

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

  
**Casablanca Group Limited**  
**卡撒天嬌集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2223)

**須予披露及關連交易**  
**重續租賃協議**

**重續租賃協議**

茲提述本公司日期為 2020 年 12 月 18 日之公告，內容有關（其中包括）與得盛及富栢（本公司關連人士）訂立之租賃協議將於 2023 年 12 月 31 日屆滿。

於 2023 年 12 月 15 日，董事會已省覽及通過有關重續為期三年（2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日）的租賃協議為關連交易之決議案。因此，卡撒天嬌香港於 2023 年 12 月 15 日分別與得盛及富栢訂立經重續租賃協議。

**上市規則的涵義**

得盛及富栢皆由鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士（各自為本公司執行董事及主要股東）最終實益擁有。根據上市規則第14A章，得盛及富栢各自為鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士之聯繫人，並為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於 2024 年 1 月 1 日，本集團將會確認經重續租賃協議項下的租金付款為使用權資產，其估計價值約為港幣6,074,000元。經重續租賃協議擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，根據上市規則第14章及第14A章，並將構成本公司一次性交易。

股東務請注意，上述使用權資產估計價值未經審核，日後或會受調整。

由於本集團訂立的經重續租賃協議為 12 個月期間內，且與得盛及富栢（互為關連方）訂立，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，經重續租賃協議擬進行的交易將合併計算並視作一連串交易處理。

由於有關本集團根據經重續租賃協議將確認的使用權資產的估計價值的一項或以上適用百分比率（按合併計算基準）超過 5%及所有皆少於 25%，且經重續租賃協議項下所收購之使用權資產的總代價（按合併計算基準）少於港幣10,000,000元，故根據經重續租賃協議擬進行的交易構成本公司一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則第14A.76(2)(b)條項下之申報及公告的規定，但獲豁免取得獨立股東批准的規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為 2020 年 12 月 18 日之公告，內容有關（其中包括）與得盛及富栢（本公司關連人士）訂立之租賃協議將於 2023 年 12 月 31 日屆滿。

於 2023 年 12 月 15 日，董事會已省覽及通過有關重續為期三年（2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日）的租賃協議為關連交易之決議案。因此，卡撒天嬌香港於 2023 年 12 月 15 日分別與得盛及富栢訂立經重續租賃協議。

## 經重續租賃協議之詳情

經重續租賃協議的主要條款列示如下：

	與得盛的經重續租賃協議	與富栢的經重續租賃協議
日期：	2023 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 15 日
出租人：	得盛	富栢
承租人：	卡撒天嬌香港	卡撒天嬌香港
物業：	香港新界 上水古洞 金錢南道8號 御林皇府 肯辛頓徑29號房屋	香港新界 大埔 紅林路1號 滌濤山 A25號房屋

## 與得盛的經重續租賃協議

## 與富栢的經重續租賃協議

概約實用面積：	376.10平方米	252.40平方米
租期：	2024年1月1日 至2026年12月31日	2024年1月1日 至2026年12月31日
每月租金：	港幣 110,000 元（包括政府地租、 差餉及管理費）	港幣 78,000 元（包括政府地租、 差餉及管理費）

### 釐定租金付款基準

經重續租賃協議項下的租金乃按公平原則釐定，當中已參考(i) 物業之狀況；(ii) 具類似規模的物業的可得性；及 (iii) 物業所在地區的可資比較物業之現行市場租金。此外，經重續租賃協議之其他條款乃參照類似租賃協議中現行市場標準條款而釐定。因此，本公司認為，經重續租賃協議之條款乃按公平原則釐定及按正常商業條款訂立，屬公平合理且不遜於獨立第三方對本集團所提供。

### 交易之理由及裨益

本集團訂立經重續租賃協議，從而為本集團的業務營運提供穩定而持續的場所。本公司認為，續訂租賃協議將使本集團能夠繼續將租賃場所用於其營運，並且對本公司有所裨益。此外，經重續租賃協議項下之租金及條款與現行市場租金及條款相稱，且不遜於獨立第三方對本集團所提供。

董事（包括獨立非執行董事）認為，經重續租賃協議及其項下擬進行的交易乃 (i) 於本集團的日常及一般業務過程中進行；及 (ii) 按正常商業條款，且公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

### 董事於交易的權益

根據相關法律及規例、上市規則及本公司組織章程之規定，由於鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士作為得盛及富栢各自之最終實益擁有人，該等董事於經重續租賃協議中

擁有或被視作擁有重大利益，因此已放棄於批准經重續租賃協議及項下擬進行交易的決議案之投票。

### 有關訂約方的資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要以旗下自創品牌「卡撒•珂芬」、「卡撒天嬌」及「CASA-V」從事各種床上用品的設計、生產、分銷及零售，尤其專注高端及頂級床上用品市場。

卡撒天嬌香港為本公司的全資附屬公司，其主要業務是於香港及澳門分銷及零售本集團的床上用品。

得盛及富栢各自由鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士最終實益擁有，且主要業務是物業投資及租賃。

### 上市規則的涵義

得盛及富栢皆由鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士（各自為本公司執行董事及主要股東）最終實益擁有。根據上市規則第14A章，得盛及富栢各自為鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士之聯繫人，並為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於2024年1月1日，本集團將會確認經重續租賃協議項下的租金付款為使用權資產，其估值約為港幣6,074,000元。經重續租賃協議擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，根據上市規則第14章及第14A章，並將構成本公司一次性交易。

使用權資產按現值基準作初始計量，並利用遞增借款利率作為折現率，折現計算經重續租賃協議下的租賃付款。股東務請注意，上述使用權資產估值未經審核，日後或會受調整。

由於本集團訂立的經重續租賃協議為12個月期間內，且與得盛及富栢（互為關連方）訂立，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，經重續租賃協議擬進行的交易將合併計算並視作一連串交易處理。

由於有關本集團根據經重續租賃協議將確認的使用權資產的估計價值的一項或以上適用

百分比率（按合併計算基準）超過5%及所有皆少於25%，且經重續租賃協議項下所收購之使用權資產的總代價（按合併計算基準）少於港幣10,000,000元，故根據經重續租賃協議擬進行的交易須構成本公司一項須予披露及關連交易，並因此遵守上市規則第14A.76(2)(b)條項下之申報及公告的規定，但獲豁免取得獨立股東批准的規定。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「卡撒天嬌香港」	指	卡撒天嬌香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	卡撒天嬌集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，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的涵義
「董事」	指	本公司董事
「得盛」	指	得盛投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士全資擁有
「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
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「租賃協議」	指	卡撒天嬌香港與得盛及富栢訂立之現有租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經重續租賃協議」	指	卡撒天嬌香港與得盛及富栢於 2023 年 12 月 15 日分別訂立的租賃協議

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「富栢」 指 富栢亞洲有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士全資擁有

代表董事會  
卡撒天嬌集團有限公司  
主席  
鄭斯堅

香港，2023年12月15日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事鄭斯堅先生（主席）、鄭斯燦先生（副主席）及王碧紅女士；以及獨立非執行董事盧紹良先生、張華強博士及周安華先生。