

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CELESTIAL ASIA SECURITIES HOLDINGS LIMITED**

**時富投資集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：1049)

**須予披露交易  
有關  
要約書**

**要約書**

董事會宣佈，於二零二一年十二月十日，實惠物業(九龍)有限公司(本公司之附屬公司)作為租戶與代理(作為業主之代理)(各為獨立第三方)訂立有關該等物業租賃之要約書，作本集團旗下零售管理業務之門店用途。

**上市規則項下之涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認要約書項下有關租賃該等物業的使用權資產價值。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條，要約書項下的租賃交易被視為租戶收購資產。

由於要約書項下擬進行之租賃交易之適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%，該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

## 緒言

董事會宣佈，於二零二一年十二月十日，實惠物業(九龍)有限公司(本公司之附屬公司)作為租戶與代理(作為業主之代理)(各為獨立第三方)訂立有關該等物業租賃之要約書，作本集團旗下零售管理業務之門店用途。

## 要約書

日期：二零二一年十二月十日

訂約方：

- (i) 恒隆地產代理有限公司(作為業主之代理)。
- (ii) 實惠物業(九龍)有限公司(本公司之附屬公司)(作為租戶)，其主營業務為傢俬及家居用品之零售。

代理之主營或附屬業務包括提供租賃服務。根據代理提供之資料，代理由恒隆地產有限公司(於聯交所上市(股份代號：00101))實益全資擁有。

業主之主營或附屬業務包括物業租賃。根據業主提供之資料，業主為恒隆地產有限公司(於聯交所上市(股份代號：00101))之非全資附屬公司。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，代理、業主及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

該等物業：九龍彌敦道610號荷李活商業中心一樓全層。

租期：固定租期五(5)年，擬定由二零二二年四月十九日開始，惟業主有權延遲租期。

應付代價總值： 五年租期合共約38,500,000港元（包括租金、印花稅，以及租戶之估計復原成本，受限於根據要約書的條款及條件可能於該等物業賺取之每月收益總額超過基本租金之差額之5%），將以本集團內部資金支付。

要約書項下之租金乃由訂約方經參考附近地區可資比較物業之現行市價租金後公平磋商釐定。

免租期： 自開始日期起計六十(60)天，擬定由二零二二年四月十九日開始，惟業主有權延遲。

保證按金： 總額2,877,171港元，相當於三個月租金、管理費、空調費及政府差餉。

### 使用權資產

本公司根據要約書確認之使用權資產之價值約為35,100,000港元，乃根據香港財務報告準則第16號按租賃付款總額減去優惠（如有）之現值，加上初始直接成本及估計復原成本而計算。貼現率4%用於計算要約書下租賃付款總額減去優惠（如有）之現值。

### 有關本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務包括(a)零售管理業務，包括透過於香港之「實惠家居」、「家匠TMF」、「SECO」、「Pricerite Food」及「Pricerite Pet」等多元品牌連鎖店從事傢俬、家品、家電、食品及寵物用品業務；(b)為基金投資者提供資產管理服務；及(c)一般投資控股。有關其他資料，請瀏覽[www.cash.com.hk](http://www.cash.com.hk)。

## 訂立要約書之理由

誠如上文所述，因本集團之零售管理業務之性質使然，管理層緊貼租賃市場之變化，不時檢討及調整店舖組合，以確保店舖選址符合成本效益。租賃該等物業乃由於本集團現有零售店舖之租約屆滿後搬遷至更優越之位置。董事會相信，新租賃之該等物業將吸引更多顧客，為我們經營零售管理業務提供大量的商機。

要約書之條款乃經參考附近地區可資比較物業之現行市價租金後公平磋商釐定。經考慮上述情況後，董事會認為要約書將於本集團之日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，而要約書及據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則項下之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認要約書項下與租賃該等物業有關的使用權資產價值。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條，要約書項下的租賃交易被視為租戶收購資產。

由於要約書項下擬進行之租賃交易之適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）超過5%但低於25%，該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

## 釋義

「代理」	指	恒隆地產代理有限公司，為業主之代理
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Celestial Asia Securities Holdings Limited (時富投資集團有限公司) (股份編號：1049)，一間於百慕達註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，代理、業主及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「業主」	指	星際發展有限公司，為該等物業之業主
「要約書」	指	訂約方於二零二一年十二月十日訂立有關該等物業租賃之要約書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	租戶與代理(作為業主之代理)
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	本公佈「要約書」一節「該等物業」小節內詳述之物業
「股東」	指	本公司股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	實惠物業(九龍)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司擁有99.01%權益之附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
 執行董事兼財務總裁  
 李成威

香港，二零二一年十二月十日

於本公佈發表日期，本公司之董事包括：-

執行董事：

關百豪博士太平紳士  
 李成威先生  
 梁兆邦先生  
 關廷軒先生

獨立非執行董事：

梁家駒先生  
 黃作仁先生  
 陳克先博士

\* 僅供識別