

關連交易

我們曾與身為我們關連人士的各方進行若干交易，而有關交易於上市日期後將會繼續進行，故此根據上市規則構成本集團的持續關連交易。

非豁免持續關連交易

待全球發售完成後，以下交易將被視作持續關連交易，須遵守上市規則第14A.34條的申報、公佈及年度審閱規定。

物業租賃協議

(i) 本集團與深圳富盛之間的租賃協議

背景

於往績記錄期間，深圳富盛（一家由鄭氏兄弟及王碧紅女士全資擁有的公司）將物業租賃予本集團四家全資附屬公司，用作於深圳的辦公場所。有關租賃物業的租賃協議條款詳情如下：

位置	關連人士	所涉及的 本公司 附屬公司	簽訂日期	期限	概約 建築面積 (平方米)	每月租金 (人民幣元) (附註2)
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1501-2室、1505-07 室	深圳富盛	創想 家居用品 (深圳)	2010年 10月20日 (於2011年 4月21日 終止)	5年 (附註1)	364.52	43,742.40 (相等於 53,737.59 港元)
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1501室	深圳富盛	創想 家居用品 (深圳)	2011年 4月21日	5年 (附註1)	112.16	13,459.20 (相等於 16,534.64 港元)

關 連 交 易

位置	關連人士	所涉及的 本公司 附屬公司	簽訂日期	期限	概約 建築面積 (平方米)	每月租金 (人民幣元) (附註2)
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1502室	深圳富盛	卡撒天嬌 (深圳)	2011年 4月21日	4年又 11個月 (附註1)	63.09	7,570.80 (相等於 9,300.74 港元)
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1505室	深圳富盛	卡撒天嬌 電子商務	2011年 7月15日	5年 (附註1)	63.09	7,570.80 (相等於 9,300.74 港元)
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1508-13室、1515-19 室	深圳富盛	科思特 (深圳)	2010年 10月20日	5年	865.84	103,900.80 (相等於 127,642.26 港元)

附註：

- 於2010年10月20日，創想家居用品(深圳)(作為承租人)與深圳富盛(作為業主)就租賃深圳市福田區彩田路星河世紀大廈A座1501-2室及1505-07室訂立一項為期5年的租賃協議(「1501-2室及1505-07室租賃協議」)。創想家居用品(深圳)隨後於2011年4月21日終止1501-2室及1505-07室租賃協議，並於2011年4月21日與深圳富盛就租賃深圳市福田區彩田路星河世紀大廈A座1501室訂立新的租賃協議。因此，(i)卡撒天嬌(深圳)得以於2011年4月21日與深圳富盛就租賃深圳市福田區彩田路星河世紀大廈A座1502室作為其業務營運所用的辦公室物業訂立租賃協議；及(ii)卡撒天嬌電子商務得以於2011年7月15日與深圳富盛就租賃深圳市福田區彩田路星河世紀大廈A座1505室作為其業務營運所用的辦公室物業訂立租賃協議。於2011年4月21日終止1501-2室及1505-07室租賃協議後，創想家居用品(深圳)並未就深圳市福田區彩田路星河世紀大廈A座1506-07室(「1506-07室」)與深圳富盛重續租賃安排，且本集團亦無與深圳富盛就1506-07室訂立任何租賃安排。於2012年4月21日，卡撒天嬌(深圳)(作為承租人)與深圳富盛訂立一項租賃協議，以租賃1506-07室連同深圳市福田區彩田路星河世紀大廈A座1502室。有關該租賃安排的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「非豁免持續關連交易－物業租賃協議－(i)本集團與深圳富盛之間的租賃協議」下文所載「未來租賃安排」一段。
- 以人民幣列值的每月租金金額已按1.00港元兌人民幣0.8140元的匯率換算為港元，僅供說明用途。該等換算並不表示以人民幣列值的金額於該日期或任何其他日期已經或本應可以按此等匯率或按任何其他匯率兌換為港元。

關連交易

預計截至2012年、2013年及2014年12月31日止財政年度各年本集團應付深圳富盛的租金總額將分別為約人民幣2,200,000元、人民幣2,500,000元及人民幣2,500,000元(分別相等於約2,800,000港元、3,100,000港元及3,100,000港元)。租金由雙方經參考各經營場所附近類似物業的市價經公平磋商釐定。

關係

深圳富盛由鄭氏兄弟及王碧紅女士(各自均為本公司執行董事及主要股東)直接擁有。因此,根據上市規則第14A.11(4)條,深圳富盛為鄭氏兄弟及王碧紅女士的聯繫人,並為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2010年及2011年12月31日止年度以及截至2012年6月30日止六個月,本集團就租賃上述物業向深圳富盛支付的租金總額分別為約人民幣400,000元、人民幣1,700,000元及人民幣1,000,000元(分別相等於約400,000港元、2,000,000港元及1,200,000港元)。截至2010年及2011年12月31日止年度本集團就租賃上述物業向深圳富盛支付的租金總額有所變動,乃由於本集團於2010年10月20日開始與深圳富盛訂立租賃安排,而截至2010年12月31日止年度本集團向深圳富盛支付的上述租金總額乃呈列為本集團於該特定年度支付的按比例計算的全年金額。另一方面,截至2011年12月31日止年度本集團向深圳富盛支付的租金總額已計及本集團於2011年向深圳富盛支付的租金總額的全年影響。

關 連 交 易

未來租賃安排

由於預計將進行全球發售，深圳富盛（作為業主）已於2012年4月就租賃下列各項物業用作於深圳的辦公室物業分別與創想家居用品（深圳）、卡撒天嬌（深圳）、卡撒天嬌電子商務及科思特（深圳）（作為承租人）訂立租賃協議（統稱為「深圳租賃協議」）。各訂約方已透過公平磋商重新議定各項租賃物業的月租。董事及獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司確認，重新議定的各項租賃物業的月租反映於最後可行日期相同地段同類物業的市價。於上市前有關租賃物業的租賃協議條款詳情如下：

位置	關連人士	所涉及的 本公司 附屬公司	期限	概約 建築面積 (平方米)	每月租金 (人民幣元) (附註)	現時用途
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1501室	深圳富盛	創想 家居用品 (深圳)	2012年 4月27日 至2014年 12月31日	112.16	19,067.20 (相等於 23,424.08 港元)	辦公室用途
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1502室、1506室及 1507室	深圳富盛	卡撒天嬌 (深圳)	2012年 4月21日 至2014年 12月31日	189.27	32,175.90 (相等於 39,528.13 港元)	辦公室用途
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1505室	深圳富盛	卡撒天嬌 電子商務	2012年 4月25日 至2014年 12月31日	63.09	10,725.30 (相等於 13,176.04 港元)	辦公室用途
深圳市福田區彩田路 星河世紀大廈A座 1508-13、1515-19室	深圳富盛	科思特 (深圳)	2012年 4月27日 至2014年 12月31日	865.84	147,192.80 (相等於 180,826.54 港元)	辦公室用途

附註：以人民幣列值的每月租金金額已按1.00港元兌人民幣0.8140元的匯率換算為港元，僅供說明用途。該等換算並不表示以人民幣列值的金額於該日期或任何其他日期已經或本應或可以按此等匯率或按任何其他匯率兌換為港元。

深圳租賃協議可由本集團選擇重續。深圳租賃協議的條款如有任何更新，我們將確保遵守上市規則第14A章的所有相關規定。

關連交易

(ii) 本集團與得盛及富栢之間的租賃協議

背景

於往績記錄期間，得盛（一家由鄭氏兄弟及王碧紅女士全資擁有的公司）及富栢出租物業予本集團，供董事於香港用作員工宿舍。租金由雙方經參考各經營場所附近類似物業的市價經公平磋商釐定。有關租賃物業的租賃協議條款詳情如下：

位置	關連人士	所涉及的 本公司 附屬公司	簽訂日期	期限	概約 建築面積 (平方米)	每月租金 (港元)
香港新界上水古洞金錢南道8號御林皇府肯辛頓徑29號	得盛	卡撒天嬌國際	2009年 12月10日	9個月	376.07	115,000
			2010年 9月13日	6個月	376.07	115,000
			2011年 3月31日	3年	376.07	115,000
香港新界大埔滌濤山A25號房屋	富栢 ^{附註}	卡撒天嬌香港	2011年 8月26日	3年	252.42	88,000

附註：於重組前，富栢為卡撒天嬌國際的全資附屬公司及於截至2011年12月31日止年度的每月租金為88,000港元。通過日期為2010年10月8日的信託聲明，Leading Asset以信託方式為卡撒天嬌國際的利益持有富栢的全部股權。待重組完成後，本集團不再持有富栢的任何權益。富栢由敏盛有限公司全資擁有，而敏盛有限公司由鄭斯堅先生、鄭斯燦先生及王碧紅女士分別持有40%、35%及25%的權益。有關重組的進一步資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

預計截至2012年、2013年及2014年12月31日止財政年度各年本集團應付得盛及富栢的租金總額將分別為約2,400,000港元、2,800,000港元及2,800,000港元。有關租金由雙方經參考各經營場所附近類似物業的市價經公平磋商釐定。

關連交易

我們已於重組完成後出售富栢，原因是其持有與我們的業務無關的非核心物業。於往績記錄期間，該非核心物業被我們的董事用作員工宿舍。由於我們向董事提供住宿，我們當時租賃該物業用作員工宿舍。出售富栢股權的代價為約1,600,000港元，乃基於物業估值師經重估物業後按約42,800,000港元減淨負債總額約41,300,000港元釐定的富栢於2012年3月31日的資產淨值計算。

關係

得盛及富栢（於重組後）由鄭氏兄弟及王碧紅女士（各自均為本公司執行董事及主要股東）最終實益擁有。因此，根據上市規則第14A.11(4)條，得盛及富栢（於重組後）為鄭氏兄弟及王碧紅女士的聯繫人，並為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2010年及2011年12月31日止年度以及截至2012年6月30日止六個月，本集團就租賃上述物業支付予得盛及富栢的租金總額分別為約1,400,000港元、1,400,000港元及1,000,000港元。如本招股章程本節「非豁免持續關連交易－物業租賃協議－(ii)本集團與得盛及富栢之間的租賃協議」上文「背景」一段及本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所詳述，於重組前，富栢為卡撒天嬌國際的全資附屬公司（Leading Asset以信託方式為卡撒天嬌國際的利益持有富栢的全部股權）。因此，富栢與卡撒天嬌香港就香港新界大埔滌濤山A25號房屋（「A25號房屋」）訂立的租賃協議乃於重組前於本集團全資附屬公司之間進行，故上述租賃安排於截至2010年及2011年12月31日止年度及富栢於2012年4月26日透過卡撒天嬌國際、Leading Asset及敏盛有限公司之間訂立股份轉讓協議被出售前期間的相關歷史交易金額未獲提供。截至2012年6月30日止六個月，本集團就租賃A25號房屋支付予富栢的租金總額為約300,000港元。

未來租賃安排

由於預計將進行全球發售，本公司（作為承租人）已於2012年4月30日就租賃下列各項物業供董事用作於香港的員工宿舍分別與得盛及富栢（作為業主）訂立租賃協議（統稱為「香港租賃協議」）。各訂約方已透過公平磋商重新議定各項租賃物業的月租。

關 連 交 易

我們的董事及獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司確認，重新議定的各項租賃物業的月租反映於最後可行日期相同地段同類物業的市價。於上市前有關租賃物業的租賃協議條款詳情如下：

位置	關連人士	所涉及的 本公司 附屬公司	期限	概約 建築面積 (平方米)	每月租金 (港元)	現時用途
香港 新界上水 古洞金錢 南道8號 御林皇府 肯辛頓徑29號	得盛	卡撒天嬌 香港	2012年 5月1日 至2014年 12月31日	376.07	140,000	員工宿舍
香港 新界 大埔 滌濤山 A25號房屋	富栢	卡撒天嬌 香港	2012年 5月1日 至2014年 12月31日	252.42	90,000	員工宿舍

香港租賃協議可由本集團選擇續期。香港租賃協議的條款如有任何更新，我們將確保遵守上市規則第14A章的所有相關規定。

有關(i)及(ii)項未來交易額的建議年度上限

由於深圳租賃協議及香港租賃協議為本集團附屬公司與關連人士或彼等的聯繫人之間按合併基準訂立的協議，根據上市規則第14A.35(2)條，預計2012年、2013年及2014年12月31日止財政年度各年本集團應付的最高年租金總額不會超過以下建議上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2012年	2013年	2014年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
深圳租賃協議涉及的 應付款項總額	2.8	3.1	3.1
香港租賃協議涉及的 應付款項總額	2.4	2.8	2.8

關連交易

在達致應付租金的上述建議年度上限時，我們的董事已考慮(i)本集團支付的過往租金；(ii)同一地段物業及類似等級經營場所的市場租金；及(iii)就深圳租賃協議的建議年度上限而言，卡撒天嬌（深圳）與深圳富盛就1506-07室訂立的額外租賃安排。

我們的董事及獨立物業估值師和顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，已審閱深圳租賃協議及香港租賃協議，對深圳及香港的租賃市場進行了調研並收集了當地以及深圳及香港類似位置可資比較物業的租金證據，確認(i)該等協議的條款及條件對訂約各方乃屬公平合理；及(ii)其應付金額反映了類似位置類似物業於最後可行日期的市價。

關連分銷協議

背景

於往績記錄期間，本集團與鄭卓豪先生（鄭斯燦先生的姻親）、鄭開添先生、鄭開明先生及鄭開順先生（均為鄭氏兄弟的堂兄弟）（統稱為「關連分銷商」）訂立分銷協議（統稱為「關連分銷協議」），據此，本集團委聘關連分銷商在中國設立分銷商網點，以按照關連分銷協議的規定分銷我們的產品，協議為期一年，本集團可決定每年續期一次。

關係

由於所有關連分銷商均為鄭氏兄弟（各自均為本公司執行董事及主要股東）的堂兄弟或姻親，因此，根據上市規則第14A.11(4)(c)條，各關連分銷商均為鄭氏兄弟的聯繫人，並為本公司的關連人士。

歷史交易金額

本集團自2010年10月以來最初與其中一位關連分銷商鄭開明先生開展業務。截至2010年12月31日止年度，鄭開明先生於中國擁有兩個分銷商網點及鄭開明先生向本集團作出的採購總額為約500,000港元。從2011年2月、4月及8月開始，我們開始分別與鄭開順先生、鄭卓豪先生及鄭開添先生合作。於截至2011年12月31日止年度，關連分銷商網點總數已增至14家及關連分銷商向本集團作出的採購總額為約6,700,000港元，而截至2012年6月30日止六個月為約5,800,000港元。

未來採購

預期將進行全球發售，於2012年4月12日，本集團與關連分銷商訂立四項新分銷協議（「經續訂的關連分銷協議」），據此，本集團將就分銷商網點的經營提供營運及管理手冊、裝修建議、員工培訓及廣告支持，並根據經續訂的關連分銷協議的規定向關連分銷商提供我們的產品供位於中國的分銷商網點銷售，協議為期三年，自2012年1月1日起至2014年12月31日屆滿。經續訂的關連分銷協議的任何一方可在該期限的前兩年內在有關年度結束前提前31至60日以書面形式通知另一方終止有關經續訂的關連分銷協議。

本集團按照經續訂的關連分銷協議條款向關連分銷商供應產品，其價格經參考向關連分銷商供應產品時中國市場當時的出廠價而釐定，該定價政策同樣適用於本集團產品的所有其他分銷商。

由於經續訂的關連分銷協議為本集團與關連方或以其他方式彼此聯繫的各方之間按合併基準訂立的協議，預計於截至2012年、2013年及2014年12月31日止財政年度各年關連分銷商根據經續訂的關連分銷協議應向本集團支付的最高採購金額（不包括所有適用稅項）分別不會超過10,200,000港元、10,900,000港元及12,300,000港元。有關估計乃考慮到(i)中國的關連分銷商所經營的於2011年新開設的14個銷售點（於2011年第一季度、第二季度、第三季度及第四季度分別新開設六個、二個、一個及二個銷售點）及中國的關連分銷商所經營的於2012年新開設的三個銷售點（於2012年第一季度及第二季度分別新開設一個及二個銷售點）對2012年全年產生的影響；(ii)於截至2011年12月31日止年度及截至2012年6月30日止六個月由關連分銷商作出的歷史採購額；及(iii)關連分銷商的未來可能業務增長產生的預期需求。

本集團自2010年年底起即委聘關連分銷商。與獨立分銷商一樣，我們相信我們亦能從彼等所具備對本集團有利的本地認知及網絡中獲利，再加上我們與獨立分銷商的業務關係，從而有助我們進駐當地市場。

就非豁免持續關連交易的豁免申請

由於上文所載(i)深圳租賃協議及香港租賃協議項下的交易(基於合併基準);及(ii)經續訂的關連分銷協議項下的交易各自按上市規則第14章所界定的適用百分比比率每年超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A.34(1)條，該等交易構成持續關連交易，獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章所載申報、公佈及年度審閱規定。

我們的董事已確認，上文所載的持續關連交易(「非豁免持續關連交易」)乃於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，對本集團而言屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。我們的董事已進一步確認，有關非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東的利益。

預期非豁免持續關連交易於上市後會經常性持續進行，且於上市日期前即已訂立並已於本招股章程中全面披露，而有意投資者將根據該等披露參與全球發售，故董事認為遵守上市規則第14A.47條的公佈規定披露每一項該等交易將不切實際且將為本公司帶來不必要的行政費用。

因此，本集團已就非豁免持續關連交易申請並已獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載有關持續關連交易的公佈規定。此外，根據上市規則第14A.42(3)條，本集團將一直遵守上市規則第14A.35(1)條、14A.35(2)條、14A.35(3)條(有關遵守申報規定)、14A.36條、14A.37條、14A.38條、14A.39條及14A.40條下有關非豁免持續關連交易的適用條文。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人已審閱我們就上述非豁免持續關連交易所編製及提供的相關資料、文件和過往數據，通過與我們、我們的關連分銷商及顧問討論進行盡職調查並已獲得我們及顧問的必要確認、聲明及資料。在此基礎上，獨家保薦人認為(i)非豁免持續關連交易乃按正常商業條款於我們的一般及正常業務過程中訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益；及(ii)非豁免持續關連交易各自的建議年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。