

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

重續租賃協議

**租賃協議**

於二零二三年十二月二十八日，董事會宣佈，承租人與出租人就續租該等物業訂立租賃協議。

**上市規則項下之涵義**

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司於綜合財務狀況表中確認租賃協議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，租賃協議項下擬進行之租賃交易被視為承租人收購資產。

由於基於租賃協議項下該等物業使用權之未經審核價值計算之最高適用百分比率（定義見上市規則第 14.04(9)條）超過 5%但低於 25%，故訂立租賃協議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**

於二零二三年十二月二十八日（交易時段後），董事會宣佈，承租人（本公司之附屬公司）與出租人（作為獨立第三方）訂立有關租賃該等物業作為本集團經營零售管理業務店舖用途之租賃協議。

## 租賃協議

- 日期： 二零二三年十二月二十八日
- 訂約方： (i) 鄧務本堂，由其登記管理人鄧英業及鄧英喜代表，作為出租人。
- (ii) 實惠家居有限公司（本公司之附屬公司）（作為承租人），其主要業務為傢俬和家居用品零售。
- 該等物業： 香港新界元朗青山公路（元朗段）（亦稱「大馬路」）
- (1) 130 號及 132 號地下及閣樓，以及 128 號、130 號、132 號、134 號、136 號及 138 號一樓；
- (2) 128 號、130 號及 132 號二樓；
- (3) 128 號、130 號、132 號及 134 號三樓；及
- (4) 134 號二樓。
- 租期： 自二零二四年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期五(5)年。
- 應付代價總值： 五年年期合共約 22,500,000 港元（包括租金、印花稅，以及承租人根據租賃協議之條款及細則之估計復原成本），有關款項將以本集團內部資金支付。
- 租賃協議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。
- 按金 1,035,000.00 港元。

本集團將予確認之租賃協議項下之使用權資產之未經審核價值約為19,200,000港元，即五年年期之租賃付款總額及按金之現值，加上初始直接成本及估計復原成本，並根據香港財務報告準則第16號採用增量借款利率貼現。租賃負債之增量借款利率乃參照本集團對外借款之現行利率釐定。

## 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」等多元品牌連鎖店銷售傢俬、家品、家電、食品及寵物用品；(b)為基金投資者提供資產管理服務（「資產管理業務」）；(c)透過 CASH Financial Services Group Limited（時富金融服務集團有限公司）（由本公司擁有 64.47%權益之上市附屬公司）提供其他金融服務業務（資產管理業務除外）；及(d)一般投資控股。有關其他資料，請瀏覽 [www.cash.com.hk](http://www.cash.com.hk)。

## 有關交易對手之資料

出租人之主營或附屬業務包括物業投資。根據出租人提供之資料及就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人之最終實益擁有人由七名成員組成，即鄧英業、鄧英喜、鄧英林、鄧英來、鄧珏燊、鄧珏堅及鄧珏銓。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人、其登記管理人及其各最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團目前租賃該等物業用於經營零售業務。該等物業之現有租賃將於二零二三年十二月三十一日屆滿。透過訂立租賃協議，本集團將能夠繼續於該等物業經營零售業務，獲取收入並維持營運規模。

租賃協議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，董事會認為租賃協議乃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，且租賃協議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」，本公司於綜合財務狀況表中確認租賃協議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，租賃協議項下擬進行之租賃交易被視為承租人收購資產。

由於基於租賃協議項下該等物業使用權之未經審核價值計算之最高適用百分比率（定義見上市規則第 14.04(9)條）超過 5%但低於 25%，故訂立租賃協議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，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	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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，出租人、其登記管理人及其各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
「租賃協議」	指	訂約方於二零二三年十二月二十八日就續租該等物業訂立之租賃協議
「承租人」	指	實惠家居有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，由本公司擁有 99.01%權益之附屬公司，作為租戶
「出租人」	指	鄧務本堂，由其登記管理人鄧英業及鄧英喜代表，作為業主
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「訂約方」	指	承租人及出租人
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	本公佈「租賃協議」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
「%」	指	百分比

承董事會命  
執行董事及財務總裁  
**張子睿**

香港，二零二三年十二月二十八日

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，*銅紫荊星章，太平紳士*  
梁兆邦先生  
關廷軒先生  
張子睿先生

*獨立非執行董事：*

梁家駒先生  
黃作仁先生  
陳克先博士

本公佈之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

\* 僅供識別