

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

續租要約書

續租要約書

董事會宣佈，於二零二五年十月二十二日，財豐有限公司（本公司之全資附屬公司）作為租戶與代理（作為業主之代理）（獨立第三方）訂立有關續租該等物業作為本集團辦公室用途之要約之續租要約書。

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續租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，續租要約書項下擬進行之租賃交易被視為租戶收購資產。

由於續租要約書項下擬進行之租賃交易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%，故訂立續租要約書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，於二零二五年十月二十二日，財豐有限公司（本公司之全資附屬公司）作為租戶與代理（作為業主之代理）（獨立第三方）訂立有關續租該等物業作為本集團辦公室用途之要約之續租要約書。

續租要約書

於二零二五年十月二十二日，財豐有限公司（本公司之全資附屬公司）作為租戶與代理（作為業主之代理）（獨立第三方）訂立有關續租該等物業作為本集團辦公室用途之要約之續租要約書。續租要約書之主要條款如下：

訂約方： (i) 萬泰拓展有限公司（作為代理（作為業主之代理））。

(ii) 財豐有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為租戶），其主要業務為提供管理服務。

該等物業： 九龍九龍灣宏泰道 23 號 Manhattan Place 28 樓全層。

租期： 自二零二五年十一月二十一日起至二零二七年十二月十四日止（包括首尾兩日），為兩(2)年又二十四(24)日固定租期。

應付代價總值： 兩(2)年又二十四(24)日固定租期合共約 8,800,000 港元（包括租金及印花稅），有關款項將以本集團內部資金支付。

續租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。

使用權資產

本集團根據續租要約書將予確認之使用權資產之價值約為8,500,000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，加上初始直接成本而計算。貼現率4.125%用於計算續租要約書項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」、「Pricerite實惠創造家」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（「投資管理業務」）；及(c)透過CASH Financial Services Group Limited（時富金融服務集團有限公司）（本公司擁有64.47%股權之一間上市附屬公司）開展之其他財務服務業務（投資管理業務除外）。有關其他資料，請瀏覽www.cash.com.hk。

有關交易對手之資料

代理之主營或附屬業務包括租賃及物業管理服務。根據業主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，代理之最終實益擁有人為田北俊先生。

業主之主營或附屬業務包括物業投資。根據業主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，業主之最終實益擁有人為田北俊先生。

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。

訂立續租要約書之理由及裨益

本集團一直租賃該等物業作為其辦公室，而該等物業之現有租賃將於二零二五年十二月十四日屆滿。於評估續訂租賃或租賃新辦公室之選擇時，董事認為，該等物業位於九龍灣商業區核心地段，該區發展良好，一直吸引金融、保險、資訊科技、專業服務、房地產及其他行業進駐，可大幅提升商業效率，且維持原址會節省翻新費用及搬遷開支。

續租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，董事會認為續租要約書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，且續租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」，本公司於綜合財務狀況表中確認續租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，續租要約書項下擬進行之租賃交易被視為租戶收購資產。

由於續租要約書項下擬進行之租賃交易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%，故訂立續租要約書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	萬泰拓展有限公司（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，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	鋒業有限公司（為該等物業之業主）

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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「續租要約書」一節「該等物業」小節內詳述之物業
「續租要約書」	指	訂約方就續租該等物業之要約而於二零二五年十月二十二日訂立之續租要約書
「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	財豐有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

本公佈之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

承董事會命
執行董事兼財務總裁
張子睿

香港，二零二五年十月二十二日

於本公佈發表日期，本公司之董事為：

執行董事：

關百豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
關廷軒先生
張子睿先生
關亦婷女士

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