

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

BExcellent Group Holdings Limited

精英匯集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1775)

關連交易

租賃協議

董事會謹此宣佈，於2021年7月29日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與業主(由代理人行事)訂立租賃協議，據此，業主同意租賃而承租人同意承租該等物業，自2021年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩日)為期四年。

於本公告日期，由於代理人為梁女士及談先生之聯繫人，而業主為梁女士、談先生及伍先生(彼與梁女士及談先生均為遵理企業有限公司之股東，遵理企業有限公司為直接持有本公司75%已發行股份之股東，且根據日期為2015年10月2日之一致行動契據，彼已同意與(其中包括)梁女士及談先生聯合控制彼等各自於本公司之權益，因此，彼為本公司之控股股東及關連人士)之聯繫人，故業主和代理人為本公司之關連人士。梁女士、談先生及伍先生共同持有業主之全部已發行股份，而梁女士及談先生共同持有代理人之全部已發行股份。

根據香港財務報告準則第16號，根據租賃協議租賃之該等物業將被確認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將被確認為收購使用權資產，代價合共為9,600,000.00港元，其將構成上市規則第十四A章項下本公司之一次性關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，由於本公司將就租賃協議確認之使用權資產價值之適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下之報告及公告要求，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

鑒於梁女士及談先生於業主及代理人中擁有權益，彼等已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，彼等亦無就相關董事會決議案放棄投票。

1. 背景

董事會謹此宣佈，於2021年7月29日，承租人與業主(由代理人行事)訂立租賃協議，據此，業主同意租賃而承租人同意承租該等物業，自2021年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩日)為期四年。

2. 租賃協議

租賃協議之主要條款概述如下：

日期：	2021年7月29日
訂約方：	業主(由代理人行事)及承租人
期限：	自2021年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩日)為期四年
租賃物業：	總建築面積約6,219平方呎之該等物業
用途：	該等物業須用作教育或教育相關用途或辦公用途。
租金：	該等物業之固定月租金為200,000.00港元(不包括差餉、地租及管理費)。在上述披露期限內，該等物業之應付總租金為9,600,000.00港元。
付款條款：	承租人應於每個曆月之第7日提前向業主支付該等物業之月租金。
保證金：	承租人須於簽訂租賃協議時向業主支付按金400,000.00港元(相當於兩個月之租金)。

3. 該等物業之資料

於本公告日期，本集團根據租賃協議就租賃該等物業而將確認之使用權資產之未經審核總值約為8,860,000港元。務請股東注意，上述數字未經審核且可能於日後作出調整。使用權資產指在租賃期限內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債指承租人作出租賃付款(如租金)之責任。租賃產生之資產及負債初步按現值計量，並採用承租人加權平均增量借款利率作為折現率，對租

賃協議項下之不可撤銷租賃付款進行折現計算。根據香港財務報告準則第16號及於本集團之綜合全面收益表中，本集團須確認(i)使用權資產使用期限內之折舊費用；及(ii)在租賃期限內自租賃負債攤銷之利息開支。

業主於2012年獲得該等物業所有權之最初購買成本總額為42,500,000.00港元。

4. 租賃協議之理由及裨益

為更好地滿足(i)本集團拓展國際研究及職業教育之業務，包括但不限於提供海外升學顧問服務、設立IELTS備考中心及產教融合中心；及(ii)本集團對後勤辦公空間及教學中心之需求，董事會認為，經計及(i)該等物業所處地理位置優越；(ii)從現行市價而言，月租金可視為合理；(iii)該等物業之佈局及固定設備之性質及類別符合本集團業務及擬作多用途物業，如教學中心、顧問中心、產教融合中心及辦公用途，尤其是考慮到該等物業之前緊接的承租人亦為辦學團體(即與本集團屬同行業)；及(iv)與業主(受兩名執行董事控制)訂立租賃協議，相較於其他獨立第三方業主而言，可提高本公司租賃及根據租賃協議之條款使用該等物業的穩定性後，從業主租用該等物業對本集團而言有利。因此，董事會認為，租賃該等物業可在整體上促進本集團之業務營運及增長。

租賃協議之條款包括但不限於代價，乃經訂約方公平磋商後達成，並經計及(其中包括)(i)獨立第三方估值師就該等物業編製估值日期為2021年7月12日之估值報告；及(ii)與該等物業相似之租賃物業之現行市價。董事會(包括獨立非執行董事)認為，(i)租賃協議之條款屬公平合理；(ii)租賃協議項下之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行；及(iii)訂立租賃協議及其項下之交易乃符合本集團及股東之整體利益。

5. 上市規則之涵義

於本公告日期，由於代理人為梁女士及談先生之聯繫人，而業主為梁女士、談先生及伍先生(彼與梁女士及談先生均為遵理企業有限公司之股東，遵理企業有限公司為直接持有本公司75%已發行股份之股東，且根據日期為2015年10月2日之一致行動契據，彼已同意與(其中包

括)梁女士及談先生聯合控制彼等各自於本公司之權益，因此，彼為本公司之控股股東及關連人士)之聯繫人，故業主和代理人為本公司之關連人士。梁女士、談先生及伍先生共同持有業主之全部已發行股份，而梁女士及談先生共同持有代理人之全部已發行股份。

根據香港財務報告準則第16號，根據租賃協議租賃之該等物業將被確認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將被確認為收購使用權資產，代價合共為9,600,000.00港元，其將構成上市規則第十四A章項下本公司之一次性關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，由於本公司將就租賃協議確認之使用權資產價值之適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下之報告及公告要求，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

鑒於梁女士及談先生於業主及代理人中擁有權益，彼等已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，彼等亦無就相關董事會決議案放棄投票。

6. 有關訂約方之資料

本集團主要於香港從事提供私立中學輔助教育服務及經營私立中學日校。本集團亦提供面向學前、幼稚園、小學及中學學生以及有意繼續進修／發展其他興趣及／或追求個人發展之人士之配套教育服務及產品。承租人為本公司之間接全資附屬公司。

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。業主由梁女士、談先生及伍先生以等額股份直接擁有。代理人(即業主有關訂立租賃協議之授權代理人)為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資物業管理。代理人由梁女士及談先生以等額股份直接擁有。

7. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理人」	指	環球專業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，即業主有關訂立租賃協議之授權代理人
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞語之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	精英匯集團控股有限公司(股份代號：1775)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞語之涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞語之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「IELTS」	指	國際英語水平測試，一項英語水平之國際標準測試
「業主」	指	龍治有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，租賃協議之業主，由其正式授權代理人行事
「租賃協議」	指	承租人與業主(由代理人行事)所訂立日期為2021年7月29日之租賃協議，據此，業主同意租賃而承租人同意承租該等物業，自2021年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩日)為期四年

「承租人」	指	遵理學校有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及租賃協議之承租人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運之股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與其並行運作
「伍先生」	指	伍經衡先生，本公司之控股股東
「談先生」	指	談惠龍先生，本公司之執行董事及行政總裁
「梁女士」	指	梁賀琪女士，執行董事及董事會主席
「該等物業」	指	香港英皇道373號上潤中心3樓A室及B室
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 精英匯集團控股有限公司
 主席兼執行董事
 梁賀琪

香港，2021年7月29日

於本公告日期，本公司執行董事為梁賀琪女士(主席)、談惠龍先生(行政總裁)、陳子瑛先生及李文偉先生；及獨立非執行董事為關志康先生、李啟承先生及王世全教授。