

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。



BRIGHT SMART SECURITIES & COMMODITIES GROUP LIMITED

耀才證券金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1428)

關連交易

租賃協議之更改協議

租賃協議之更改協議

茲提述本公司日期為二零二三年十一月二十三日之公告，內容有關租賃協議。於二零二五年十二月三十一日，裕驛有限公司（作為租戶）與業主簽訂更改協議以續租該等物業，為期兩年。

上市規則之涵義

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內確認一項與更改協議項下該等物業租賃有關之使用權資產。因此，就上市規則而言，更改協議項下之租賃交易將被視為本集團收購資產。

於本公告日期，業主均為由葉先生（董事會主席、執行董事兼控股股東）全資擁有之公司。因此，根據上市規則第14A章，更改協議構成本公司之關連交易。由於有關本集團根據更改協議將確認之使用權資產估計價值的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，訂立更改協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

租賃協議之更改協議

茲提述本公司日期為二零二三年十一月二十三日之公告，內容有關租賃協議。於二零二五年十二月三十一日，裕驛有限公司（作為租戶）與業主就租賃協議簽訂更改協議（「更改協議」）以續租該等物業，為期兩年。更改協議之主要條款概述如下。

1. 永安10樓租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 冬勝有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。冬勝有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃物業

香港德輔道中71號永安集團大廈10樓（除卻10樓小部份在永安10樓租賃協議所附圖則以藍色標記顯示者外）。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權以三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月850,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用（包括但不限於水費及電費）），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

2. 永安23樓租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 捷威行有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。
捷威行有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃物業

香港德輔道中71號永安集團大廈23樓（除卻23樓小部份在永安23樓租賃協議所附圖則以藍色標記顯示者外）。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權以三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月580,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用（包括但不限於水費及電費）），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

3. 振邦大廈租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 泓鼎有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。泓鼎有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃物業

香港皇后大道中58-60號及士丹利街13-17號振邦大廈閣樓。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權以三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月360,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用（包括但不限於水費及電費）），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

4. 大埔租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 妙詩有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。妙詩有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃物業

新界大埔廣福道141-145號地下及閣樓。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權提前三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月230,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用（包括但不限於水費及電費）），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

5. 金山租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 冠旭發展有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。
冠旭發展有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃物業

九龍亞皆老街39-41號金山商業大廈1樓全層。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權提前三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月160,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用（包括但不限於水費及電費）），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

6. 金勳租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 福治有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。福治有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃物業

九龍彌敦道375-381及375A-379A號、甘肅街24號及吳松街2-10號金勳大廈Cyber Talk地舖空間G-01之左正面之入口部份、閣樓全層及一樓全層。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權提前三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月751,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用（包括但不限於水費及電費）），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

7. 薄扶林租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 維渼有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。維渼有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃物業

香港薄扶林道79號5至9樓全層連天台。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權提前三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月480,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用（包括但不限於水費及電費）），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

8. 福熙苑停車位租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 溢暢有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。溢暢有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃停車位

香港摩羅廟街1/9號福熙苑地下低層1、2、3、4、5及5S號之停車位。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權提前三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月19,800港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

9. 中環中心停車位租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 冬勝有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。冬勝有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃停車位

香港皇后大道中99號中環中心地下二層第2048及2049號停車位。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權提前三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月13,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

10. 慧豪閣停車位租賃協議之更改協議

(a) 日期

二零二五年十二月三十一日

(b) 訂約方

- (i) 裕驛有限公司（作為租戶）；及
- (ii) 仁嘉投資有限公司，一間由葉先生全資擁有之公司（作為業主）。
仁嘉投資有限公司之主要業務為物業投資。

(c) 租賃停車位

香港干德道22號慧豪閣停車場9層P3號所有停車位。

(d) 租期

自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年（「首個續租期」）。自二零二七年一月一日起，任一訂約方均有權提前三個月書面通知對方，終止本租約。

(e) 租金

每月3,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及其他費用），於每個曆月首日預付。

(f) 繼租權

租戶可於緊隨首個續租期屆滿後按當時市場租金進一步續租另外兩年。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司須將租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產指本公司於租賃期內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債指其作出租賃付款（即租金及若干其他費用付款）之相應責任。本公司根據更改協議將確認之使用權資產價值合共預期將約為80,584,000港元，其中包括根據香港財務報告準則第16號「租賃」於租賃期內根據更改協議將作出之總租金付款之現值。根據更改協議支付租金將由本集團之內部資源撥付。

訂立更改協議之理由

董事會（包括獨立非執行董事）認為，更改協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。本集團現時及將會繼續使用該等物業（薄扶林物業及停車位除外）作為其總部及分行辦事處，向附近地區之客戶提供證券經紀、孖展融資、商品及期貨經紀、現貨金交易及外匯交易服務。薄扶林物業現時及將會繼續用於招待本集團之尊貴客戶。停車位現時及將會繼續供本集團之車輛使用。更改協議之條款乃經更改協議訂約各方公平磋商後釐定，並已參考本集團委任之獨立專業估值師釐定之市場租金、鄰近地區之可比較交易及當時市場狀況。董事會（包括獨立非執行董事）認為，更改協議之條款（包括與獨立第三方所收取者相近之租金）乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

葉先生為董事會主席、執行董事兼控股股東，並為業主之最終實益擁有人；及陳先生為執行董事及葉先生之外甥，因葉先生於交易中擁有重大權益，並無出席董事會，並已於董事會會議上就批准更改協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄表決。

有關本集團及業主之資料

本公司之主要業務為投資控股，而本集團之主要業務則為提供金融服務，包括證券經紀、孖展融資、商品及期貨經紀、現貨金交易以及外匯交易服務。租戶為一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為向本集團提供行政服務。

業主均為於香港註冊成立之公司，由葉先生全資擁有。於本公告日期，葉先生為董事會主席、執行董事兼控股股東。各業主之主要業務為物業投資。

上市規則之涵義

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內確認一項與更改協議項下該等物業租賃有關之使用權資產。因此，就上市規則而言，更改協議項下之租賃交易將被視為本集團收購資產。於本公告日期，業主均為由葉先生全資擁有之公司。因此，根據上市規則第14A章，更改協議構成本公司之關連交易。由於有關本集團根據更改協議將確認之使用權資產估計價值的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，訂立更改協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下文所載之涵義：

「董事會」 指 董事會

「停車位」 指 以下停車位之統稱：

(i) 位於香港摩羅廟街1/9號福熙苑地下低層1、2、3、4、5及5S號之停車位；

(ii) 位於香港皇后大道中99號中環中心地下二層第2048及2049號停車位；及

(iii) 香港干德道22號慧豪閣停車場9層P3號所有停車位

「本公司」 指 耀才證券金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：1428）

「董事」 指 本公司之董事

「福熙苑停車位租賃協議」 指 裕驛有限公司（作為租戶）與溢暢有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃位於香港摩羅廟街1/9號福熙苑地下低層1、2、3、4、5及5S號之停車位

「金山租賃協議」 指 裕驛有限公司（作為租戶）與冠旭發展有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃九龍亞皆老街39-41號金山商業大廈1樓全層

「本集團」 指 本公司及其附屬公司

「港元」 指 港元，香港之法定貨幣

「香港」 指 中華人民共和國香港特別行政區

「金勳租賃協議」	指 裕驛有限公司（作為租戶）與福治有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃九龍彌敦道375-381及375A-379A號、甘肅街24號及吳松街2-10號金勳大廈Cyber Talk地舖空間G-01之左正面之入口部份、閣樓全層及一樓全層
「裕驛有限公司」或 「租戶」	指 一間於香港註冊成立名為「裕驛有限公司」之公司，為本公司之全資附屬公司
「業主」	指 由葉先生全資擁有之以下公司之統稱： (i) 冬勝有限公司； (ii) 捷威行有限公司； (iii) 泓鼎有限公司； (iv) 妙詩有限公司； (v) 冠旭發展有限公司； (vi) 福治有限公司； (vii) 維渼有限公司； (viii) 澄暢有限公司；及 (ix) 仁嘉投資有限公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「陳先生」	指 陳永誠先生，為執行董事及葉先生之外甥

「葉先生」	指 葉茂林先生，為董事會主席、執行董事兼控股股東
「振邦大廈租賃協議」	指 裕驛有限公司（作為租戶）與泓鼎有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃香港皇后大道中58-60號及士丹利街13-17號振邦大廈閣樓
「薄扶林物業」	指 香港薄扶林道79號5至9樓全層連天台
「薄扶林租賃協議」	指 裕驛有限公司（作為租戶）與維渼有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃薄扶林物業
「該等物業」	指 以下物業之統稱： (i) 香港德輔道中71號永安集團大廈10樓（除卻10樓小部份在永安10樓租賃協議所附圖則以藍色標記顯示者外）； (ii) 香港德輔道中71號永安集團大廈23樓（除卻23樓小部份在永安23樓租賃協議所附圖則以藍色標記顯示者外）； (iii) 香港皇后大道中58-60號及士丹利街13-17號振邦大廈閣樓； (iv) 新界大埔廣福道141-145號地下及閣樓； (v) 九龍亞皆老街39-41號金山商業大廈1樓全層；

(vi) 九龍彌敦道375-381及375A-379A號、甘肅街24號及吳松街2-10號金勳大廈Cyber Talk地舖空間G-01之左正面之入口部份、閣樓全層及一樓全層；

(vii) 薄扶林物業；及

(viii) 停車位

「股東」 指 本公司之股東

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「大埔租賃協議」 指 裕驛有限公司（作為租戶）與妙詩有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃新界大埔廣福道141-145號地下及閣樓

「租賃協議」 指 以下租賃協議之統稱：

(i) 永安10樓租賃協議；

(ii) 永安23樓租賃協議；

(iii) 振邦大廈租賃協議；

(iv) 大埔租賃協議；

(v) 金山租賃協議；

(vi) 金勳租賃協議；

(vii) 薄扶林租賃協議；

(viii) 福熙苑停車位租賃協議；

(ix) 中環中心停車位租賃協議；及

(x) 慧豪閣停車位租賃協議

「中環中心停車位租賃
協議」

指 裕驛有限公司（作為租戶）與冬勝有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃香港皇后大道中99號中環中心地下二層第2048及2049號停車位

「慧豪閣停車位租賃
協議」

指 裕驛有限公司（作為租戶）與仁嘉投資有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃香港干德道22號慧豪閣停車場9層P3號所有停車位

「永安10樓租賃協議」

指 裕驛有限公司（作為租戶）與冬勝有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃香港德輔道中71號永安集團大廈10樓（如協議所附圖則所示）

「永安23樓租賃協議」

指 裕驛有限公司（作為租戶）與捷威行有限公司（作為業主）於二零二三年十一月二十三日訂立之租賃協議，內容有關租賃香港德輔道中71號永安集團大廈23樓（如協議所附圖則所示）

承董事會命
耀才證券金融集團有限公司
執行董事兼行政總裁
許繹彬

香港，二零二五年十二月三十一日

於本公告日期，董事會由執行董事葉茂林先生（主席）、許繹彬先生（行政總裁）、陳永誠先生；以及獨立非執行董事余韌剛先生、司徒維新先生、凌國輝先生及黃婷婷小姐組成。