業務所得利潤；(4) 根據公司招股書中披露的股息政策30%而計

財務摘要

(約人民幣百萬元， 除另有說明外)	2017財年	2018財年	2019財年	2019財年 中期 (未經審計)	2020財年 中期 (未經審計)	變動	變動%
收入	604.2	636.4	704.2	351.8	418.3	66.5	18.9%
營業成本	332.9	346.0	361.8	186.3	214.2	27.9	15.0%
毛利	271.3	290.4	342.4	165.5	204.1	38.6	23.3%
毛利率	44.9%	45.6%	48.6%	47.0%	48.8%	1.8個百分點	不適用
淨利潤 ¹	159.8	177.1	215.0	91.3	147.1	55.8	61.1%
淨利潤率	26.5%	27.8%	30.5%	26.0%	35.2%	9.2個百分點	不適用
上市開支	不適用	4.2	38.9	20.7	不適用	(20.7)	不適用
匯兌(虧損)收益淨額	0.8	(0.1)	17.0	0.6	(2.4)	(3.0)	不適用
以股份為基礎的付款	不適用	不適用	不適用	不適用	1.3	1.3	不適用
經調整淨利潤 ²	159.0	181.4	236.9	111.4	150.8	39.4	35.4%
經調整淨利潤率	26.3%	28.5%	33.6%	31.7%	36.1%	4.4個百分點	不適用
每股基本盈利 (人民幣仙)	不適用	21.55	27.68	12.40	14.45	2.05	16.5%
中期每股股息 (港仙)	不適用	不適用	1.0	不適用	4.9	不適用	不適用

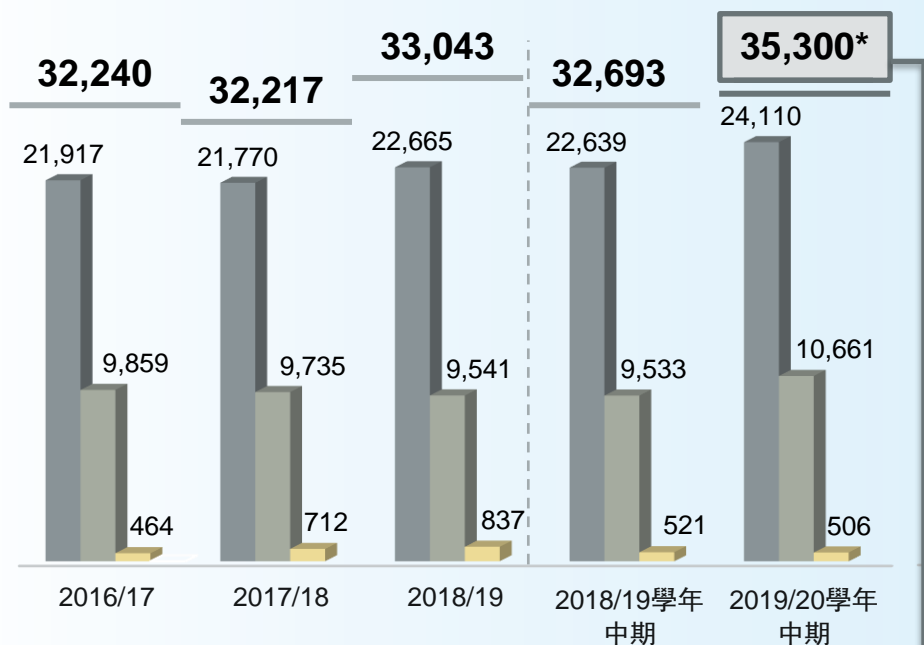
注：(1) 為持續經營業務所得利潤；(2) 經調整淨利潤是包括了三項一次性的調整的淨利潤：1) 匯兌損益(2020財年中期：虧損人民幣2,364,000元；2019財年中期：收益人民幣565,000元)；2) 有關員工激勵股權及股份計劃的股份為基礎的付款(2020財年中期：人民幣1,345,000元；2019財年中期：無)；3) 上市開支(2020財年中期：無；2019財年中期：人民幣20,710,000元)

主要收入來源——學生人數及平均學費

學生人數及平均學費的可觀增長帶來收入的整體增長

在校學生人數

■ 華商學院 ■ 華商職業學院 ■ 澳洲國際商學院

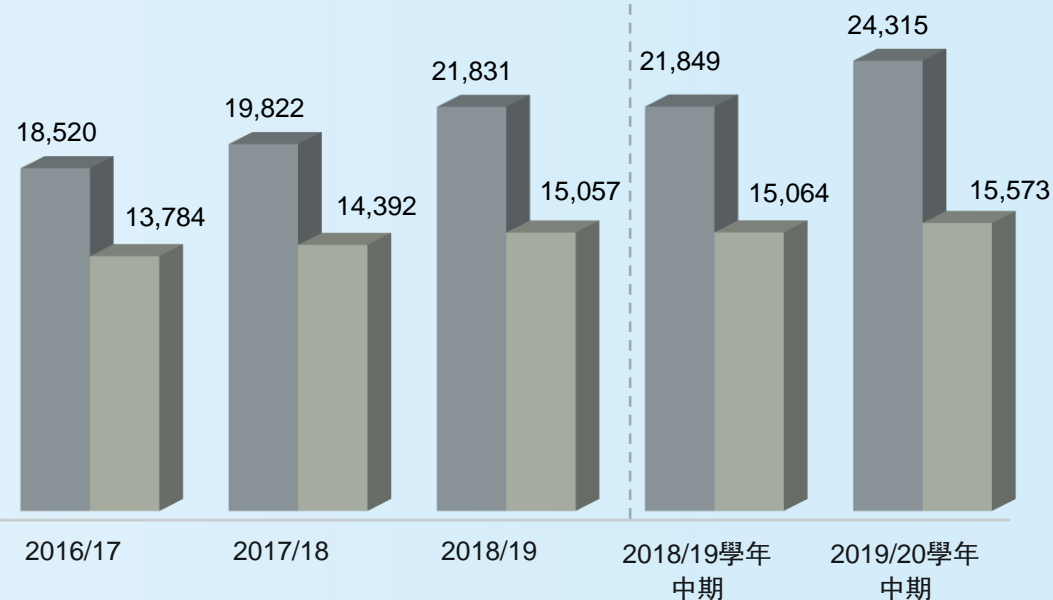


*於報告期內，在校學生人數為：
35,300人=華商24,110人+華職10,661人+GBCA506人+NYU23人¹

	變動	%變動
華商學院	1,471	6.5%
華商職業學院	1,128	11.8%
澳洲國際商學院	(15)	(2.9%)
總數	2,607	8.0%

在校學生平均學費

(人民幣) ■ 華商學院 ■ 華商職業學院



	變動	%變動
華商學院	2,466	11.3%
華商職業學院	509	3.4%

注：（1）本集團於2019年12月完成對NYU Language School的收購，故呈示數據為收購完成後直至2020年2月29日止的相關數據

主要收入來源——各學年新錄取學生的適用學費範圍

較高的收費標準，體現不斷提升的辦學環境及良好的辦學品質

- 本集團結合市場狀況、院校條件、學生經濟負擔承受能力及其他相關因素，全權釐定華商學院和華商職業學院的學費及住宿費水平
- 根據廣東省發展和改革委員會、廣東省教育廳、廣東省人力資源和社會保障廳於2016年10月11日聯合發佈的《關於取消我省民辦高校和民辦中職學校學費備案以及住宿費核准有關問題的通知》，廣東省民辦高等教育機構調整學費及住宿費將不再需要獲得行政審批及備案要求

新錄取學生的適用學費

		(人民幣元，除另有說明外)	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
 廣東財經大學華商學院 HUASHANG COLLEGE GUANGDONG UNIVERSITY OF FINANCE & ECONOMICS	華商學院					
	本科課程 ¹		19,300 – 28,000	22,000 – 35,000	25,000 – 36,000	27,000-39,800
	專插本課程 ²		17,300 – 18,500	18,300 – 19,800	22,000 – 23,500	25,000-29,800
 廣州華商職業學院 Guangzhou Huashang Vocational College	華商職業學院					
	專科學歷課程		14,500 – 26,000	14,500 – 26,000	15,000 – 26,000	15,500-27,000

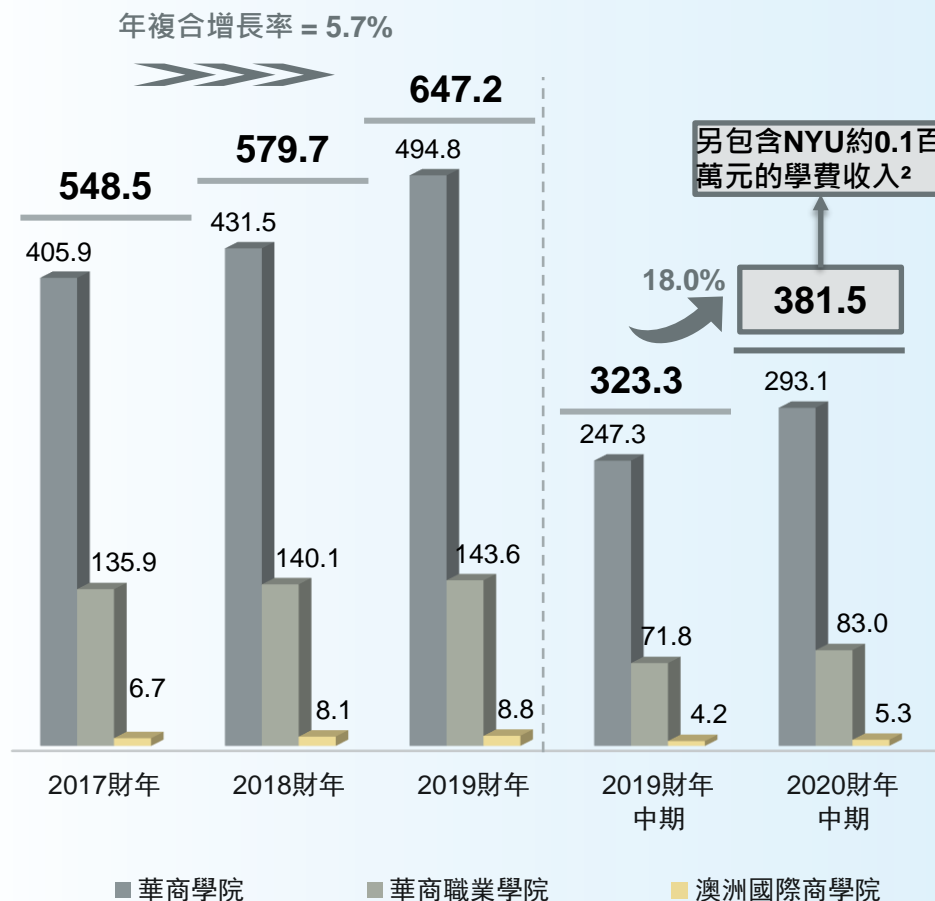
注：(1) 該表中載列的華商學院本科課程學費區間不包括澳洲國際商學院或其他國外高等教育機構因華商學院留學項目而收取的額外學費；
 (2) 專插本課程錄取的新生將作為本科三年級學生于華商學院開始學習。該等學生的學費及住宿費金額通常與我們本科三年級學生相同，可能與華商學院新錄取的一年級新生有所差別

收入細分

截至2020年2月29日止六個月未經審計之財務數據

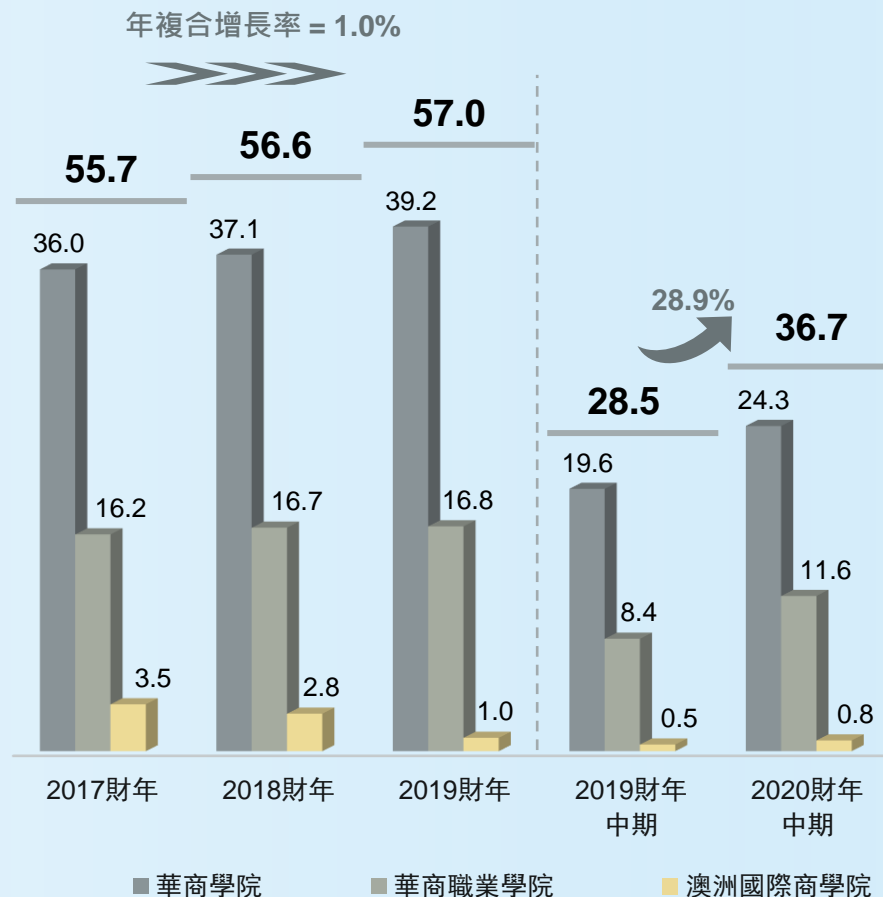
主要服務所得收入細分 - 學費

(約人民幣百萬元)



主要服務所得收入細分 - 住宿費及其他收入¹

(約人民幣百萬元)



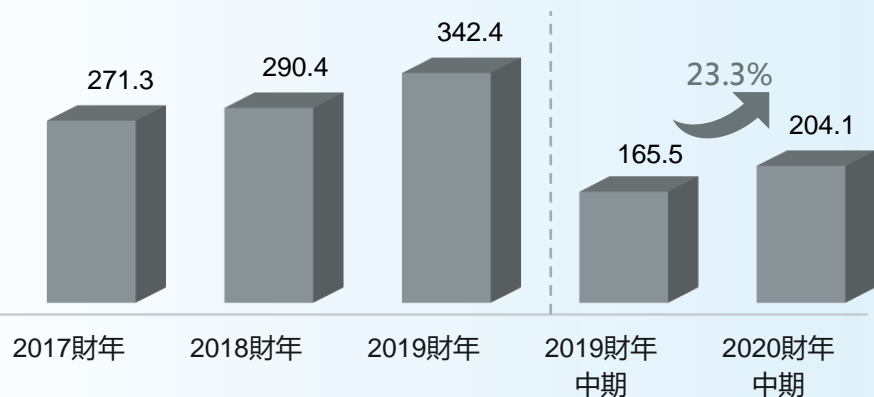
注：(1) 澳洲國際商學院不向其學生提供住宿，因此呈現的相關數據僅包括院校合辦課程費（主要來源於澳洲國際商學院與堪培拉大學合作提供若干本科課程所得收入）；(2) 本集團於2019年12月完成對NYU Language School的收購，故呈現數據為收購完成後直至2020年2月29日止的相關數據

盈利分析

截至2020年2月29日止六個月未經審計之財務數據

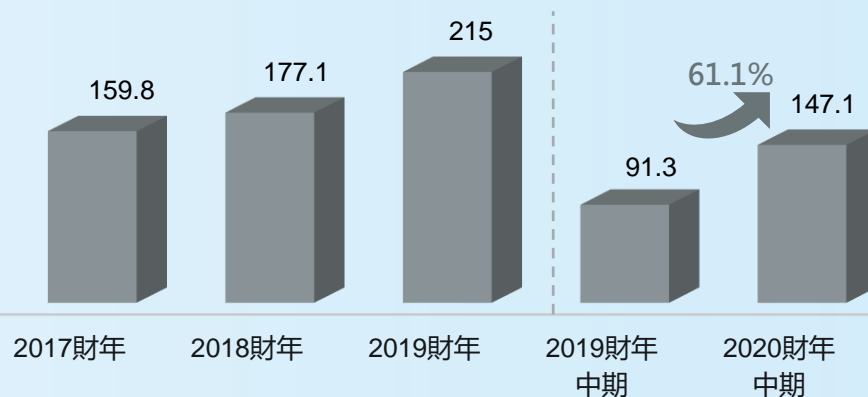
毛利

(約人民幣百萬元)



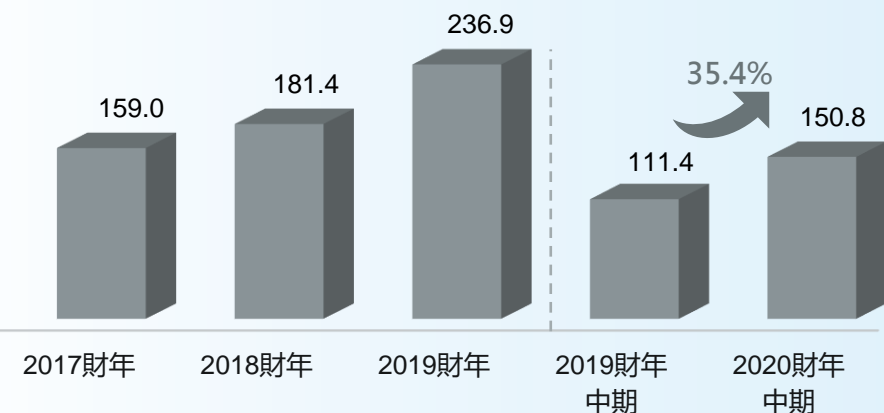
淨利潤

(約人民幣百萬元)



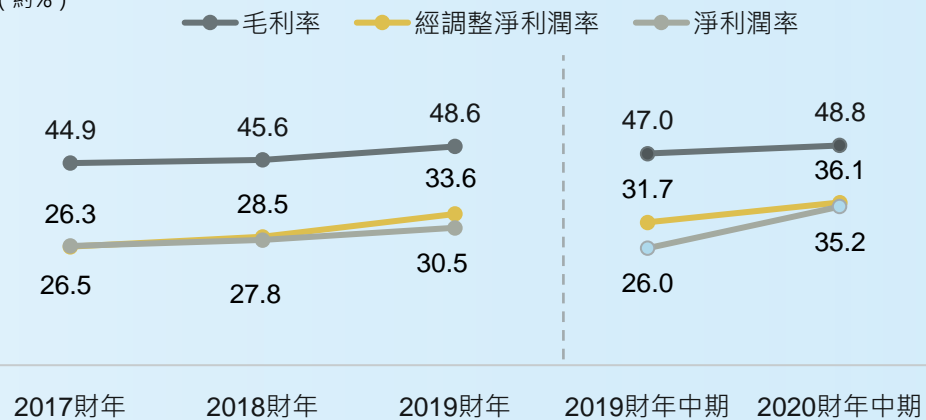
經調整淨利潤¹

(約人民幣百萬元)



毛利率、經調整淨利潤率及淨利潤率

(約%)



注：(1) 經調整淨利潤是包括了三項一次性的調整的淨利潤：1) 匯兌損益 (2020財年中期：虧損人民幣2,364,000元；2019財年中期：收益人民幣565,000元)；2) 有關員工激勵股權及股份計劃的股份為基礎的付款 (2020財年中期：人民幣1,345,000元；2019財年中期：無)；3) 上市開支 (2020財年中期：無；2019財年中期：人民幣20,710,000元)

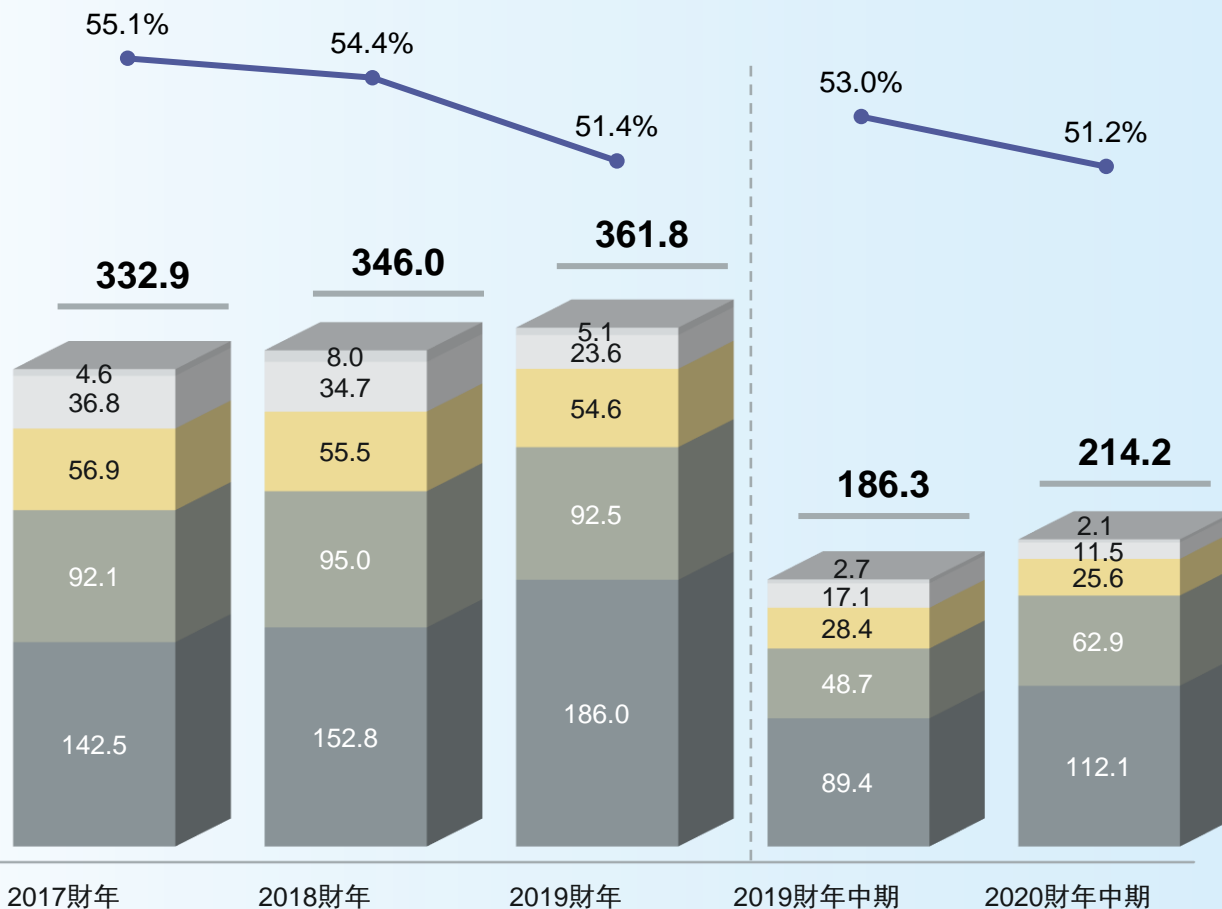
成本細分

截至2020年2月29日止六個月未經審計之財務數據

主營業務成本

(約人民幣百萬元，成本佔收入佔比約%)

● 成本佔收入佔比 ■ 員工成本 ■ 教學開支 ■ 折舊及攤銷 ■ 物業管理開支 ■ 其他



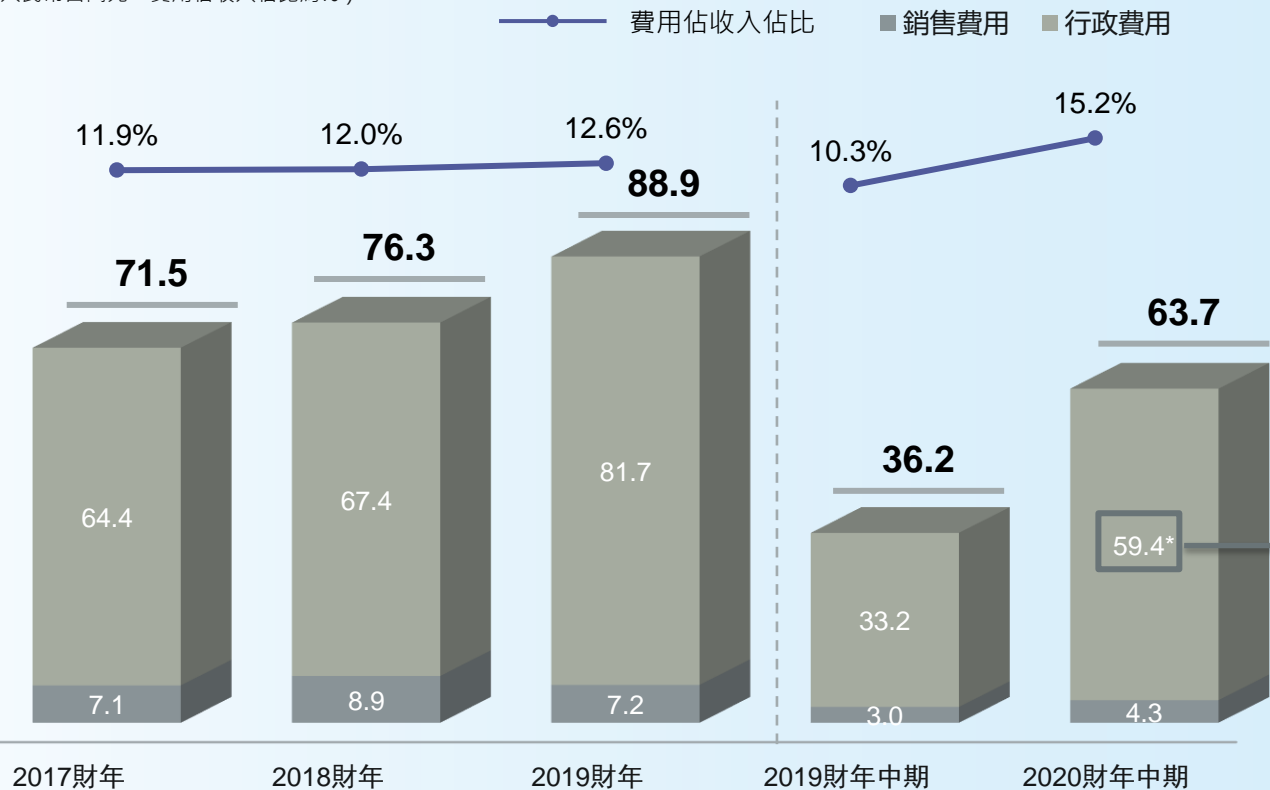
成本費用佔收入比重長期
保持穩定並有下降
趨勢，表明本集團有很好的
成本控制能力

費用細分

截至2020年2月29日止六個月未經審計之財務數據

銷售及行政費用開支

(約人民幣百萬元·費用佔收入佔比約%)



*行政費用的增加主要是因為上市公司集團總部承擔資源整合、業務拓展及合規等費用的增加

- 銷售開支主要包括廣告開支、招生開支、薪資開支及澳洲國際商學院給招生代理的佣金費
- 行政開支主要包括行政人員薪資、維護及物業管理開支、辦公開支、折舊及攤銷、業務開發相關開支、其他稅項開支及其他

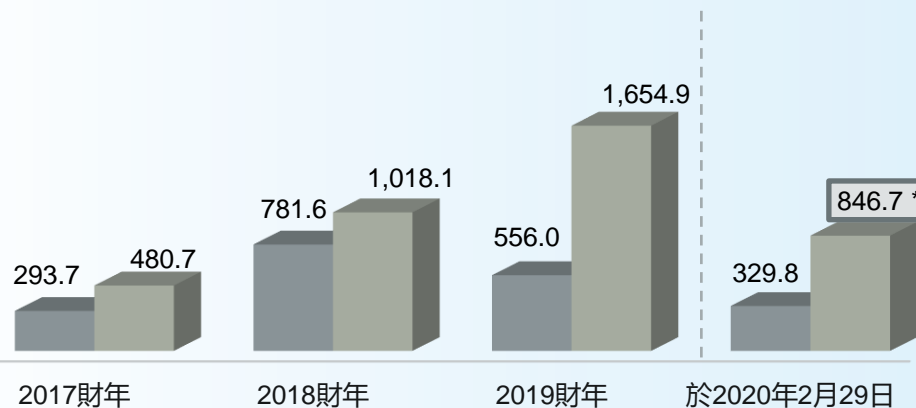
資本結構

截至2020年2月29日止六個月未經審計之財務數據

銀行借款和現金等價物¹及已抵押銀行存款

(約人民幣百萬元)

■ 銀行借款 ■ 現金等價物¹及已抵押銀行存款

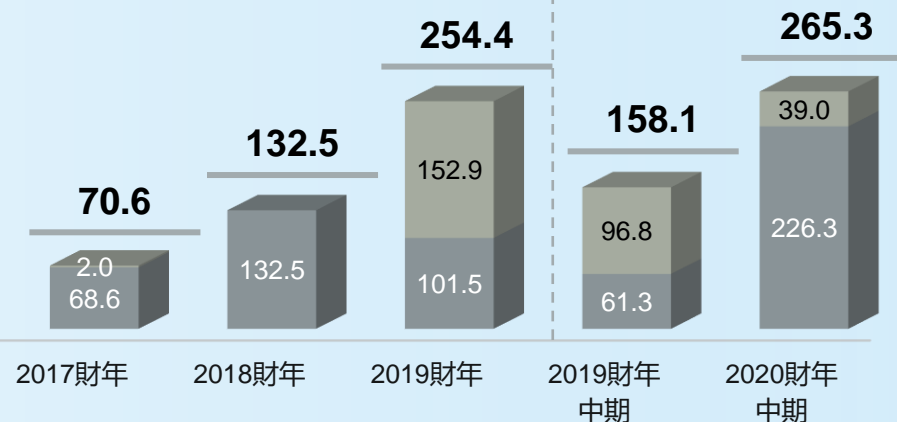


*報告期內，本集團仍有未動用的銀行貸款額度近人民幣10億元，融資良好

資本開支

(約人民幣百萬元)

■ 物業、廠房及設備 ■ 預付租賃款²



2020財年中期加權平均銀行貸款利率

(約%)

4.9%

注：(1) 鑒於結構性存款流動性較高，包含在現金等價物中；(2) 自2020財年中期起，根據IFRS16將預付的租賃款計入使用權資產中

資產負債表及主要財務指標摘要

截至2020年2月29日止六個月未經審計之財務數據

(約人民幣百萬元， 除另有說明外)	2017財年	2018財年	2019財年	於2020年 2月29日 (未經審計)	變動	變動%
非流動資產	1,159	1,238	1,432	1,776	344	24.0%
流動資產	509	1,158	1,695	995	(700)	(41.3%)
現金等價物 ¹ 及已抵押銀行存款	481	1,018	1,655	847	(808)	(48.8%)
流動負債	932	1,024	1,019	613	(406)	(39.8%)
淨流動資產	(423)	134	676	382	(294)	(43.5%)
淨資產	627	699	1,606	1,737	131	8.2%
每股淨資產 (人民幣元)	不適用	不適用	1.58	1.71	0.13	8.2%
(約%)	2017財年	2018財年	2019財年	於2020年2月29日	變動 百分點	
流動比率	55%	113%	166%	162%	4個百分點	
資本負債比率(總額) ²	62%	71%	49%	37%	改善12個百分點	
有息資本負債比率 ³	18%	33%	18%	12%	改善6個百分點	

注：(1) 鑒於結構性存款流動性較高，包含在現金等價物中；(2) 資本負債比率(總額) = (總負債/總資產) * 100%；(3) 有息資本負債比率 = (銀行借款/總資產) * 100%

目錄

1
財務摘要

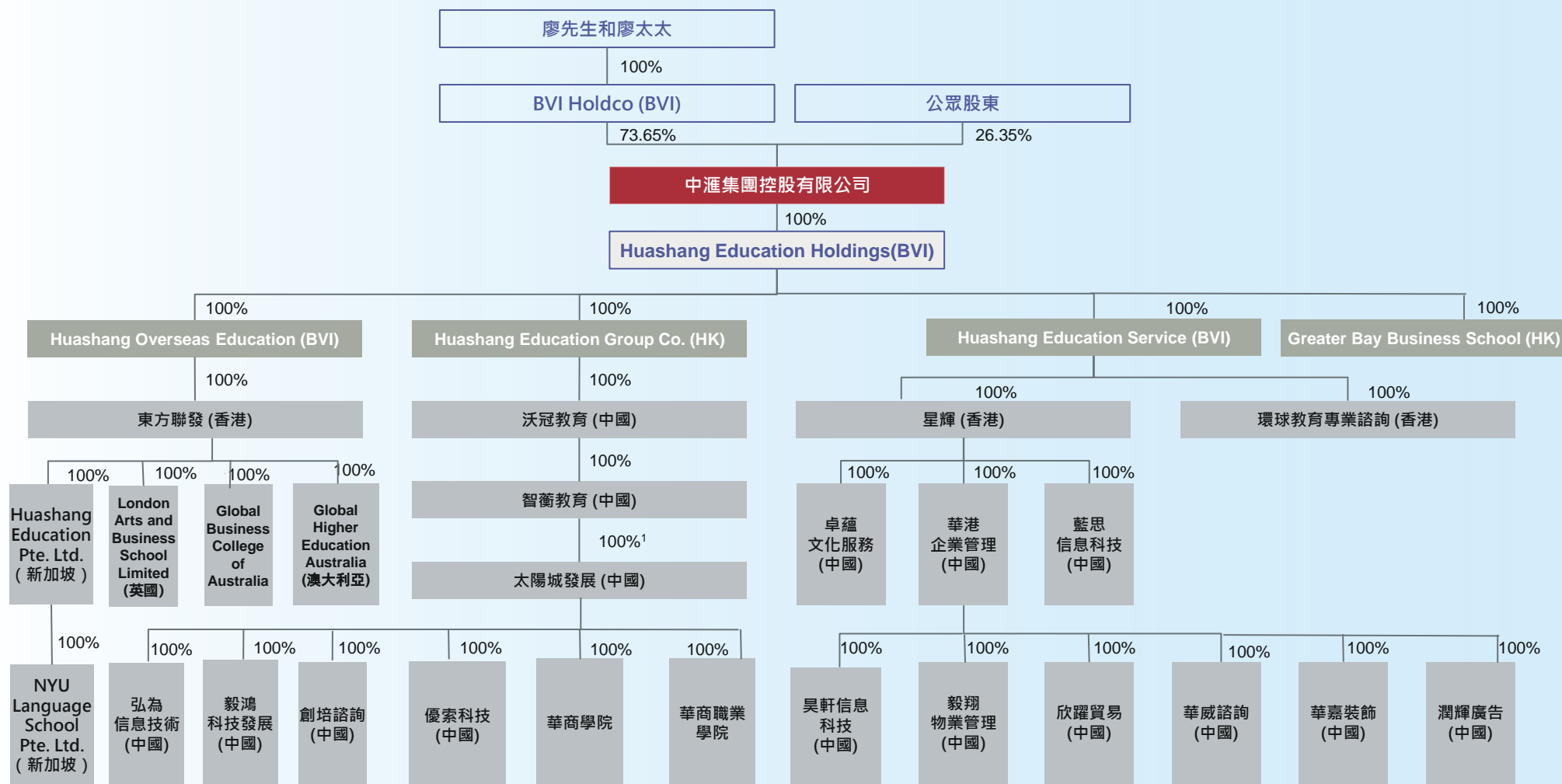
2
運營回顧

3
業務進展

4
附錄

我們的公司架構

紅籌架構



注：以上信息為截至2020年4月22日止；而公司持股比例反映本集團應佔股本權益

專業設置

共37個本科專業



校友會2020年獨立學院排名

全國排名第29位，較上年提升6位
辦學層次為「中國高水平獨立學院」

新增專業

稅收學

化妝品科學
與技術

中藥學

廣東省
一流本科專
業建設點

會計學

新聞學

廣東省
特色重點學科

會計學

廣東省
高校重點培
育學科

新聞學

五大專業¹

會計

英語

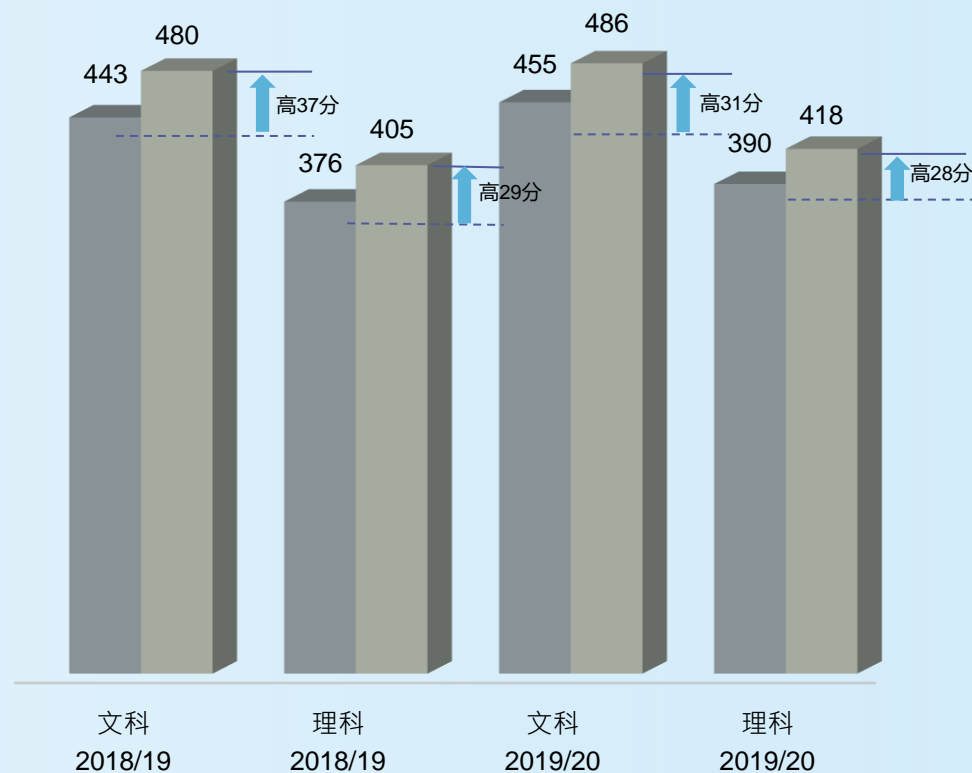
國際
經濟與
貿易

金融
工程

中國
文學

廣東省本科院校及華商學院 各學年分數線

■ 廣東省本科院校 ■ 華商學院



注：(1) 按2019/20學年入學人數計

學生人數

	2017/18	2018/19	2019/20
錄取人數			
本科課程	5,403	6,021	6,348
專插本課程 ¹	351	913	1,816
總數	5,754	6,934	8,164
報到人數			
本科課程	5,051	5,383	5,712
專插本課程	344	900	1,784
總數	5,395	6,283	7,496
報到率			
整體報到率	93.76%	90.61%	91.82%
在校學生總數			
在校學生總數	21,770	22,665	24,110

2020/21學年招生計劃

本科課程	7,500
專插本課程	6,500 ² + 報考人數 (未包含國家進行專插本擴招後第二次補報考人數)

教師人數³

	2017/18	2018/19	2018/19 中期	2019/20 中期
教師人數	1,124	1,374	1,374	1,437



注：(1) 自2018/19學年起，專插本課程的招生計劃不再納入須經省級教育部門批准的總體招生計劃；(2) 在國家發佈擴招專升本政策後，華商學院於3月25日-31日進行2020/21學年的專插本考試補報名，預計2020/21學年華商學院的專插本計劃招生數相比2019/20學年增長約50%，即約2800人；(3) 包含全職教師及兼職教師

專業設置

共44個專科專業



新增專業

醫學美容技術

康復治療技術

健康管理

護理

跨境電子商務

建築設計

汽車電子技術

視覺傳播設計與製作

室內藝術設計

動漫設計

重點建設 學科

旅遊專業及酒店管理專業



注：（1）包含全職教師及兼職教師

學生人數

	2017/18	2018/19	2019/20
錄取人數	3,972	3,596	5,485
報到人數	3,335	2,965	4,560
報到率	83.96%	82.45%	83.14%
在校學生總數	9,735	9,541	10,661

2020/21學年招生計劃

專科學歷課程

6,000

教師人數¹

	2017/18	2018/19	2018/19 中期	2019/20 中期
教師人數	555	585	585	628

我們運營的學校—澳洲國際商學院

拓展國際市場的早期先行者



- 經ASQA¹認可，澳洲國際商學院是經澳大利亞政府批准的首所中國國際教育機構
- 運營模式為「輕資產」模式
- 截至2020年2月29日止6個月，學生人數為506名；教師人數為35名
- 集團已與全球多家高等教育機構開展合作，合作方涵蓋英國、加拿大、澳大利亞、西班牙等國家和地區



5大

課程範疇



22項

培訓課程



6家

國際企業合作



短期

國際課程



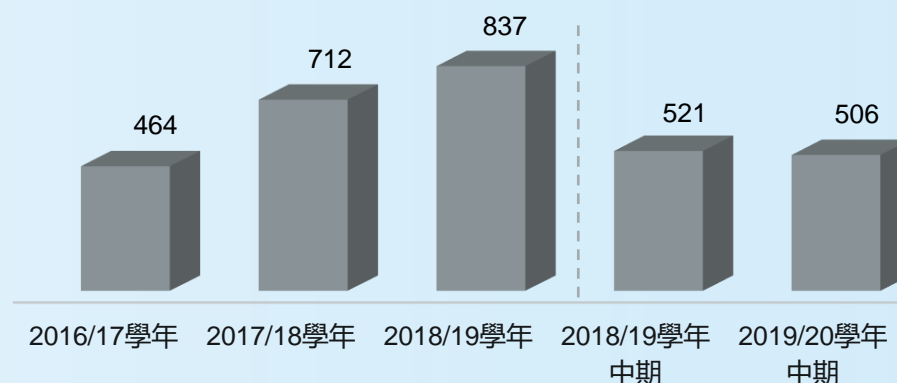
學分互認

海外課程

提供高級文憑、文憑或其他職業教育培訓認可的證書：
重點課程包括商務、信息技術和業務分析等

其他非學歷教育課程：
包括短期遊學課程、海外留學生英語語言強化課程

學生人數



我們運營的學校—新加坡NYU Language School

拓展國際市場的早期先行者



■ 運營模式為「輕資產」模式

- 提供長短期語言培訓課程及各類新加坡學校入學預備課程
- 具有提供國際認可課程資質以及在新加坡招收本地學生以及海外留學生的資質

- 學校學生來自世界各地有很好的國際化學習氛圍

- 該學校成立於1991年，獲得新加坡教育部門EduTrust¹的權威認證
- 自收購完成後（2019年12月）至2020年2月29日止，學生人數為23名



- 預計2020年第二季度，學校將會搬至新校址，屆時本集團會陸續加入新的教學內容；如本集團的「環球嵌入式教學計劃」將持續為中國華商學生增設海外短期課程（如藝術類、園林設計類等課程）



注：（1）該認證代表一間私立教育機構擁有可持續高資質教育資源

配備專用的職業仿真實訓設施和資深行業專家主理

約25個模擬培訓實驗室

- 投入大量資金，興建多間專為不同課程和學科而設的實踐培訓設施，
- 包括模擬銀行實驗室、綜合財務實驗室、企業模擬實驗室、審計實務實驗室和商務談判實驗室等；
- 截至目前累計**超20,000名學生參加實訓平台課程**

新聞演播綜合實驗室



雲財務實驗室



在興建和改善教學及實踐培訓設施方面的投資能為集團的潛在競爭對手
設置了較高的進入壁壘

華商學院「以提升商科學生綜合實踐能力為核心的虛實融合實習平台創新與應用」
被評為
2019年廣東省教育教學成果獎（高等教育類）一等獎

有助保持作為**大灣區領先的民辦教育集團**的地位

資深行業專家主理

陳新滋



於2018年11月獲委任為廣東財經大學華商學院院長

- 中國科學院院士
- 第十三屆全國政協委員
- 原香港浸會大學校長、曾擔任香港理工大學應用科學及紡織學院院長和副校長、台灣大學客座專家、香港理工大學應用生物及化學科技學系講座教授兼系主任、中山大學藥學院院長

讓-馬里·萊恩(Jean-Marie Lehn)



於2019年11月獲委任為廣東財經大學華商學院榮譽校長

- 1987年諾貝爾化學獎得主
- 被尊稱為「超分子化學之父」
- Jean-Marie Lehn教授將以榮譽校長身份協助華商學院打造大灣區具世界學術水平的健康醫學院，為華商學院學生提供國際化視野、全球領先的專科知識，並為未來中國醫學及醫藥行業作出重要貢獻

目錄

1
財務摘要

2
運營回顧

3
業務進展

4
附錄

業務進展

疫情之下線上教學進展順利



廣東財經大學華商學院
HUASHANG COLLEGE
GUANGDONG UNIVERSITY OF FINANCE & ECONOMICS

2020年3月2日開學




廣州華商職業學院
Guangzhou Huashang Vocational College

2020年3月9日開學




学堂在线 智慧树网

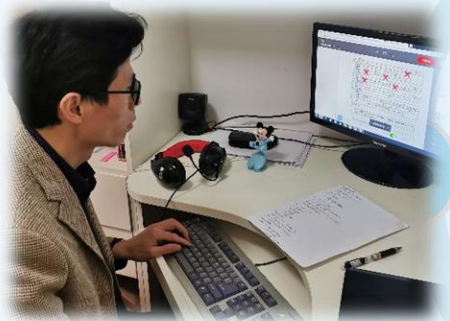
網絡授課

「教學管理不掉線」

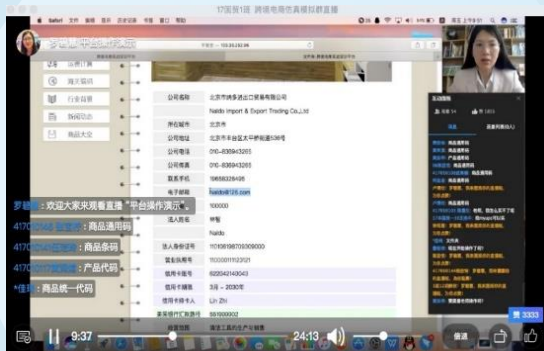


課間互動

「教學質量不打折」



教師



網絡教學平台



學生



課後監督

業務進展

疫情之下華商E家平台優勢盡顯



- **互聯網輔助教學方面：**提供相關輔助培訓、考證服務以及職業發展規劃；同時，學校教師也可以在平台上自建課程體系
- **教職工及學生管理服務方面：**提供各項學生管理和服務內容，即可辦理考試報名、學籍註冊等
- **教職工及學生生活方面：**為教職工及學生提供衣食住行醫全方位的保障與服務，尤其針對如疫情等特殊時期下的生活保障提供支撐。



華商E家優勢：



主營業務戰略部署

提升辦學條件 再增教學資源：中國四會校區

如期於2020年9月投入運營

預計投入運營時間



於2020年9月投入運營，
在校學生總數每年將淨增
不少於3,000人

地址



廣東省
肇慶市四會市

佔地面積



約533,300平方米
(800畝)

可容納學生數



約16,000名

用途



華商學院新校區

總投資



約人民幣8億元
截至2020年2月29日止，
已投入約人民幣2億元



四會校區第一期實景圖·拍攝於2020年三月份


主營業務戰略部署

提升辦學條件 再增教學資源：中國增城校區

擴建增城校區 華商科技中心


用途  用於教學活動

建築面積  約149,000平方米


總投資  約人民幣4億元
截至2020年2月29日止，
已投入約人民幣6千萬元



擴建增城校區 華商國際會議中心

用途  用於舉行行業或校企會議，舉辦學術活動和實踐培訓，以及為教師和行政人員提供辦公空間

建築面積  約28,000平方米

總投資  約人民幣7,500萬
截至2020年2月29日止，
已投入約人民幣2千萬元



科技中心效果圖



國際會議中心效果圖

主營業務戰略部署

豐富多元化教育服務：深圳新佈點



深圳辦學點效果圖



深圳佈點

「中國經濟特區」、「國際化城市」、「中國硅谷」及「先行示範區」

- 預計投入運營時間：2020年第二季度
- 地址：深圳市 南山區 萬象天地商圈
- 用途：高端職業證書培訓及考試；高端商務活動和學術沙龍；創新創業基地/孵化器；課外實踐基地及就業實習技能培訓基地
- 投入金額：約人民幣100萬元



主營業務戰略部署

優化課程：與商湯科技、西南政法大學及金蝶集團達成戰略合作



商湯科技

- 人工智能課程共建：通識課（華商和華職全校學生），專業課（華商和華職數據科學學院學生）；
- 與院校優勢學科的結合：如與新媒體相關專業應用結合，培養複合型人才
- 計劃於2020/21學年開始相關課程的授課



2019年11月12日，中滙集團與商湯科技達成全面戰略合作簽署協議



2019年12月31日，華商教育集團與西南政法大學合作簽約授牌儀式

- 聯合學士學位培養：商科+法學雙學位複合型人才，提升學生畢業證書認受性以及學生自身的競爭力
- 預計該類雙學位課程的學費將有比較可觀的增幅



西南政法大學



金蝶集團

- 產教融合：培養適應企業數字化管理的複合型應用型人才；開展新商科相關專業應用型人才模式改革的理論研究及實踐探索，設計並構建核心專業課程體系與實踐教學體系



2020年3月12日，中滙集團與金蝶集團達成全面戰略合作簽署協議

主營業務戰略部署

拓展國際網絡 優化教學服務質量：新加坡新校址如期運營 倫敦新校區積極籌備

- 新加坡新校址：本集團在現有NYU Language School基礎上開拓了新加坡新校址，新校址位於市中心區域，地理位置優越，交通便利，周邊大學林立，如新加坡國立大學及南洋藝術學院等高等院校皆可短時間內到達

預計投入運營時間



2020年第二季度

新校址選址



距離Bencoolen地鐵站約4分鐘步行路程，周邊知名高校林立，如新加坡國立大學及南洋藝術學院等

新校址用途



在提供長短期語言培訓課程及語言預科課程之外，還能提供大專學歷課程及運營其他高校的本科和碩士課程，以及各類非學歷職業教育職業培訓課程和創新創業類課程

總投資



不超過人民幣2,000萬



- 倫敦新校區：本集團正在推進倫敦新校區的相關籌備工作，其中，軟件方面如申請牌照等工作一直持續在進行，但硬件方面因為疫情的原因，本集團管理層決定暫緩，爭取在適當的時間進一步積極落實。截至目前，本集團對籌備倫敦新校區還未有很多投入

職業教育培訓戰略部署

積極落實國家教育部有關「1+X」證書制度的開展

未來，職業教育培訓業務是本集團高增長與高毛利率的業務，
預計2019/20財年此版塊業務的收入將同比增加約50%以上(2018/19財年約人民幣900萬元)，
同時其毛利率也會超過主營業務的毛利率（主營業務毛利率：2018/19財年約48.6%）



與行業領先機構/學校合作展國內外高端職業教育培訓課程

- 與商湯科技合作開發人工智能相關課程（預計於2020年第二季度開始）；
- 與金蝶集團合作開發企業數字化管理人才相關課程（預計於2020年第二季度開始）；
- 與西南政法大學合作結合海外教育資源開展法學類職業培訓項目（預計於2020/21學年開始）



增城校區已有較為豐富的職業資格證書培訓課程

- 如CFA、初級會計師、計算機等級、教師資格證、英語四六級、雅思等



增城校區繼續教育學院成人教育不斷推進

- 預計成人教育的收入貢獻於2020/21學年及之後日益凸顯

2020財年 / 2019/20學年中期執行情況 及 2020財年/ 2019/20學年全年目標

	2020財年/ 2019/20學年中期 實際 未經審計			2020財年/ 2019/20學年 全年目標		
	整體 ¹	華商學院	華商職業學院	整體 ¹	華商學院	華商職業學院
收入 (約人民幣百萬元)	418.3	317.4	94.6	825.8	635.6	190.2
學生人數	35,300	24,110	10,661	34,782	24,059	10,723
新生學費 (範圍) (人民幣)	不適用	25,000-39,800	15,500-27,000	不適用	25,000-39,800	15,500-27,000
學費 (平均) (人民幣)	不適用	24,315	15,573	不適用	24,393	15,570
(%)		2020財年中期實際 未經審計			2020財年 全年目標	
有效稅率		5%			10%	
毛利率		48.8%			49%	
分紅比率 ²		30%			30%	

注：(1) 包含華商學院、華商職業學院、GBCA及NYU Language School的收入；(2) 與公司招股書中披露的30%股息政策保持一致

謝謝！
問答環節



敬請關注中匯集團微信公眾號

網址：www.edvantagegroup.com.hk

免責聲明

本文件所載資料不得用於任何投資者之投資決定或結果有關之法律意見或其他用途。具體而言，本文件概不構成認購或出售或購入任何中匯集團控股有限公司（「本公司」連同其附屬公司統稱為「本集團」）任何證券之任何推薦或邀請。

本文件之財務及運營數據乃根據初步評估本集團截至二零二零年二月二十九日止六個月未經核數師審核或審閱之管理賬目作出。因此，本公佈所載之數字及討論不應被視作本集團對截至二零二零年二月二十九日止六個月之財務業績的任何指標或保證。本公司股東及潛在投資者應審慎，以及避免不當地倚賴該等數據。本集團謹此明確表示，概不就因任何投資者依賴本文件所載內容而引致或與此有關之任何損失或損害承擔任何責任。

目錄

1
財務摘要

2
運營回顧

3
業務進展

4
附錄

合併損益及其他全面收益表

人民幣千元	2017財年	2018財年	2019財年	2019財年 中期 (未經審計)	2020財年 中期 (未經審計)
持續經營業務					
收入	604,172	636,381	704,239	351,795	418,256
營業成本	(332,910)	(345,947)	(361,877)	(186,278)	(214,182)
毛利	271,262	290,434	342,362	165,517	204,074
其他收入	7,649	17,190	22,389	11,330	12,368
投資收入	613	1,012	4,565	285	10,850
其他收益及虧損	4,761	14,368	29,413	14,822	2,882
銷售開支	(7,086)	(8,938)	(7,221)	(2,981)	(4,267)
行政開支	(64,400)	(67,438)	(81,697)	(33,163)	(59,419)
上市開支	-	(4,174)	(38,896)	(20,710)	-
應占聯營公司的業績	(36)	-	-	-	-
-融資成本	(14,333)	(17,665)	(27,725)	(14,431)	(11,979)
稅前利潤	198,430	224,789	243,190	120,669	154,509
稅項	(38,604)	(47,638)	(28,136)	(29,386)	(7,374)
持續經營業務的年內利潤	159,826	177,151	215,054	91,283	147,135
已終止經營業務					
已終止經營業務的年內利潤 (虧損)	958	(1,703)	7,464	7,464	-
年內利潤	160,784	175,448	222,518	98,747	147,135
其他全面 (開支) 收入					
不會重新分類至損益的項目：					
樓宇轉撥至投資物業時的公允價值收益	-	-	4,856	4,856	-
可能於其後重新分類至損益的項目：					
換算海外業務所產生的匯兌差額	(124)	245	(275)	232	393
	(124)	245	4,581	5,088	393
年內全面收入總額	160,660	175,693	227,099	103,835	147,528
本公司擁有人應占年內利潤 (虧損)					
- 來自持續經營業務	130,290	163,328	209,291	85,520	147,135
- 來自已終止經營業務	920	(1,703)	7,471	7,471	-
	131,210	161,625	216,762	92,991	147,135
非控股權益應占年內利潤 (虧損)					
- 來自持續經營業務	29,536	13,823	5,763	5,763	-
- 來自已終止經營業務	38	-	(7)	(7)	-
	29,574	13,823	5,756	5,756	-
	160,784	175,448	222,518	98,747	147,135
應佔年內全面收益總額：					
- 本公司擁有人	131,086	161,870	220,954	97,690	147,528
- 非控股權益	29,574	13,823	6,145	6,145	-
	160,660	175,693	227,099	103,835	147,528

合併財務狀況表：資產

人民幣千元	2017財年	2018財年	2019財年	於2020年2月29日
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,096,733	1,175,743	1,180,097	1,378,881
使用權資產	-	-	-	268,570
預付租賃款	55,829	54,269	198,955	-
投資物業	-	-	44,900	44,900
商譽	-	-	-	1,546
無形資產	-	-	-	7,589
于聯營公司之權益	241	200	-	-
應收關聯方款項	8	-	-	-
購買物業、廠房及設備之已付的按金	2,953	3,307	2,457	70,382
遞延稅項資產	3,326	4,944	5,423	4,387
非流動資產合計	1,159,090	1,238,463	1,431,832	1,776,255
流動資產				
存貨	1,424	494	455	519
應收賬款、按金、預付款項及其他應收款項	7,750	22,582	31,805	144,477
應收關聯方款項	17,662	115,088	2,330	3,332
以公允價值計量並計入損益的金融資產	264,226	869,259	252,666	104,433
預付租賃款	1,547	1,547	5,288	-
已抵押銀行存款	-	-	50,000	-
銀行結餘及現金	216,433	148,763	1,352,220	742,315
流動資產合計	509,042	1,157,733	1,694,764	995,076
總資產	1,668,132	2,396,196	3,126,596	2,771,331

合併財務狀況表：負債及權益

人民幣千元	2017財年	2018財年	2019財年	於2020年2月29日
流動負債				
合約負債	456,846	568,239	681,756	418,844
應付帳款	18,434	8,065	6,642	6,932
其他應付款項及應計開支	115,813	83,249	106,374	83,821
應付關聯方款項	16,499	11,702	3,131	1,102
應付聯營公司款項	-	200	-	-
應付董事款項	37,889	28,330	-	-
遞延收入	4,075	5,783	6,458	5,882
應付所得稅	16,570	28,480	39,822	42,452
銀行借款	265,833	213,900	166,399	49,400
租賃負債	-	-	-	4,800
應付股息	-	17,391	8,232	-
財務擔保合約	-	58,281	-	-
流動負債合計	931,959	1,023,620	1,018,814	613,233
流動資產淨值	(422,917)	134,113	675,950	381,843
資產總值減流動負債	736,173	1,372,576	2,107,782	2,158,098
非流動負債				
銀行借款	27,900	567,700	389,600	280,400
租賃負債	-	-	-	25,279
遞延稅項負債	81,644	105,746	112,522	115,060
非流動負債合計	109,544	673,446	502,122	420,739
資產總值減總負債	626,629	699,130	1,605,660	1,737,359
資本及儲備				
股本	31	21	70,005	70,005
儲備	567,514	626,202	1,535,655	1,667,354
本公司擁有人應占權益	567,545	626,223	1,605,660	1,737,359
非控股權益	59,084	72,907	-	-
總權益	626,629	699,130	1,605,660	1,737,359