

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)

主要交易

有關

新租賃

新租賃

董事會宣佈，於二零一九年十一月一日，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）訂立有關該等物業租賃之租賃要約，作本集團旗下零售管理業務之貨倉用途。

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。

租賃要約的租賃條款包括固定租期和重續租期。為了減省成本效益及董事會有更大的靈活性可行使選擇權以重續租期，本公司於股東特別大會上除租賃要約外，亦將根據上市規則第 14.76(2)條就行使選擇權以重續租期尋求股東所需之批准。

由於有關租賃要約項下之固定租期及/或與重續租期合計之使用權資產價值之適用百分比率（定義見上市規則第 14.04(9)條）超過 25%但低於 100%，該交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

由於本公司預期需要更多時間核查通函所載之財務資料，本公司將於二零一九年十二月二十日或之前向股東寄發通函，當中載有（其中包括）租賃要約及選擇權之詳情及股東特別大會之通告。

緒言

董事會宣佈，於二零一九年十一月一日，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）訂立有關該等物業租賃之租賃要約，作本集團旗下零售管理業務之倉庫用途。

租賃要約及選擇權

日期：二零一九年十一月一日

訂約方：(i) 耀名控股有限公司（為該等物業之業主）或其授權委托人或代理。
(ii) 實惠家居有限公司（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。

業主之主營或相輔業務包括投資及/或物業租賃。

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。

該等物業：香港新界葵涌達美路 2 號華潤國際物流中心倉庫內的地下部分。

租期：租賃包括固定租期和重續租期合共七(7)年，自二零二零年五月一日起至二零二七年四月三十日止（包括首尾兩日），具體如下：-

固定租期

為期四(4)年固定租期，自二零二零年五月一日起至二零二四年四月三十日止（包括首尾兩日）。

選擇權以重續租期

根據租賃要約之條款及條件，租戶可選擇在固定租期屆滿日期之後重續該等物業的租賃為期三(3)年，自二零二四年五月一日起至二零二七年四月三十日止（包括首尾兩日）。

租戶須在固定租期屆滿日期不少於九個月前以書面通知業主有意行使選擇權以重續租期。重續租期之租金將按市場不時的租金，但不得超過租賃要約中規定的最高金額，並須由訂約方雙方同意或由特許測量師釐定（若訂約方未能達成協議）。

授予選擇權無需支付任何代價，並且倘租戶未有行使選擇權，租戶將不承擔任何罰款。

應付代價總值：租賃要約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 111,840,000 港元（固定租期約為 55,802,000 港元及重續租期約為 56,038,000 港元（根據租賃要約中的最高租金計算）），將以本集團內部資金支付。

租賃要約及選擇權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後，由訂約方經公平磋商後釐定。

- 免租期： 為期六(6)個月的免租期，自二零二零年五月一日起至二零二零年十月三十一日止（包括首尾兩日）。在該免租期內，租戶須負責政府地租、差餉、管理費、雜物清除費和所有其他支出（如有）。
- 付款期： 每月租金須於每個曆月首日按月預先支付。
- 先決條件： 租賃要約及行使選擇權須根據上市規則及所有適用法律及法規（如有）的規定，股東於不遲於二零二零年一月三十一日或訂約方書面協定的較後日期召開之股東特別大會上批准後，方可作實。
- 按金： 在簽署租賃要約時，租戶已向業主支付金額相當於三個月租金、政府地租、差餉及管理費之按金。按金將由業主律師作為保管人持有，並在租賃要約之先決條件達成後發放給業主。
- 倘在二零二零年一月三十一日或之前或訂約方書面協定的較後日期尚未達成上述條件，則上述的租賃之條款將更改為新短期租賃，並且上述所付之按金將轉移作為支付新短期租賃按金，其後業主律師須將按金的任何餘額退還給租戶。屆時本公司將根據上市規則作出進一步公佈（如需要）。
- 正式租賃協議： 租賃要約在訂約方簽訂後具有法律約束力。待先決條件達成後，訂約方將不遲於二零二零年一月三十一日或訂約方書面協定的較後日期簽訂正式租賃協議。

使用權資產

本公司根據租賃要約所確認之使用權資產之價值約為 96,517,000 港元（固定租期約為 50,640,000 港元及重續租期約為 45,877,000 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% 用於計算租賃要約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。

訂立租賃要約及選擇權之原因

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。現有倉庫的租賃期將於二零一九年十月至二零二零年五月屆滿。為籌備 Pricerite 的業務發展和集中倉庫於一個地點，董事認為搬遷至現代化、寬敞和高效的倉庫是可取的，此舉可增強物流功能、庫存管理和經營效率。董事認為訂立租賃要約並將倉庫搬遷至該等物業，可促進本集團零售管理業務之未來拓展及增長，實屬對本公司有利之舉。

此外，董事會有意在租金和租賃條款對租戶有利的情況下才行使該選擇權。為使董事會在適當的時機及方式上更靈活行使選擇權，並在進行交易時減省成本，本公司於股東特別大會上除租賃要約外，亦將根據上市規則第 14.76(2)條就行使選擇權以重續租期尋求股東所需之批准。視乎行使選擇權時之當時市場狀況及經濟狀況，本公司可能會或可能不會行使選擇權。

租賃要約及選擇權之條款（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後公平磋商釐定。董事會認為租賃要約及選擇權之條款屬一般商業條款及公平合理，且訂立租賃要約及授予行使選擇權乃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。

租賃要約的租賃條款包括固定租期和重續租期。為了減省成本效益及董事會有更大的靈活性以行使選擇權以重續租期，本公司於股東特別大會上除租賃要約外，亦將根據上市規則第 14.76(2)條就行使選擇權以重續租期尋求股東所需之批准。

由於有關租賃要約項下之固定租期及/或重續租期合計之使用權資產價值之適用百分比率（定義見上市規則第 14.04(9)條）超過 25%但低於 100%，該交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

由於本公司預期需要更多時間核查通函所載之財務資料，本公司將於二零一九年十二月二十日或之前向股東寄發通函，當中載有（其中包括）租賃要約及選擇權之詳情及股東特別大會之通告。

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
「固定租期」	指	租賃該等物業的四年固定租期，自二零二零年五月一日起至二零二四年四月三十日止（包括首尾兩日）
「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	耀名控股有限公司（為該等物業之業主）或其授權委托人或代理

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「選擇權」	指	根據租賃要約之條款，租戶可酌情行使選擇權以重續該等物業租賃之重續租期
「訂約方」	指	租戶與業主
「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「租賃要約及選擇權」一節之「該等物業」小節內詳述之物業
「重續租期」	指	在固定租期屆滿日期之後，該等物業租賃之三年租期，自二零二四年五月一日起至二零二七年四月三十日止（包括首尾兩日）
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行以批准租賃要約及行使選擇權及其項下擬進行之交易的股東特別大會
「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
「租賃要約」	指	訂約方於二零一九年十一月一日訂立有關該等物業租賃之租賃要約
「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，二零一九年十一月一日

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