

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)

**須予披露交易
租賃協議**

董事會謹此宣佈，於2025年12月19日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與業主訂立租賃協議，據此，業主同意租賃而承租人同意承租該等物業，自2026年3月16日起至2030年3月31日止(包括首尾兩日)為期四年零十六日，可選擇續租，自2030年4月1日起至2033年3月31日止(包括首尾兩日)為期另外三年。

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認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將被本集團認為收購約為23,100,000港元之使用權資產，其將構成上市規則第14章項下本公司之一次性須予披露交易。

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5%但低於25%，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

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通過。

1. 背景

董事會謹此宣佈，於2025年12月19日，承租人與業主訂立租賃協議，據此，業主同意租賃而承租人同意承租該等物業，自2026年3月16日起至2030年3月31日止(包括首尾兩日)為期四年零十六日。

2. 租賃協議

租賃協議之主要條款概述如下：

日期： 2025年12月19日

訂約方： 業主及承租人

期限： 自2026年3月16日起至2030年3月31日止(包括首尾兩日)為期四年零十六日

承租人有權在原有年期屆滿前提出不多於五個月及不少於三個月向業主發出書面通知，以續租三年，自2030年4月1日起至2033年3月31日止(包括首尾兩日)。

租賃物業： 總樓面面積約為21,850平方呎之該等物業

用途： 該等物業須用作教育用途。

租金： 該等物業之固定月租金為600,000.00港元(不包括地租、差餉、管理費及空調支出)。

免租期： 三個月免租期：(1)自2026年4月1日起至2026年4月30日；(2)由2027年4月1日起至2027年4月30日；及(3)由2028年4月1日起至2028年4月30日。

因此，該等物業原有期限的應付租金總額(不包括免租期)為27,309,677.42港元。

付款條款： 承租人應於每個曆月之首日提前向業主支付該等物業之月租金及地租(須由本集團之內部資源撥付)。

保證金： 承租人須就租賃協議原有年期向業主支付按金：(i) 1,800,000港元，相等於三個月租金；及(ii)季度地租。

終止：

倘(其中包括)承租人未能在自2026年3月16日起九個月內根據香港法例第279章教育條例為該等物業申請「學校」的註冊地位，則承租人可選擇在原有年期屆滿前終止租賃協議(須於租賃開始日期(即2026年3月16日)起計十個月內行使)。在終止租賃協議後，倘承租人已支付所有到期租金，且承租人一方未有違反其須負責及履行之任何條款及條件(否則將導致沒收按金)，則業主須在七日內將按金退回承租人(不計利息)。否則，出租人可將該按金用於支付拖欠的租金、未付費用或用於彌補損害賠償。

3. 有關該等物業之資料

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23,100,000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。本集團將就該等物業申請註冊為學校。

4. 租賃協議之理由及裨益

董事會認為就該等物業訂立租賃協議屬策略性舉措，對本集團的增長及市場定位十分有利。此決定建基於清晰藍圖，旨在把握新興機遇，提升我們的服務組合，以及創造可持續價值。主要的戰略利益預計如下：

(i) 利用已建立的校址以達致協同增長：

該等物業大大受惠於毗鄰已建立的遵理元朗校舍，後者以優質教育品牌辦學逾35年。此策略性位置讓新址得以利用現有中心的教學資源、營運專業知識及聲譽。該地區亦處於優越位置，能服務具有國際背景的本地社區，提供更寬敞及具戰略意義的基地，以滿足北部都

會區對優質教育服務日益增長的需求。擴大容額為學生於選擇其喜愛的選修科目及課程體系時提供更大自由度。

(ii) 運用先進的基礎設施以提升競爭力：

該等物業的空間規劃理想且佔地寬敞，十分適合發展為一所提供國際課程的現代化私立日校。該等物業將設有圖書館、國際考試中心、多用途課室及綜合科目的AI實驗空間。至關重要的是按照本集團的戰略性投資，該中心將配備尖端的STEAM(科學、科技、工程、藝術及數學)及人工智能教學技術以及高端學習平台。此一體化模式旨在提供優質教育服務，並透過提供全面的選修科目及獲國際認可的課程，使本集團立足於私立教育領域的前沿。

(iii) 策略性擴張以捕捉市場增長：

此舉代表著本集團私立中學日校網絡的針對性擴張。元朗新校址將與將近完成升級改善的旺角校舍(擴建兩層以提高容額)並行運作。該等措施共同構成本集團整合策略的核心部分，以鞏固其市場地位及抓緊香港主要地區對提供國際認可課程的優質私立日校服務日益增長的需求。

(iv) 提供優質而彈性的教育途徑：

此拓展旨在滿足學生對具有國際視野的高品質高中教育的需求。我們計劃提供混合課程途徑，包括國際課程(如A-Levels及HKDSE)，培養學生的多元視角，並為彼等申請入讀世界頂尖大學(例如全球排名前50的大學)作好準備。此模式為家庭提供更多的課程選擇及更大的靈活性，並輔以個人化的學習規劃及個人背景提升服務，以切合個別學生的學業進度及個人發展需求。該等高端配套服務結合我們核心的日校服務及中學輔助教育服務構成重大增值機遇，預期將成為收益增長的主要驅動因素。

(v) 把握政策驅動的私立教育需求：

本集團採取策略性定位，務求支持並受惠於香港特區政府鞏固本港作為國際教育樞紐的地位之政策。我們的拓展正好迎合此由政策驅動的機遇，與旨在吸引及服務正融入香港有動力的的教育環境的家庭的各項舉措一致。新校區務求提升學生考入世界級著名大學的核心競爭力。

(vi) 實現有形規模及提升股東價值：

完成元朗及旺角的擴建後預計將使該兩所營運私立日校服務及私立中學輔助教育服務的學校的教室容額增加約61%，由2025年7月31日的856名學生增至約1,380名學生。此營運規模的重大擴展突顯該交易於推動可計量增長、改善營運槓桿及提升長期股東價值方面的顯著作用。

董事會有信心租賃該等物業將可促進本集團的營運增長及卓越服務。此策略性舉動不僅可把握即時的市場機遇，亦為本集團的璀璨前景奠定堅實基礎，與我們為股東推動可持續回報的承諾一致。

租賃協議之條款包括但不限於代價，乃經訂約方公平磋商釐定及達成，並經計及(其中包括)可資比較物業之現行市場租金及該等物業是否適合作為學校。

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

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認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將被本集團認為收購約為23,100,000港元之使用權資產，其將構成上市規則第14章項下本公司之一次性須予披露交易。

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5%但低於25%，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

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通過。

6. 有關訂約方之資料

本集團主要於香港從事提供經營私立中學日校及私立中學輔助教育服務。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，其主要業務為經營位於元朗的日校服務及中學輔助教育服務。

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事房地產業務。業主由郭興坤及李國鴻(為商人)合共持有約28%，彼等合計持有業主最大股權。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

7. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	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
「董事」	指	本公司董事
「政府」	指	香港政府
「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的香港財務報告準則
「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
「HKDSE」	指	香港中學文憑

「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人(如適用)，而據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等人士或公司及其各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「業主」	指	萬峰發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為租賃協議的業主及獨立第三方
「租賃協議」	指	承租人與業主訂立日期為2025年12月19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2026年3月16日起至2030年3月31日止(包括首尾兩日)為期四年零十六日
「承租人」	指	JR (YL) LIMITED，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，為租賃協議之承租人
「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
「該等物業」	指	香港新界元朗青山公路49-63號金豪大廈地下G舖及閣樓、1樓、2樓及3樓。
「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，2025年12月19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；而獨立非執行董事為關志康先生、李啟承先生及戴國良先生。