

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

要約書

要約書

董事會宣佈，於二零二六年七月十四日，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）訂立有關租賃該等物業作為本集團經營零售管理業務店舖用途之要約書。

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，要約書項下擬進行之租賃交易被視為租戶收購資產。

由於基於要約書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，於二零二六年七月十四日，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）訂立有關租賃該等物業作為本集團經營零售管理業務店舖用途之要約書。

要約書

日期：二零二六年七月十四日

訂約方：(i) **Goodwell-Fortune Property Services Limited**（作為代理（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 號舖。

租期：自二零二六年六月二十九日起至二零二八年六月二十八日屆滿，為期兩(2)年。

應付代價總值：兩年租期合共約 6,700,000 港元（包括基本租金、印花稅，以及租戶之估計復原成本），另根據要約書的條款及條件可能須支付該等物業每月收益總額的 5%，以較高者為準，有關款項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。

保證按金：約 1,300,000 港元，相當於三個月基本租金、管理費、空調費、促銷費及政府差餉及地租的總額。

本集團將予確認之要約書項下之使用權資產之未經審核價值約為6,500,000港元，即兩年租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（如有），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」、「Pricerite實惠創造家」及「Pricerite Pet」等多元品牌連鎖店銷售傢俬、家品、家電及寵物用品；(b)為基金投資者提供投資管理服務（「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）（由本公司擁有65.24%權益之上市附屬公司）提供其他金融服務業務（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

根據代理提供的資料，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及代理之最終實益擁有人為：

- (i) 業主（即天水圍發展有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司）），為置富產業信託（在香港聯合交易所有限公司上市（股份編號：778））之間接全資附屬公司；及
- (ii) 代理（即Goodwell-Fortune Property Services Limited（一間於香港註冊成立之有限公司）），乃為長江實業集團有限公司（一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市（股份編號：1113））之間接全資附屬公司。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主、代理及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立要約書之理由及裨益

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於二零二六年六月屆滿。透過訂立要約書，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。

要約書之條款乃經參考附近地區類似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，訂立要約書乃於本集團之日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，且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，要約書項下擬進行之租賃交易被視為租戶收購資產。

由於基於要約書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 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，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 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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 訂約方於二零二六年七月十四日訂立有關該等物業租賃之要約書
「訂約方」	指 租戶及代理（為業主之代理）
「中國」	指 中華人民共和國
「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責任公司，由本公司擁有 99.01%權益之附屬公司
「%」	指 百分比

承董事會命
執行董事及財務總裁
張子睿

香港，二零二六年七月十四日

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
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

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*