

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** 時富  
**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，於二零二一年六月二十九日，實惠家居有限公司（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「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，於二零二一年六月二十九日，實惠家居有限公司（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： 二零二一年六月二十九日

業主： (i) Goodwell-Fortune Property Services Limited (作為業主之代理)，其主營業務包括提供物業管理服務。  
(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，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： 新界天水圍天恩路 12-18 號嘉湖二期二樓 202-206、211A 及 212 號舖。

租期： 租期四(4)年，擬定由二零二二年四月一日起或由業主按該等物業之空置情況發出七天前之書面通知確認的其他日期。

租戶可酌情行使續租權，按當時的公開市場租金續租兩(2)年。

應付代價總值： 四年租期合共 21,410,000 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的 5%之每月收益總額)，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： 免租期為兩(2)個月，自開始日期起計。

付款期： 每月租金須於每個曆月首日按月預先支付。

保證按金： 總額 1,930,686 港元，相當於三個月租金、管理費、空調費、促銷費及政府差餉及地租。

正式租賃： 要約書在訂約方簽訂後具有法律約束力。訂約方將根據要約書的條款及條件簽訂有關新租賃之正式租約。

## 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 19,759,000 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，本集團須不時就租賃零售店舖訂立租賃協議。

本集團在同一商場（即嘉湖）租賃了一家店舖，而租賃期已於二零二一年五月底屆滿。由於該商場將進行裝修，我們已搬到該商場的其他臨時店舖，以繼續經營零售管理業務。當該商場裝修完成後，我們將根據要約書之條款搬到該等物業。董事會認為，新裝修的商場將吸引更多顧客，為我們繼續經營零售管理業務提供大量的商機。

此外，要約書之條款（包括租金）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。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

根據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「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

「代理」	指	Goodwell-Fortune Property Services Limited，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
「收益總額」	指	每個日曆月因出售、租賃、租用或以其他方式處置的所有貨物以及因出售或提供的所有服務，以及在該等物業內或該等物業外進行的任何性質的所有業務，而收到或應收的所有款項或其他報酬的總額，不作任何扣減
「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	天水圍發展有限公司，為該等物業之業主
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約書」	指	訂約方於二零二一年六月二十九日訂立有關該等物業租賃之要約書
「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，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「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 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，二零二一年六月二十九日

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