

關連交易

持續關連交易

我們已與關連人士訂立以下交易。該等交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。該等交易概述如下：

| 交易 | 關連人士 | 適用上市規則 | 豁免申請 | 截至12月31日止財政年度的 建議年度上限 | | |
|---------------------|------|--------------|---------------|--------------------------|-------------------|----------------------|
| | | | | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| <i>全面獲豁免持續關連交易</i> | | | | | | |
| (1) 藝集租賃協議 | 藝集 | 14A.76(1)(a) | 不適用 | 1港元 | 1港元 | 1港元 |
| (2) 租賃協議 | 港源裝飾 | 14A.76(1)(a) | 不適用 | 人民幣 1,604,631元 | 人民幣 1,604,631元 | 人民幣 1,203,473.25元 |
| (3) 商標許可協議 | 港源裝飾 | 14A.76(1)(a) | 不適用 | 零 | 零 | 零 |
| (4) 許可協議項下簽立的擔保契據 | 梁先生 | 14A.90 | 不適用 | 零 | 零 | 零 |
| <i>非全面獲豁免持續關連交易</i> | | | | | | |
| (1) 港源設計服務協議 | 港源裝飾 | 14A.76(2)(a) | 豁免遵守上市規則的公告規定 | 人民幣 7,000,000元 | 人民幣 7,000,000元 | 人民幣 7,000,000元 |

1. 關連人士

(1) 藝集

於最後可行日期，藝集由本公司其中一位主要股東梁先生全資實益擁有。根據上市規則，藝集構成梁先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。

(2) 港源裝飾

於最後可行日期，港源裝飾為港源設計的主要股東，並為我們其中一名控股股東江河集團公司的非全資附屬公司。根據上市規則，港源裝飾構成我們附屬公司的主要股東及江河集團公司的聯繫人，故此根據上市規則為本公司的關連人士。

關連交易

(3) 梁先生

於最後可行日期，梁先生為本公司主要股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。

2. 全面獲豁免持續關連交易

(1) 藝集租賃協議

於2018年6月15日，SLDL與藝集訂立藝集租賃協議，據此，藝集同意租賃若干藝術品及手工藝品予SLDL，而SLDL同意自藝集租賃協議日期起至2020年12月31日止期間以每年1港元的象徵式費用向藝集租賃有關藝術品及手工藝品作為我們物業的裝飾配件。該等藝術品及手工藝品包括具有內在美學特徵可用作裝飾及展示的畫作、花瓶及雕塑等。SLDL亦將負責於該租賃期限內為該等藝術品及手工藝品購買保險。

過往交易及訂立藝集租賃協議的理由及裨益

於訂立藝集租賃協議前，我們自2014年2月起開始無償向藝集租賃有關藝術品及手工藝品，作為我們辦公室物業的裝飾配件。因此，為維持我們的企業形象及依照有關租賃藝術品及手工藝品的過往安排，我們將於[編纂]後繼續使用該等藝術品及手工藝品。

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，藝集租賃協議乃按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於藝集租賃協議項下的交易按年計的各適用百分比率（不包括盈利比率）預期低於0.1%，及該項交易乃按正常商業條款或更佳條款進行，故藝集租賃協議項下的交易構成上市規則第14A章的符合最低豁免水平的交易。因此，該項交易將構成全面獲豁免的持續關連交易，故將全面獲豁免遵守上市規則第14A章的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

關連交易

(2) 租賃協議

於2017年10月31日，港源設計（作為租戶）與港源裝飾（作為業主）訂立租賃協議，據此，港源設計同意自2017年10月1日起至2020年9月30日止期間向港源裝飾租賃位於中國北京市朝陽區京順東街6號院北京Link15樓的物業（建築面積約為1,870平方米）（「租賃物業」），每年租金為人民幣1,604,631元。有關租金乃由各方參考現行市價後經公平磋商協定。港源設計將該租賃物業用作其辦公用途。

釐定租金基準

租賃物業的租金乃由港源設計與港源裝飾經參考相同地區的可資比較物業的現行市價後公平磋商釐定。鑒於現行市況及附近類似物業的租金水平，合資格及獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司已確認有關租金為在一般商業條款及修復條款下於2017年10月31日的市價。有關中誠達資產評估顧問有限公司的資格，請參閱附錄四「F. 其他資料 – 5. 專家資格」。

訂立租賃協議的理由及裨益

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃物業的地點及面積對於港源設計用作辦公用途而言屬適當及合適，訂立租賃協議能確保持續使用租賃物業以滿足我們的未來需求。

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議(i)乃按公平基準磋商及按正常商業條款或更佳條款訂立；及(ii)屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

關連交易

上市規則的涵義

由於(i)有關租賃協議項下的交易按年計的各適用百分比率（不包括盈利比率）低於5%；(ii)租賃協議期限內的租金將少於3,000,000港元；及(iii)租賃協議項下的交易乃按及將按正常商業條款或更佳條款進行，租賃協議項下的交易構成上市規則第14A章的符合最低豁免水平的交易。因此，該項交易將構成全面獲豁免的持續關連交易，故將全面獲豁免遵守上市規則第14A章的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

(3) 商標許可協議

於2018年6月13日，港源設計與港源裝飾訂立商標許可協議，據此，港源裝飾同意向港源設計授出非獨家許可權，允許其自商標許可協議日期起計10年期間按無償基準使用由港源裝飾擁有並於中國註冊的第37及42類商標「」（「許可商標」）。有關許可商標的詳情，請參閱附錄四「B.有關我們業務的其他資料－2.我們的重要知識產權－(a)商標」。

過往交易以及訂立商標許可協議的理由及裨益

港源設計自2009年以來一直使用許可商標。因此，為維持港源設計市場形象的一致性及繼續使用許可商標以便進一步發展其企業文化，港源設計將於[編纂]完成後繼續使用許可商標。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，許可商標乃按一般或更佳商業條款授予港源設計，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，董事（包括獨立非執行董事）認為且獨家保薦人認同，年期超過三年乃此類許可協議的正常商業慣例，將令港源設計的業務以更大穩定性及持續性向前發展，尤其是倘根據商標許可協議，本集團不會向港源裝飾支付費用時。

關連交易

上市規則的涵義

由於商標許可協議項下的交易的各项適用百分比率（不包括盈利比率）按年度基準計算預期低於0.1%，且該項交易乃按及將按一般或更佳商業條款進行，故商標許可協議項下的交易構成上市規則第14A章符合最低豁免水平的交易。因此，該項交易將構成全面獲豁免持續關連交易，故全面獲豁免遵守上市規則第14A章的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

(4) 許可協議

於2013年4月26日，Steve Leung & Yoo與一家英國住宅及酒店設計公司（「英國公司」）訂立許可協議。根據許可協議，當中協定（其中包括）(i)英國公司須盡力尋找適合我們及／或梁先生提供室內設計服務的房地產發展項目（「該等項目」）；及(ii)我們須授予英國公司使用「Steve Leung」名稱真實用於英國公司就該等項目推廣及營銷其聯屬公司的權利及根據涉及該等項目的任何協議（據此我們可按參考總收入計算的特許權使用費提供室內設計服務）向任何一方轉授使用該名稱的權利。

上述「總收入」指英國公司向其僱主收取的該等項目應佔實際淨收入金額。

梁先生提供的擔保契據

為完成許可協議項下的安排，梁先生訂立擔保契據，據此，梁先生擔保（其中包括）(i)本集團的表現；及(ii)其將與本集團合作根據許可協議條款向英國公司提供服務。

關連交易

上市規則涵義

董事（包括獨立非執行董事）經審閱契據後認為，梁先生提供的擔保符合本集團利益，並按一般商業條款或更佳條款訂立且本集團不會提供任何資產作抵押，因此，交易將悉數獲豁免遵守上市規則第14A章項下股東批准、年度審閱及所有披露的規定，原因是有關交易符合上市規則第14A.90條悉數豁免本集團收取的財務援助的規定。

3. 非全面獲豁免持續關連交易

(1) 港源設計服務協議

於2018年6月13日，港源設計與港源裝飾訂立港源設計服務協議，據此，港源裝飾同意於自協議日期起至2020年12月31日止年期內就港源裝飾承接的項目向港源設計分包室內設計服務（「港源設計服務」）。

主要條款

訂約方 : (1) 港源裝飾（作為主承包商）；及
(2) 港源設計（作為分包商）

期限 : 自港源設計服務協議日期起至2020年12月31日

交易性質 : 港源裝飾同意就港源裝飾承接的項目向港源設計分包室內設計服務。所提供的各項港源設計服務須根據港源設計與港源裝飾將按港源設計服務協議條款訂立的各分包合同提供，並受其規管。倘分包合同的條款與港源設計服務協議的條款有任何抵觸，概以港源設計服務協議的條款為準。

關連交易

- 定價基準
- ：
- 我們就港源設計服務支付的分包費用將由港源裝飾與港源設計根據各分包合同協定並根據以下各項釐定：
- (i) 國家物價管理部門或地方物價管理部門規定的定價標準（「定價」）；
 - (ii) 倘並無可獲得的定價，有關價格應由港源設計與港源裝飾按公平基準釐定，且其條款類似於或優於（就本集團利益而言）港源設計及其獨立第三方客戶經參考下列各項後所協定的條款：
 - (a) 可資比較市價（如適用）；及
 - (b) 相關港源設計服務已產生或將產生的成本，並須遵守合理利潤率規定。
- 支付條款
- ：
- 除非另有協定，否則港源設計服務應由港源裝飾按照以下方式向港源設計支付：
- 1. 須於簽署相關分包合同當日支付服務費用的20%；
 - 2. 於港源裝飾確認港源設計提交的深化設計後的七個營業日內支付服務費用的40%；
 - 3. 於港源裝飾確認港源設計提交的项目文件後的七個營業日內支付服務費用的30%；及
 - 4. 港源裝飾須於檢收工作後的七個營業日內支付服務費用的餘下10%。

關連交易

優先購買權 : 倘港源裝飾擬向任何第三方（本集團任何公司成員除外）分包任何室內設計服務（「分包服務」），則港源裝飾將於與有關第三方訂立任何協議前至少10個營業日向港源設計發出書面通知（「分包通知」），當中載有(i)分包服務的範疇；及(ii)分包服務費用。於接獲分包通知後三個營業日內，港源設計將於任何時間向港源裝飾發出書面通知，以根據分包通知所載的範疇及費用行使進行分包服務的優先購買權。倘港源設計透過書面通知豁免有關優先購買權或並無於接獲分包通知後三個營業日內透過書面通知行使有關優先購買權，則港源裝飾可能根據不優於分包通知所載的範疇及費用向第三方分包分包服務。

有關港源設計服務協議的內部監控措施

為確保港源設計服務乃根據類似於或優於（就本集團利益而言）港源設計與其獨立第三方客戶所協定的條款獲提供（並無定價時），本公司已採取以下措施：

1. 一般而言，預期港源設計服務的毛利率介乎40%至60%不等，乃經考慮（其中包括）現行市況及港源設計與獨立第三方所進行類似交易的毛利率後達致；
2. 本集團的相關財務人員將定期進行檢討，以審閱及評估港源設計服務是否根據港源設計服務協議的條款進行，以確保特定港源設計服務所收取的費用於當時現行市況下屬公平合理，且根據上述定價政策進行；及

關連交易

3. 本公司的外部核數師及獨立非執行董事將就本公司的持續關連交易（包括港源設計服務）的表現進行年度審閱。

過往交易及歷史交易金額

於訂立港源設計服務協議前，港源設計已自我們於2016年9月收購港源設計80%權益起向港源裝飾提供類似於港源設計服務的室內設計服務（「過往港源設計服務」）。過往港源設計服務乃按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行。

於2016財年及2017財年，港源設計向港源裝飾提供的室內設計服務的交易總額分別約為人民幣3.0百萬元及人民幣6.0百萬元。

港源設計服務協議年度上限

截至2020年12月31日止三個年度，港源設計服務的最高年度交易金額分別為人民幣7,000,000元、人民幣7,000,000元及人民幣7,000,000元。

港源設計服務協議的年度上限乃根據(i)港源裝飾向港源設計分包的過往港源設計服務的歷史交易金額；及(ii)就中國市場需求而言室內設計服務的預期業務增長釐定。

訂立港源設計服務協議的理由及裨益

港源裝飾主要於中國從事提供裝潢工程承包服務。透過提供港源設計服務，港源設計可與港源裝飾建立、維持及發展長期關係，從而為本集團帶來穩定的收入來源。港源裝飾繼續使用港源設計服務有助我們於中國建立聲譽，藉此提升室內設計服務於中國的市場知名度。

關連交易

董事（包括獨立非執行董事）認為，港源設計服務協議及港源設計服務協議的建議年度上限(i)乃按一般或更佳商業條款公平磋商釐定；及(ii)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於港源設計服務協議項下的交易的各適用百分比率（不包括盈利比率）超過0.1%但低於5%且有關交易乃及將根據一般商業條款進行，故港源設計服務協議項下的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

申請豁免

由於港源設計服務協議將於[編纂]後繼續進行，屬經常性且預期會持續一段時間，故董事認為，嚴格遵守上市規則的公告規定將會引致繁重負擔，且每次交易發生時都會導致本公司產生不必要的額外行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，且聯交所已批准我們於股份在聯交所[編纂]後，豁免就港源設計服務協議嚴格遵守上市規則第14A.35條有關公告的規定，惟各財政年度根據港源設計服務協議應付分包費用總額不得超過上文所載的相關年度上限。

董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為：港源設計服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益；及(ii)港源設計服務協議的建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

關連交易

獨家保薦人的意見

基於本公司提供的文件及資料、與本公司進行的討論及獨家保薦人參與就港源設計服務協議進行的盡職審查，獨家保薦人與董事一致認為：(i)港源設計服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，其條款為正常商業條款，屬公平合理並符合股東的整體利益；及(ii)港源設計服務協議的建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

關聯方交易

[編纂]後，本集團與關連人士之間的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。上市規則第14A章對關連人士的定義有別於香港會計師公會頒佈的香港會計準則第24號「關聯人士披露」對關連人士的定義。因此，本節所載關連交易或會有別於本集團的關聯方交易。有關於營業紀錄期間關聯方交易的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註34內。