

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，概不對因本公告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。

Design Capital Limited

設計都會有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1545)

(1) 主要交易 — 租賃協議之首份修訂協議 及 (2) 補償協議之修訂

首份修訂協議

董事會謹此宣布，於2020年9月8日，租戶(本公司的間接附屬公司)與Realty Fund簽立租賃協議之首份修訂協議，以(其中包括)延長該物業之租期。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，以承租人身份訂立租賃協議(租期超過12個月)將要求本集團在其財務報表中將其使用該物業之權利確認為使用權資產。誠如日期為2020年5月6日之本公司公告所披露，以承租人身份訂立租賃協議要求本集團在其財務報表中將其使用該物業之權利確認為使用權資產，金額約為6,963,420美元(約等於53,966,505港元)，而其項下擬進行的交易被視作本集團根據上市規則收購資產。

租期根據首份修訂協議延期後，要求本集團確認為使用權資產之使用權價值將增加至約7,638,793美元(約等於59,200,646港元)(「使用權資產之價值」)，而其項下擬進行的交易亦將被視作本集團根據上市規則收購資產。

首份修訂協議項下擬進行的交易根據上市規則第14.23條將與租賃協議項下之交易合併。由於使用權資產之價值之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)有一項或以上超過25%但低於100%，因此其項下擬進行之交易構成本公司主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

內容有關(其中包括)首份修訂協議之詳情、本集團之財務資料及根據上市規則須披露之其他資料之通函及有關股東特別大會之通告預計將於2020年9月21日或之前寄發予股東。

補償協議之修訂

於首份修訂協議之後，租戶與Realty Fund於2020年9月8日訂立經修訂補償協議，以反映首份修訂協議須於股東特別大會上獲股東批准，以及租戶僅須於首份修訂協議撤銷後向Realty Fund支付該工程之成本。

茲提述本公司日期為2020年5月6日及2020年7月8日有關租賃協議及補償協議之公告。

首份修訂協議

董事會謹此宣布，租戶(本公司的間接附屬公司)與Realty Fund於2020年9月8日就該物業簽立租賃協議之首份修訂協議，以(其中包括)延長該物業之租期。

首份租賃協議的主要條款摘要及相關資料如下：

1. 租賃協議之租期將延長額外24個完整曆月(即租賃的新屆滿日期將為2032年6月30日)(「經延長租期」)。
2. 就經延長租期應付的基本租金總額約為2,207,890美元(約等於17,111,148港元)，按月支付。
3. 租戶可享額外兩個月的租金減免。
4. 首份修訂協議須視乎於股東特別大會是否獲股東批准。倘取得有關批准，租戶須以書面於2020年10月9日或以前通知Realty Fund，否則首份修訂協議將自動撤銷。
5. Realty Fund須以其本身成本及開支進行該工程。

為完整起見，租賃協議(經首份修訂協議補充及修訂)的主要條款摘要如下：

訂約方： 租戶：Target Marketing System, Inc.，本公司的間接附屬公司

業主：The Realty Associates Fund XII Portfolio, L.P.

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，Realty Fund及其最終實益擁有人為獨立第三方。

物業： 位於270 Madsen Drive, Bloomingdale, Illinois 60108的樓宇

總樓面面積： 約154,000平方呎可租賃面積

許可用途： 一般倉儲、分發、辦公室及其他輔助用途，並無其他目的

租期： 150個完整曆月(即2020年1月1日至2032年6月30日)，並包括八個月的免租期

租金： 租賃協議項下應付的基本租金總額約為11,659,077美元(約等於90,357,847港元)，按月支付，但可享有租金減免及八個月免租期

按金： 122,174.28美元(約等於946,850.67港元)

租賃生效日期： 2020年1月1日

訂約方資料

本集團是在美國第三方電子商務平台運營的長期傢俬銷售商、在新加坡的中高端傢俬零售商，以及主要在新加坡的綜合家居設計解決方案提供商。租戶為本公司的間接附屬公司，主要在美國從事傢俬銷售業務。

Realty Fund為TA Realty, LLC(及其繼承人及受讓人)成立的基金，而TA Realty, LLC為一間大型地產投資公司及於美國註冊成立的有限公司，向美國及非美國機構投資者提供投資管理服務。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，Realty Fund、TA Realty, LLC及其最終實益擁有人為獨立第三方。

租賃及租賃延期的理由及裨益

董事認為租戶簽訂首份修訂協議是可取的，因此舉可讓租戶繼續使用該物業兩年，有利本集團業務持續。租戶將可受惠於額外租金減免。董事亦認為就維持營運及業務穩定而言，首份修訂協議對本集團有利，原因是直至經延長租期完結的每月應付租金已在首份修訂協議下達成一致，其乃Realty Fund與租戶之間按正常商業條款經公平磋商，並參考該物業附近的可資比較物業之現行市場租金後釐定。此外，該工程必須於該物業所在城市布魯明戴爾村進行。董事認為訂立首份修訂協議是有利的，因如此一來Realty Fund將須負責該工程的費用。董事會認為長遠而言，租賃及租賃延期將使本集團減少對第三方物流服務的依賴，並能更有效地控制物流成本。

經考慮上述理由及利益後，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，首份修訂協議條款是按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，以承租人身份訂立租賃協議(租期超過12個月)將要求本集團在其財務報表中將其使用該物業之權利確認為使用權資產。誠如本公司日期為2020年5月6日之公告所披露，以承租人身份訂立租賃協議要求本集團在其財務報表中將其使用該物業之權利確認為使用權資產，金額約為6,963,420美元(約等於53,966,505港元)，而其項下擬進行之交易被視作本集團根據上市規則收購資產。

租期根據首份修訂協議延期後，要求本集團確認為使用權資產之使用權價值將增加至約7,638,793美元(約等於59,200,646港元)(「**使用權資產之價值**」)，其計算是參照經延長租期的固定租賃付款之總現值，減去業主提供的優惠(即按貼現率進行貼現，其等於本公司在租賃的經延長租期內的遞增借款利率)，因此根據上市規則，其項下擬進行之交易亦將被視作本集團根據上市規則收購資產。

首份修訂協議項下擬進行之交易乃根據上市規則第14.23條將與租賃協議項下之交易合併。由於使用權資產之價值之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)有一項或以上超過25%但低於100%，因此其項下擬進行之交易構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

內容有關(其中包括)首份修訂協議之詳情、本集團之財務資料及根據上市規則須披露之其他資料之通函及有關股東特別大會之通告預計將於2020年9月21日或之前寄發予股東。

補償協議之修訂

於首份修訂協議之後，租戶與Realty Fund於2020年9月8日訂立修訂及重申補償協議之補充協議，以反映首份修訂協議須於股東特別大會上獲股東批准，以及租戶僅須於首份修訂協議撤銷後向Realty Fund支付該工程之成本。

除上文披露者外，補償協議之所有其他條款及規定與本公司日期為2020年7月8日之公告所披露者相同。

釋義

除非文義另有所指，以下詞語在本公告中分別具下列含義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	設計都會有限公司，一家於2018年3月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：1545)
「成本」	指	所有Realty Fund之第三方因規劃、許可及完成該該工程所產生及／或開具發票之付現成本、開支、費用及收費(估計約100,000美元)以及應付Realty Fund之物業主管的施工管理費
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以批准首份修訂協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會

「首份修訂協議」	指	日期為2020年9月8日的首份修訂協議，內容有關Realty Fund及租戶訂立的租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會發布的國際財務報告準則，當中規定了租賃的確認、計量、呈列及披露原則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與其並無連繫(定義見上市規則)的人士或公司
「租賃」	指	在租賃協議項下的物業租賃
「租賃協議」	指	業主與租戶之間就物業訂立的日期為2019年8月26日的租賃協議
「租賃延期」	指	物業租賃根據首份修訂協議延期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	位於270 Madsen Drive, Bloomingdale, Illinois 60108的樓宇
「Realty Fund」	指	The Realty Associates Fund XII Portfolio, L.P.，一個由TA Realty, LLC(及其繼承人及受讓人)成立的基金
「補償協議」	指	日期為2020年7月7日的補償協議，內容有關Realty Fund與租戶之間訂立的該工程
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方呎」	指	平方呎

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	Target Marketing Systems, Inc.，一家在美國伊利諾州註冊成立的公司及本公司的間接附屬公司
「合眾國」或「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「該工程」	指	物業的若干翻新工程
「%」	指	百分比

承董事會命
設計都會有限公司
主席兼執行董事
阮友仁

香港，2020年9月8日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事阮友仁、Wee Ai Quey及王秋華，非執行董事高泉泰及林瑞慶，獨立非執行董事包括林文正、吳志光及Wee Kang Keng。

美元兌港元按1.00美元=7.75港元的匯率計算。