

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。

CASH 
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

新租賃

要約書

董事會宣佈，於二零一九年十月十五日，實惠家居有限公司（本公司之附屬公司）作為租戶與業主（獨立第三方）訂立有關新租賃之要約書，作本集團旗下零售管理業務之門店。

上市規則項下之涵義

於自二零一九年一月一日起生效之香港財務報告準則第 16 號實施後，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第 16 號於本公司綜合財務報表內確認使用權資產。根據上市規則，自二零一九年一月一日起，本集團作為承租人訂立租賃交易將被視作根據上市規則第 14.04(1)(a)條所載「交易」之定義進行資產收購。

由於要約書項下擬進行之租約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，於二零一九年十月十五日，實惠家居有限公司（本公司之附屬公司）作為租戶與業主（獨立第三方）訂立有關新租賃之要約書，作本集團旗下零售管理業務之門店。

要約書

日期：二零一九年十月十五日

業主：族標有限公司（作為業主）。

業主之主營業務為物業投資。

就董事經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均為獨立第三方。

租戶：實惠家居有限公司（本公司之附屬公司）。

該等物業：香港北角英皇道 560 號健威坊低層地下 L9 號舖。

租期：為期四(4)年，由二零一九年十月十六日起，或業主以書面通知之其他日期（如有）。

應付代價總值：要約書項下之應付代價總值包括租金、印花稅，以及租戶之估計復原成本約為 20,230,000 港元，將以本集團內部資金支付。

要約書項下之租金乃經參考該等物業附近可資比較物業之現行市價以及現有租賃協議項下之現行租金後，由業主及租戶經公平磋商後釐定。

付款期：租金須於每個曆月首日按月預先支付。

正式租賃協議：要約書為不可撤銷的。受限於要約書的條款及訂約方的一致同意，訂約方將訂立有關新租賃之正式租賃協議。

使用權資產

本公司根據要約書所確認之使用權資產之價值約為 18,592,000 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 4.125% 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」、「Galleon」及「W@W」等多元品牌連鎖店從事傢俬、家居用品及電器零售業務；(b) 移動互聯網服務業務；及(c) 一般投資控股。有關其他資料，請瀏覽 www.cash.com.hk。

根據本公司之經審核賬目，截至二零一七年十二月三十一日止財務年度之虧損淨額（扣除稅項及非經常性項目前）約為 109,300,000 港元及溢利淨額（扣除稅項及非經常性項目後）約為 23,900,000 港元，及於二零一七年十二月三十一日之經審核資產淨值約為 508,100,000 港元。

根據本公司之經審核賬目，截至二零一八年十二月三十一日止財務年度之虧損淨額（扣除稅項及非經常性項目前）約為 135,600,000 港元及虧損淨額（扣除稅項及非經常性項目後）約為 204,900,000 港元，及於二零一八年十二月三十一日之經審核資產淨值約為 307,400,000 港元。本公司於二零一九年六月三十日之未經審核資產淨值約為 261,700,000 港元。

訂立要約書之原因

本集團之其中一項主要業務為透過於香港之「實惠家居」、「家匠 TMF」、「SECO」、「Galleon」及「W@W」等多元品牌連鎖店從事零售管理業務。因其零售管理業務之性質使然，本集團須不時就租賃零售店舖訂立租賃協議。

此外，要約書之條款（包括租金）乃由訂約方經參考可資比較物業之公開市場租金及本集團根據現有租賃協議支付之租金後公平磋商釐定。董事會認為要約書之條款屬一般商業條款及公平合理，且訂立要約書符合本公司及股東之整體利益。

上市規則項下之涵義

於自二零一九年一月一日起生效之香港財務報告準則第 16 號實施後，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第 16 號於本公司綜合財務報表內確認使用權資產。根據上市規則，自二零一九年一月一日起，本集團作為承租人訂立租賃交易將被視作根據上市規則第 14.04(1)(a)條所載「交易」之定義進行資產收購。

由於要約書項下擬進行之租約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

「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
「現有租賃協議」	指	租戶與業主就租賃該等物業而於二零一六年十二月十三日訂立之租賃協議（經於二零一九年九月三十日訂立之延期書作補充），租期將於二零一九年十月十五日屆滿
「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，業主及其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	本公佈「要約書」一節之「業主」小節內詳述之業主
「要約書」	指	由租戶正式簽署並獲業主於二零一九年十月十五日接納有關新租賃之要約書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃」	指	根據要約書之條款而訂立該等物業之新租賃
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「該等物業」	指	本公佈「要約書」一節之「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	實惠家居有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司擁有超過 90%權益之附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
陸詠嫦

香港，二零一九年十月十五日

於本公佈發表日期，本公司之董事為：—

執行董事：

關百豪博士太平紳士
陳志明先生
梁兆邦先生
吳獻昇先生
關延軒先生

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