

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分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。

Theme
榮暉國際集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：990)

關 連 交 易

關 於

**訂 立 二 零 二 五 年 至 二 零 二 七 年 租 賃 協 議；及
轉 讓 二 零 二 二 年 至 二 零 二 五 年 租 賃 協 議 一**

訂立二零二五年至二零二七年租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年三月十四日，BPT (作為承租人) 與 Green Estee (作為出租人) 就租賃新物業已訂立二零二五年至二零二七年租賃協議，自二零二五年三月十六日起至二零二七年三月十五日止為期兩年。

轉讓二零二二年至二零二五年租賃協議一

茲提述本公司日期為二零二二年八月五日的公告，內容有關本集團與關連人士就租賃物業進行的關連交易，據此(其中包括)，BPT (作為承租人) 與 PSU (作為出租人) 就租賃物業一訂立二零二二年至二零二五年租賃協議一，自二零二二年八月十六日起至二零二五年八月十五日止(包括首尾兩日)為期三年。

董事會宣佈，於二零二五年三月十四日，BPT (作為轉讓人)、BPI (作為受讓人) 與 PSU (作為出租人) 就 BPT 向 BPI 轉讓二零二二年至二零二五年租賃協議一的餘下期限(即二零二五年三月十六日至二零二五年八月十五日(包括首尾兩日))訂立轉讓協議。BPI 根據轉讓協議應向 PSU 支付的租金及服務費應與 BPT 根據二零二二年至二零二五年租賃協議一向 PSU 支付者保持不變。

轉讓將於二零二五年三月十六日生效。因此，BPI除根據現有二零二二年至二零二五年租賃協議二佔用物業二外，亦佔用物業一(之前由BPT佔用)。

上市規則的涵義

二零二五年至二零二七年租賃協議

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表中確認與根據二零二五年至二零二七年租賃協議租賃新物業有關的使用權資產。因此，就上市規則而言，二零二五年至二零二七年租賃協議項下的租賃交易將被視為本集團收購資產。

BPT為本公司直接全資附屬公司。Green Steel由本公司控股股東游先生控制，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二五年至二零二七年租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

鑒於一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，二零二五年至二零二七年租賃協議項下交易金額並未超逾上市規則第14A.76(2)條所訂的限額。因此，訂立二零二五年至二零二七年租賃協議獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定。

二零二二年至二零二五年租賃協議一

本公司於訂立二零二二年至二零二五年租賃協議一時已根據上市規則第14A章遵守相關披露規定，且於轉讓後本集團據此應付的總額保持不變。此外，轉讓協議項下的交易總額，即自二零二五年三月十六日至二零二五年八月十五日(包括首尾兩日)為期五個月的應付餘下租金及服務費符合上市規則第14A.76(1)條規定的最低豁免水平，因此，轉讓項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

二零二五年至二零二七年租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年三月十四日，BPT (作為承租人) 與 Green Steel (作為出租人) 就租賃新物業已訂立二零二五年至二零二七年租賃協議，自二零二五年三月十六日起至二零二七年三月十五日止為期兩年。

二零二五年至二零二七年租賃協議的主要條款如下：

日期：二零二五年三月十六日

訂約方：(1) BPT (作為承租人)
(2) Green Steel (作為出租人)

租賃物業：新物業

期限：自二零二五年三月十六日起至二零二七年三月十五日止
(包括首尾兩日) 為期兩年

租金及其他支出：BPT 須於每個曆月首日提前支付每個曆月租金 66,647 新加坡元 (相當於 387,888 港元) (不含稅項) 及每個曆月服務費 6,665 新加坡元 (相當於 38,789 港元)，無扣減或抵銷。

BPT 無須就租金及服務費支付按金。

BPT 亦須負責支付相關機構不時施加及徵收並按相關機關就租金及服務費總額可能不時施加或徵收的稅率計算的任何適用商品及服務稅、徵稅、關稅及徵費 (統稱為「**稅項**」)，惟倘租金及／或服務費上漲，須相應上調商品及服務稅。

二零二五年至二零二七年租賃協議的租金及其他支出乃經考慮以下各項後釐定：(i) 鄰近可比較物業的市場租金及服務費；及(ii) 物業的多種狀況，包括但不限於物業地點以及與物業有關的設施及管理服務。

本公司根據二零二五年至二零二七年租賃協議將確認的使用權資產的價值為根據香港財務報告準則第16號「租賃」二零二五年至二零二七年租賃協議項下將作出的總租賃付款的現值。

基於租金及服務費，BPT於租期內根據二零二五年至二零二七年租賃協議應付的款項總額將為約1,759,492新加坡元(相當於10,240,245港元)，預期將以本集團的內部資源撥付。根據二零二五年至二零二七年租賃協議將予以確認的使用權資產未經審核價值為約9,553,000港元。

訂立交易的理由及裨益

董事會認為，考慮到新物業的過往用途及策略性地理位置，就新物業訂立租賃將確保本集團業務不會中斷。新物業將使本集團可在同一大廈更大的辦公區擴大其分銷及貿易業務。

二零二五年至二零二七年租賃協議乃由BPT與Green EsteeI經公平磋商並參考毗鄰區域可資比較物業的普遍市場租金及服務費後釐定。鑒於辦公室物業乃用作於新加坡經營分銷及貿易業務，董事相信物業位於新加坡黃金地段且交通方便，將有助於進一步鞏固本集團的品牌知名度。

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (i) 二零二五年至二零二七年租賃協議的條款屬於正常商業條款且屬公平合理；
- (ii) 根據二零二五年至二零二七年租賃協議應付Green EsteeI的租金及服務費金額屬公平合理並與市場水平一致；及

(iii) 二零二五年至二零二七年租賃協議項下擬進行的關連交易現時及將來均於本集團日常及一般業務過程中進行且符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於二零二五年至二零二七年租賃協議擁有任何重大權益，因此概無董事須就關於二零二五年至二零二七年租賃協議的決議案放棄投票。

有關本集團的資料

本公司及其附屬公司主要從事(i)於香港、新加坡及中國買賣及加工大宗商品及相關產品；及(ii)於香港及新加坡提供證券及衍生工具金融服務、保證金融資及基金管理。

有關 GREEN ESTEEL 的資料

Green Steel為投資控股公司，亦從事鐵礦石及熱壓鐵貿易。其主要投資包括於以下公司的控股權益：

(i) BRC Asia Limited (SGX: BEC)，一家新加坡上市公司，主要業務為預製、貿易、製造及銷售鋼鐵產品；

(ii) Antara Steel Mills Sdn Bhd.，一家從事熱壓鐵的生產的公司；

(iii) Eden Flame Sdn. Bhd.，一家從事鋼鐵及相關產品的製造及銷售的公司；

(iv) HG Metal Manufacturing Limited (SGX: BTG)，一家新加坡上市公司，主要業務為鋼鐵產品貿易及投資控股；及

(v) Southern Steel Berhad (KL: SSTEEL)，一家馬來西亞上市公司，為投資控股公司，主要業務為鋼條及相關產品的製造、銷售及貿易。

於本公告日期，Green Steel由游先生擁有39.4%，由Advance Venture擁有36.7%，由本公司擁有20.3%及由其他獨立股東擁有3.6%。

轉讓二零二二年至二零二五年租賃協議一

茲提述本公司日期為二零二二年八月五日的公告，內容有關本集團與關連人士就租賃物業進行的關連交易，據此(其中包括)，BPT(作為承租人)與PSU(作為出租人)就租賃物業一訂立二零二二年至二零二五年租賃協議一，自二零二二年八月十六日起至二零二五年八月十五日止(包括首尾兩日)為期三年。

由於本集團業務擴張及BPI需要更大的辦公空間，董事會宣佈，於二零二五年三月十四日，經公平磋商後，BPT(作為轉讓人)、BPI(作為受讓人)與PSU(作為出租人)就BPT向BPI轉讓二零二二年至二零二五年租賃協議一的餘下期限(即二零二五年三月十六日至二零二五年八月十五日(包括首尾兩日))訂立轉讓協議。BPI根據轉讓協議應向PSU支付的租金及服務費應與BPT根據二零二二年至二零二五年租賃協議一向PSU支付者保持不變，即分別為每個曆月37,504新加坡元(相當於約218,273港元)及4,686新加坡元(相當於約27,273港元)。因此，本集團根據二零二二年至二零二五年租賃協議一應付的總額保持不變。

轉讓將於二零二五年三月十六日生效。因此，BPI除根據現有二零二二年至二零二五年租賃協議二佔用物業二外，亦佔用物業一(之前由BPT佔用)。

董事會認為轉讓對本集團之財務狀況及現有業務經營並無重大不利影響。

上市規則的涵義

二零二五年至二零二七年租賃協議

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司就根據二零二五年至二零二七年租賃協議租賃新物業將於綜合財務狀況表內確認使用權資產。因此，根據上市規則，二零二五年至二零二七年租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團收購資產。

BPT為本公司之直接全資附屬公司。Green Esteeel由本公司控股股東游先生控制，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二五年至二零二七年租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

鑒於一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，二零二五年至二零二七年租賃協議項下交易金額並未超逾上市規則第14A.76(2)條所訂的限額。因此，訂立二零二五年至二零二七年租賃協議獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定。

二零二二年至二零二五年租賃協議一

本公司於訂立二零二二年至二零二五年租賃協議一時已根據上市規則第14A章遵守相關披露規定，且於轉讓後本集團據此應付的總額保持不變。此外，轉讓協議項下的交易總額，即自二零二五年三月十六日至二零二五年八月十五日(包括首尾兩日)為期五個月的應付餘下租金及服務費符合上市規則第14A.76(1)條規定的最低豁免水平，因此，轉讓項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

詞彙及釋義

於本公告內，除文意另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

「二零二二年至 二零二五年 租賃協議一」	指	BPT與PSU就物業一於二零二二年八月五日訂立的租賃協議，自二零二二年八月十六日起至二零二五年八月十五日止(包括首尾兩日)為期三年
「二零二二年至 二零二五年 租賃協議二」	指	BPI與PSU就物業二於二零二二年八月五日訂立的租賃協議，自二零二二年八月十六日起至二零二五年八月十五日止(包括首尾兩日)為期三年
「二零二五年至 二零二七年 租賃協議」	指	BPT與Green EsteeI就新物業於二零二五年三月十四日訂立的二零二五年至二零二七年租賃協議，自二零二五年三月十六日起至二零二七年三月十五日止(包括首尾兩日)為期兩年

「Advance Venture」	指	Advance Venture Investments Limited，一間於英屬維爾京群島成立的投資控股公司，由游先生全資擁有及為游先生的聯繫人
「轉讓」	指	BPT向BPI轉讓二零二二年至二零二五年租賃協議一的餘下期限(即二零二五年三月十六日至二零二五年八月十五日(包括首尾兩日))
「轉讓協議」	指	BPT、BPI及PSU就轉讓於二零二五年三月十四日訂立的轉讓協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「BPI」	指	Bright Point International Futures (SG) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「BPT」	指	Bright Point Trading Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「大廈」	指	在位於新加坡共和國編號為Lot 1175X of Town Subdivision 23的地塊上建名為「春葉大廈」(位於新加坡安順路3號)的大廈(包括其公共區域)，其中單位用作辦公室、商舖、餐館及停車場設施
「本公司」	指	榮暉國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司及其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予的涵義

「董事」	指	本公司董事
「Green Estee1」	指	Green Estee1 Pte. Ltd.，一間於新加坡成立的公 司，由游先生控制
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	新加坡商品及服務稅
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「游先生」	指	游振華先生，為本公司的控股股東
「新物業」	指	二零二五年至二零二七年租賃協議所載的大廈第 28層物業的主要部分，建築面積為約619.4平方 米
「物業一」	指	二零二二年至二零二五年租賃協議一所載的大廈 第19層的一半物業，建築面積為約435.5平方米
「物業二」	指	二零二二年至二零二五年租賃協議二所載的大廈 第19層的另一半物業，建築面積為約435.5平方 米
「PSU」	指	Prosperity Steel United Singapore Pte. Ltd.，一間 於新加坡註冊成立的有限公司，並由游先生直接 全資擁有
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025港元的普通 股

「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
榮暉國際集團有限公司
執行董事
吳磊

香港，二零二五年三月十四日

於本公告日期，執行董事為江江先生及吳磊先生；非執行董事為丁琳先生及康健先生；及獨立非執行董事為柳松先生、陳麗屏女士及黃學斌先生。

為作說明之用，本公告採用1新加坡元兌5.82港元的匯率。