

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有STEVE LEUNG DESIGN GROUP LIMITED梁志天設計集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分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。



## STEVE LEUNG DESIGN GROUP LIMITED

### 梁志天設計集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2262)

### 持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至17頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見的獨立財務顧問函件載於本通函第19至35頁。

本公司謹訂於2021年8月30日(星期一)上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏泰道23號Manhattan Place 30樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快且在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回至本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

#### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第15至16頁有關股東特別大會上為預防及控制2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情所採取的措施，包括：

- 將按照香港政府的指引保持適當的距離及空間，因此，本公司可能在必要時限制股東特別大會出席人士人數，以免過於擁擠；
- 強制接受體溫量測；
- 必須佩戴外科口罩；及
- 不提供公司禮品、茶點及飲料。

任何不遵守上述預防措施或須遵守香港政府任何規定接受隔離的人士可能遭拒絕進入股東特別大會場所。為推動COVID-19的防控及保護出席會議股東的健康及安全，本公司鼓勵股東考慮不親身出席股東特別大會，並建議股東委託股東特別大會主席作為受委代表，於股東特別大會上經股東指示就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。本公司或會根據COVID-19的發展情況實施進一步變動及預防措施，並可能適時就相關措施進一步發佈通告。

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	I
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄 – 法定及一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-I

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	梁志天設計集團有限公司，為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「Eagle Vision」	指	Eagle Vision Development Limited，為一家於2014年1月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Gloryeild Enterprises Limited實益擁有28.57%權益、由Health Capital Enterprises Limited實益擁有28.57%權益及由Peacemark Enterprises Limited實益擁有42.86%權益
「股東特別大會」	指	本公司即將於2021年8月30日(星期一)上午十一時正召開的股東特別大會，旨在尋求獨立股東批准該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限
「該等框架協議」	指	江河集團公司框架協議及江河創新框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由三名獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，乃為就該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立股東提供推薦建議而成立

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	香江資本有限公司，為可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	除劉先生及其聯繫人外的股東(包括Eagle Vision)
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士
「江河創新」	指	江河創新地產股份有限公司，為一家於中國成立的股份有限公司，於最後可行日期，其分別由劉先生及江河源擁有30%及70%權益
「江河創新框架協議」	指	江河創新(為其本身及代表其附屬公司)與本公司(為其本身及代表其附屬公司)訂立日期為2021年6月24日的室內設計服務及室內陳設服務框架協議
「江河集團公司」	指	江河創建集團股份有限公司，為一家於1999年2月4日在中國成立的股份有限公司，其A股在上海證券交易所上市(證券代碼：601886)，於最後可行日期由劉先生直接及間接擁有約52.42%權益，並為本公司的一名控股股東
「江河集團公司框架協議」	指	江河集團公司(為及代表江河集團)與本公司(為其本身及代表其附屬公司)訂立日期為2021年6月24日的室內設計服務及室內陳設服務框架協議
「江河集團」	指	江河集團公司及其附屬公司，不包括本集團成員公司
「江河源」	指	北京江河源控股有限公司，為一家於中國成立的有限公司，於最後可行日期，其分別由劉先生及富女士擁有85%及15%權益，並為本公司控股股東

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	2021年8月4日(星期三)，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉載望先生，為本公司控股股東
「富女士」	指	富海霞女士，為劉先生的配偶及本公司控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比



**STEVE LEUNG DESIGN GROUP LIMITED**

**梁志天設計集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2262)

**執行董事：**

蕭文熙先生(首席執行官)

葉珏鴻先生(首席財務官)

丁春亞先生

裘慧芬女士

**註冊辦事處：**

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

**非執行董事：**

許興利先生(主席)

丁敬勇先生

**香港主要營業地點：**

香港

九龍

九龍灣

宏泰道23號

Manhattan Place 30樓

**獨立非執行董事：**

劉翊先生

孫延生先生

曾浩嘉先生

敬啟者：

**持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**A. 緒言**

誠如本公司日期為2021年6月24日的公告所披露，本公司(為其本身及代表其附屬公司)分別與江河集團公司(為及代表江河集團)及江河創新(為其本身及代表其附屬公司)訂立該等框架協議，據此，本公司已同意向江河集團公司、江河創新及/或彼等各自的附屬公司提供或促使其任何附屬公司提供室內設計服務及室內陳設服務。

---

## 董事會函件

---

由於該等框架協議涉及本集團向劉先生的聯繫人提供室內設計服務及室內陳設服務，並於12個月期間內訂立，本公司已將江河集團公司框架協議及江河創新框架協議項下持續關連交易合計，並將其視為一項交易。

鑒於按合計基準該等框架協議的年度上限的一個或以上適用百分比率超過5%但低於25%，且該等框架協議項下持續關連交易的合計年度上限超過10,000,000港元，故該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

本通函旨在為閣下提供(i)該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

### B. 該等框架協議

#### (I) 江河集團公司框架協議

日期： 2021年6月24日

訂約方： (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)  
(ii) 江河集團公司(為及代表江河集團)

期限： 自獲獨立股東批准日期起至2023年12月31日生效

標的事項： 本公司已同意向江河集團公司及／或其附屬公司提供或促使其任何附屬公司提供室內設計服務及室內陳設服務，該等服務須根據江河集團公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司將按江河集團公司框架協議的條款訂立的各合同提供，並受其規管。倘該合同的條款與江河集團公司框架協議的條款有任何抵觸，概以江河集團公司框架協議為準。

年度上限： 截至2023年12月31日止三個年度各年人民幣18,000,000元(相等於約22,000,000港元)

(2) 江河創新框架協議

日期： 2021年6月24日

訂約方： (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)  
(ii) 江河創新(為其本身及代表其附屬公司)

期限： 自獲獨立股東批准日期起至2023年12月31日生效

標的事項： 本公司已同意向江河創新及／或其附屬公司提供或促使其任何附屬公司提供室內設計服務及室內陳設服務，該等服務須根據江河創新或其附屬公司與本公司或其任何附屬公司將按江河創新框架協議的條款訂立的各合同提供，並受其規管。倘該合同的條款與江河創新框架協議的條款有任何抵觸，概以江河創新框架協議為準。

年度上限： 截至2023年12月31日止三個年度各年人民幣14,000,000元(相等於約17,000,000港元)

定價基準

根據該等框架協議訂立的各合同的費用將根據下列各項釐定：

- (1) 有關國家及／或地方物價管理部門規定的定價標準(「規定定價」)；
- (2) 倘並無規定定價，有關價格應由江河集團公司或江河創新與本公司按公平基準釐定，且就本集團而言其條款類似於或優於(就本集團利益而言)本集團及其獨立第三方客戶經參考下列各項後所協定的條款：
  - (a) 提供可比較性質及規模的服務的現行市價(如適用)。為釋疑起見，本公司將徵求至少兩個報價(在可行情況下)；

---

## 董事會函件

---

- (b) 提供相關室內設計服務及／或室內陳設服務已產生或將產生的成本，須遵守合理利潤率規定；
- (c) 就提供室內設計服務的費用而言，有關費用將按本集團制定的參考單價釐定，並按給予其長期策略性客戶的一般折扣或符合本集團利益的任何其他折扣等因素予以調整。該折扣通常介乎於總費用的5%至10%；
- (d) 就提供室內陳設服務(其中可能包括就概念設計及深化設計的費用以及就採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品的費用)的費用而言，
  - (i) 就概念設計及深化設計的費用將按本集團制定的參考單價釐定，並按給予其長期策略性客戶的一般折扣或符合本集團利益的任何其他折扣等因素予以調整；該折扣通常介乎於總費用的5%至10%；
  - (ii) 就採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品的費用將按本集團與獨立第三方客戶制定於可比較地點提供類似服務的參考價格釐定；及
  - (iii) 為釋疑起見，倘本集團獲委聘提供全面室內陳設服務(即概念設計、深化設計以及採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品)，則可能會授出室內陳設服務項下概念設計及深化設計的費用最高約50%的折扣。

### 支付條款

支付條款載於該等框架協議內，除非各合同(據此有關約定支付條款須屬公平、合理及按一般商業條款或較該等框架協議所列條款對本集團更為有利的條款訂立)訂約各方另行協定。該等框架協議所述支付條款如下：

#### 室內設計服務

- (1) 須於簽署相關合同當日後七個營業日內支付費用的20%；

---

## 董事會函件

---

- (2) 須於提交概念設計後七個營業日內支付費用的10%；
- (3) 須於確定概念設計後七個營業日內支付費用的10%；
- (4) 須於提交深化設計後七個營業日內支付費用的15%；
- (5) 須於確定深化設計後七個營業日內支付費用的15%；
- (6) 須於提交招標圖後七個營業日內支付費用的10%；
- (7) 須於批准招標圖後七個營業日內支付費用的10%；及
- (8) 須於工程驗收後七個營業日內支付費用的餘下10%。

### 室內陳設服務

(a) 僅就概念設計及深化設計而言：

- (1) 須於簽署相關合同當日後七個營業日內支付費用的20%；
- (2) 須於提交概念設計後七個營業日內支付費用的10%；
- (3) 須於確定概念設計後七個營業日內支付費用的10%；
- (4) 須於提交深化設計後七個營業日內支付費用的15%；
- (5) 須於確定深化設計後七個營業日內支付費用的15%；
- (6) 須於提交招標圖後七個營業日內支付費用的10%；
- (7) 須於批准招標圖後七個營業日內支付費用的10%；及

---

## 董事會函件

---

- (8) 須於工程驗收後七個營業日內支付費用的餘下10%。
- (b) 僅就採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品而言：
- (1) 須於簽署相關合同當日支付費用的50%；及
- (2) 須於開出有關費用的發票後七個營業日內但付運家具、配件及飾品前支付費用的餘下50%。

於最後可行日期，並無規管本集團所提供的室內設計服務及室內陳設服務的規定定價。於該等框架協議仍然生效期間如有適用的規定定價，董事將遵照規定定價及本通函所述其他因素釐定相關費用。

按照本集團的內部監控措施，該等框架協議當中擬提供的室內設計服務及室內陳設服務的概念及深化設計的合理毛利率預期介乎40%至60%不等，而該等框架協議當中擬提供有關室內陳設服務的採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品的毛利率預期介乎20%至40%不等。該合理毛利率範圍乃按本集團過往交易紀錄、所涉及人員的專業知識及經驗以及室內設計服務及室內陳設服務的當前市場慣例釐定。在能夠保持室內設計服務及室內陳設服務合理毛利率的情況下，本集團或會提供如第2(c)項所述約5%至10%的一般折扣及如上文「定價基準」一段第2d(iii)項所述最高約50%的折扣，視乎與客戶關係的時間而定。詳情請參閱本函件「E.有關該等框架協議的內部監控措施」一節。

此外，室內設計服務以及概念設計及深化設計服務參考單價的定價政策通常會考慮本集團的目標利潤、過往服務費用、預計設計工程及目標市場。一般而言，為配合以高端市場為對象的住宅、私人住宅及酒店及餐飲項目的市場定位及策略，私人住宅項目單價最高，其次為住宅項目單價。商業項目單價通常最低，原因是設計要求相對簡單。

就採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品的參考單價而言，本集團一般按成本加成法收取費用。參考單價會考慮項目的估計採購及差旅成本以及本集團目標利潤等因素而釐定。

**C. 過往交易金額**

下表載列(i)江河集團；及(ii)江河創新及其附屬公司就提供室內設計服務及室內陳設服務向本集團支付費用的過往交易金額：

	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2018年 (人民幣)	2019年 (附註2) (人民幣)	2020年 (附註3) (人民幣)	止五個月 2021年 (人民幣)
江河集團 (附註1)	5,096,311	3,375,301	3,138,569	1,382,821
江河創新及其附屬公司 (附註1)	19,400,460	6,325,056	923,458	13,207

附註：

1. 江河集團公司及江河創新各自為劉先生控制30%的公司，因此，各自為劉先生的聯繫人。
2. 大幅減少乃主要由於中國政府在2019年收緊置業監管措施，發展商及置業者的信貸機會受限所致，這導致消費及投資意向顯著下降，進而給對本集團室內設計及室內陳設服務的需求產生負面影響，並減緩其項目進度。
3. 進一步減少乃主要由於2020年的COVID-19疫情及隨後的封鎖所致，這進一步加大了中國房地產業的壓力，進而導致本集團室內設計及室內陳設服務新簽項目數量減少。

**D. 該等框架協議的建議年度上限**

截至2023年12月31日止三個年度，該等框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限分別為人民幣32,000,000元、人民幣32,000,000元及人民幣32,000,000元(分別相等於約39,000,000港元、39,000,000港元及39,000,000港元)，人民幣32,000,000元中江河集團公司框架協議的上限為人民幣18,000,000元(相等於約22,000,000港元)，而江河創新框架協議的上限為人民幣14,000,000元(相等於約17,000,000港元)。

該等框架協議的建議年度上限乃按下列方面釐定：(i)相關合同獲授合同金額；(ii)類似合同的競投合同及／或提供予本集團客戶的初步報價或估算；及(iii)當前及預期市況以及管理層根據其經驗及專業知識提出的意見。

於最後可行日期，就本集團與江河集團成員公司及／或江河創新（或其附屬公司）進行的項目（「項目」）而言，其中有14個新簽署項目，總合同價值為人民幣1,432,000元，及有100個潛在項目正在競投或處於初步報價階段，總合同價值為人民幣67,498,000元。

截至2021年12月31日止年度，本集團預期將自項目產生的估計收入約為人民幣27,403,000元。在該估計金額中，與江河集團的交易金額約為人民幣14,045,000元，佔江河集團公司框架協議建議年度上限的約78%；及與江河創新及／或其附屬公司的交易金額將約為人民幣13,358,000元，佔江河創新框架協議建議年度上限的約95%。本集團預期將自項目產生的估計收入佔截至2023年12月31日止兩個年度有關建議年度上限的大部分。

相較於2019年及2020年的過往金額，年度上限大幅增加乃主要由於(i)上述室內設計及室內陳設服務業務分部的預期增長及預期交易金額的預測；及(ii)誠如上文「過往交易金額」一節表格附註(2)及(3)所闡述，相較於過往年度，2019年及2020年的交易金額大幅減少所致。

#### **E. 有關該等框架協議的內部監控措施**

為確保該等框架協議當中擬提供的室內設計服務及室內陳設服務於並無規定定價時，乃按就本集團利益而言類似於或優於本集團與其獨立第三方客戶所協定的條款提供，本集團已採取以下措施：

1. 一般而言，該等框架協議當中擬提供的室內設計服務及室內陳設服務中的概念設計及深化設計的預期毛利率介乎40%至60%不等，而該等框架協議當中擬提供有關室內陳設服務的採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品的預期毛利率介乎20%至40%不等。該等毛利率乃經考慮（其中包括）本集團過往交易記錄、參與人員的專業知識及經驗以及室內設計服務及室內陳設服務的當前市場慣例後達致；

2. 本集團管理級別或以上的財務人員將(i)定期核查以檢討及評估根據該等框架協議所提供的設計服務是否按照該等框架協議的條款進行；及(ii)將有關費用與本集團向任何獨立第三方收取的相若服務費進行比較以檢查定價基準，以確保本集團所收取的費用於當時市況下屬公平合理，且根據上述定價基準進行，以及向本公司首席財務官更新有關資料；及
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(包括根據該等框架協議提供的設計服務、定價基準及建議年度上限)進行年度審閱。本公司將協助向其獨立非執行董事及核數師提供所需資料，以進行有關檢討。此外，董事會將繼續根據本公司的內部控制措施檢討該等所需資料。

### F. 有關該等框架協議訂約方的資料

本集團為屢獲殊榮的國際知名室內設計服務及室內陳設服務供應商，以承接中國及香港的高端住宅、私人住宅及酒店及餐飲項目知著。

江河集團公司為一家在中國成立的股份有限公司，其A股在上海證券交易所上市(證券代碼：601886)。其主要從事幕牆工程業務、室內裝飾業務以及提供醫療服務。

江河創新主要從事物業發展及投資業務。

### G. 訂立該等框架協議的理由及裨益

根據該等框架協議，本集團須(其中包括)向江河集團公司、江河創新及／或彼等各自的附屬公司提供室內設計及室內陳設服務。董事(不包括獨立非執行董事)相信，該等框架協議將有助本集團把握日後商機、擴展本集團的室內設計服務及室內陳設服務，以及在中國就相關服務提高本集團的知名度。此舉亦將擴闊本集團的收入來源。

---

## 董事會函件

---

相較於北京港源建築裝飾工程有限公司與北京港源建築裝飾設計研究院有限公司訂立的日期為2018年6月13日的室內設計服務協議(有關更多詳情，請參閱本公司日期為2018年10月30日的通函)，本集團已通過江河集團公司框架協議擴大其室內設計服務及室內陳設服務相關的業務及客戶群(從江河集團公司一家附屬公司至整個江河集團)。隨著新獲得項目的數量增加，預期本集團的室內陳設服務分部於未來年度將實現穩定增長。

此外，該等框架協議的條款乃經該等協議各訂約方公平磋商後釐定。

鑒於上述各項，董事(不包括獨立非執行董事)認為，該等框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### H. 上市規則的涵義

於最後可行日期，江河集團公司分別由(其中包括)劉先生及江河源擁有25.07%及27.35%權益，而江河源分別由劉先生與富女士(均為本公司控股股東)擁有85%及15%權益。鑒於江河集團公司為劉先生控制30%之公司，故為劉先生之聯繫人，因此，根據上市規則第14A章，該公司為本公司的關連人士。

於最後可行日期，江河創新分別由劉先生及江河源擁有30%及70%權益，而江河源分別由劉先生與富女士(均為本公司控股股東)擁有85%及15%權益。鑒於江河創新為劉先生控制30%之公司，故為劉先生的聯繫人，因此，根據上市規則第14A章，該公司為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，江河集團公司框架協議及江河創新框架協議各自項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

鑒於江河集團公司框架協議及江河創新框架協議各自的年度上限的各適用百分比率超過0.1%但低於5%，故江河集團公司框架協議及江河創新框架協議各自項下持續關連交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

由於該等框架協議涉及本集團向劉先生的聯繫人提供室內設計服務及室內陳設服務，並於12個月期間內訂立，本公司已將江河集團公司框架協議及江河創新框架協議項下持續關連交易合計，並將其視為一項交易。

鑒於按合計基準江河集團公司框架協議及江河創新框架協議的年度上限的一個或以上適用百分比率超過5%但低於25%，且該等框架協議項下持續關連交易的合計年度上限超過10,000,000港元，故該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

### I. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。於股東特別大會上，本公司將尋求獨立股東批准該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限。

由於江河集團公司及江河創新各自為劉先生控制30%的公司，故劉先生及其聯繫人將於股東特別大會上就該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限的相關決議案放棄投票。股東特別大會的表決將以投票表決方式進行。

獨立董事委員會將就該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限之相關決議案的投票取向，向獨立股東提供意見。

香江資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等框架協議及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格，有關代表委任表格亦分別刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sldgroup.com](http://www.sldgroup.com))。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其印列之指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，盡快且在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回至本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將被視作無效。

**J. 股東特別大會的預防措施**

鑑於COVID-19疫情持續，本公司將於股東特別大會上執行以下預防措施，以保障出席股東特別大會的股東、員工及其他持份者免於感染風險：

- (a) 將按照香港政府的指引保持適當的距離及空間，因此，本公司可能在必要時限制股東特別大會出席人士人數，以免過於擁擠；
- (b) 所有與會者（包括股東或彼等委任代表）均須在股東特別大會會場入口處強制接受體溫量測。體溫高於攝氏37.4度之任何人士將不得進入股東特別大會會場；
- (c) 股東(a)於過去14日任何時間曾離港外遊及曾緊密接觸任何於香港境外旅遊之人士（根據香港政府於www.chp.gov.hk發佈的指引）；(b)屬於及曾經緊密接觸任何須遵守任何香港政府指定強制隔離（包括家居隔離）之人士；(c)屬於及曾經緊密接觸任何感染COVID-19、COVID-19初步檢測呈陽性或疑似感染COVID-19之人士；或(d)出現任何流感病徵，可能會被拒絕進入股東特別大會會場及被要求離開股東特別大會會場；
- (d) 所有與會者須佩戴外科口罩方可獲准入席，並須於股東特別大會期間全程佩戴外科口罩；
- (e) 本公司將不在股東特別大會上提供茶點及飲料，亦不派發公司禮品。

在香港法例所允許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會出席人士的安全。

本公司或會根據COVID-19的發展情況實施進一步預防措施，並可能適時就相關措施進一步發佈通告。

為所有持份者的健康及安全著想，本公司亦謹此提醒所有股東，並非必要親身出席股東特別大會方能行使投票權。作為替代方案，股東可考慮使用已填妥股東表決指示之代表委任表格委任股東特別大會主席為其委任代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以取代親身出席股東特別大會。

---

## 董事會函件

---

倘任何未親身出席股東特別大會的股東對擬於股東特別大會上通過的決議案或對本公司有任何疑問，或有任何事宜須與董事會溝通，則歡迎彼將該問題或事宜以書面形式寄送至本公司之香港主要營業地點：香港九龍九龍灣宏泰道23號 Manhattan Place 30樓，或電郵至 [ir@steveleung.com](mailto:ir@steveleung.com)。

倘任何股東對股東特別大會有任何相關疑問，請按以下方式聯繫本公司的香港股份過戶登記分處 Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited：

Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited

香港皇后大道中28號

中匯大廈16樓1601室

電話：(852) 3707 2600

傳真：(852) 3707 2699

### K. 推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限的條款，就本公司而言屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告的決議案，以批准該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限。董事會亦認為該等框架協議乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其條款以及該等框架協議建議年度上限乃正常商業條款、屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

許興利先生現為江河集團公司的行政總裁兼總經理。葉珽鴻先生為Eagle Vision的董事。除所披露者外，概無其他董事於該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限中擁有重大權益，亦無其他董事須就股東特別大會通告所載決議案相關的董事會決議案放棄投票。

### L. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，成員包括劉翊先生、孫延生先生及曾浩嘉先生，以便就該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限之相關決議案的投票意向，向獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

### M. 暫停辦理股東登記

本公司將於2021年8月25日(星期三)至2021年8月30日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票，須不遲於2021年8月24日(星期二)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室。

### N. 其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
許興利  
謹啟

2021年8月10日



**STEVE LEUNG DESIGN GROUP LIMITED**

**梁志天設計集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2262)

敬啟者：

**持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以審議該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限，詳情載列於2021年8月10日向股東發出的本通函(「通函」)所載的董事會函件，而本函件構成其中一部分，並就上述事項的公平性及合理性向閣下提供意見。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

經考慮(i)該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限；及(ii)獨立財務顧問就上述事項的建議及意見(載於通函第19至35頁)，吾等認為，(i)該等框架協議乃於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)該等框架協議項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該等框架協議、當中擬進行的交易及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
劉珩

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
孫延生

獨立非執行董事  
曾浩嘉

2021年8月10日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為香江資本有限公司就該等框架協議及當中擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為2021年8月10日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」），而本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本意見函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年6月24日， 貴公司（為其本身及代表其附屬公司）分別與江河集團公司（為及代表江河集團）及江河創新（為其本身及代表其附屬公司）訂立該等框架協議，據此， 貴公司同意向江河集團公司、江河創新及／或彼等各自的附屬公司提供或促使其任何附屬公司提供室內設計服務及室內陳設服務（各自為「江河集團公司交易」及「江河創新交易」，統稱為「該等交易」）。

於最後可行日期，江河集團公司分別由（其中包括）劉先生及江河源擁有25.07%及27.35%權益，而江河源分別由劉先生與富女士（均為 貴公司控股股東）擁有85%及15%權益。鑒於江河集團公司為劉先生控制30%之公司，故為劉先生之聯繫人，因此，根據上市規則第14A章，該公司為 貴公司的關連人士。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後可行日期，江河創新分別由劉先生及江河源擁有30%及70%權益，而江河源分別由劉先生與富女士（均為 貴公司控股股東）擁有85%及15%權益。鑒於江河創新為劉先生控制30%之公司，故為劉先生的聯繫人，因此，根據上市規則第14A章，該公司為 貴公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成 貴公司的持續關連交易。

鑒於江河集團公司框架協議及江河創新框架協議各自的年度上限的各適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

由於該等框架協議涉及 貴集團向劉先生的聯繫人提供室內設計服務及室內陳設服務，並於12個月期間內訂立， 貴公司已將江河集團公司交易及江河創新交易合計，並將其視為一項交易。

鑒於按合計基準該等框架協議的年度上限的一個或以上適用百分比率超過5%但低於25%，且該等交易的合計年度上限超過10,000,000港元，故該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即劉翊先生、孫延生先生及曾浩嘉先生）組成的獨立董事委員會已經成立，並就(i)該等框架協議的條款是否按正常商業條款訂立及屬公平合理；(ii)該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益並於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准該等交易的決議案投票向獨立股東提供建議。吾等香江資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司、江河集團公司或江河創新並無擁有可能合理被視為與吾等獨立性有關之任何關係或權益。於2021年1月28日， 貴公司一家間接全資附屬公司梁志天設計師有限公司（「SLDL」）認購2.5百萬美元的FUTEC Special Growth Fund SPC—FUTEC International Bond Fund（「債券基金」）。債券基金為

香江資本有限公司(「HKCL」)一名聯屬人士的全資附屬公司，並由香江證券有限公司(「HKSL」)管理，HKSL為一家根據證券及期貨條例可從事第1、2、4及9類受規管活動的持牌法團，並為HKCL的聯屬人士。經考慮(i)HKCL及HKSL或彼等的員工之間並無服務重疊或共享任何客戶或交易資料以及彼等各自的一切活動受到嚴格內部合規政策及程序的密切監控以確保不存在利益衝突及維持彼等的獨立性；(ii)債券基金於2020年5月作為開放式基金推出，且SLDL全權自行酌情認購；及(iii)貴集團就HKSL對債券基金的管理並無任何直接或間接影響力或控制權，亦對HKCL的業務或服務無任何影響力，吾等認為，SLDL認購債券基金將不會削弱HKCL與貴集團的獨立性。除上文所披露者外，於最後可行日期過往兩年，貴公司與吾等之間並無任何委任。除就委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排致令吾等據此向貴公司、江河集團公司或江河創新收取任何費用或利益。因此，吾等有資格就該等框架協議及其項下擬進行之交易給予獨立建議。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii)貴集團所提供的資料；(iii)董事及貴集團管理層(「管理層」)所發表的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等假設管理層提供之所有資料及事實、表達之意見及作出之陳述及聲明乃於彼等作出時屬真實、準確及完備，且將於直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦已經假設管理層於通函中所載有關觀點、意見、期望及意向之所有聲明乃經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞或懷疑提供給吾等的通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或貴公司、其管理層及／或顧問所表達意見之合理性。

董事對通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等對通函任何部分的內容概不負責。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團、江河集團公司及江河創新或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司之業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等框架協議對 貴集團或股東所造成之稅務影響。吾等之意見必須基於最後可行日期之市場、金融、經濟及其他狀況，以及吾等可得之資料。任何其後發展可能影響及／或改變吾等的意見及吾等並無義務更新該觀點以計及於本函件日期之後發生的事項或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本意見函件所載內容不得被解讀為建議持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券。

倘本意見函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得來源，吾等已確保相關資料乃準確摘自相關來源，但吾等並無義務就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮的主要因素及理由

於考慮該等框架協議及該等交易時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### I. 訂立該等框架協議的背景、理由及裨益

##### 貴集團的背景

經參考董事會函件， 貴集團為屢獲殊榮的國際知名室內設計服務及室內陳設服務供應商，以承接中國及香港的高端住宅、私人住宅及酒店及餐飲項目知著。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴公司截至2020年12月31日止年度(「2019財年」及「2020財年」)的綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司截至2020年12月31日止年度的年度報告(「2020年年度報告」)：

	2020財年 (經審核) 百萬港元	2019財年 (經審核) 百萬港元	2019財年至 2020財年的 變動 %
收入	433.0	504.7	(14.2)
室內設計服務	314.1	325.1	(3.4)
室內陳設服務	116.2	176.7	(34.2)
產品設計服務	2.7	2.9	(6.9)
毛利	187.9	194.6	(3.4)
除稅前溢利	57.7	61.1	(5.6)
年內溢利	34.6	40.1	(13.7)

誠如2020年年度報告所述，於2020財年， 貴集團錄得總收入約433.0百萬港元(2019財年：504.7百萬港元)，下跌約14.2%。毛利由2019財年的約194.6百萬港元下跌約3.4%至2020財年的約187.9百萬港元，而毛利率則從2019財年的約38.6%上漲至2020財年的約43.4%，此乃主要因為來自室內設計服務的收入比例增加以及室內陳設服務的毛利率增長所致。於2019財年及2020財年，來自(i)室內設計服務及(ii)室內陳設服務的總收入佔 貴集團所產生收入的99%以上。

主要由於COVID-19疫情導致2020財年貿易應收款項及合同資產預期信用損失顯著增加，除稅前溢利由2019財年的約61.1百萬港元下跌約5.6%至2020財年的約57.7百萬港元。受益於穩定的利潤率、嚴格的成本控制及政府支援，撇除貿易應收款項及合同資產預期信用損失，除稅前溢利增長約24.7%，從2019財年的約65.3百萬港元增加至2020財年的約81.4百萬港元。2020財年的溢利約為34.6百萬港元(2019財年：40.1百萬港元)。

### 江河集團公司及江河創新的背景

江河集團公司為一家在中國成立的股份有限公司，其A股在上海證券交易所上市（證券代碼：601886）。其主要從事幕牆工程業務、室內裝飾業務以及提供醫療服務。

江河創新主要從事物業發展及投資業務。

### 訂立該等框架協議的理由及裨益

經參考董事會函件，根據該等框架協議，貴集團須（其中包括）向江河集團公司、江河創新及／或彼等的附屬公司提供室內設計及室內陳設服務。董事認為，該等框架協議將有助貴集團把握日後商機、擴展貴集團的室內設計服務及室內陳設服務，以及在中國就相關服務提高貴集團的知名度。此舉亦將擴闊貴集團的收入來源。

相較於北京港源建築裝飾工程有限公司與北京港源建築裝飾設計研究院有限公司訂立的日期為2018年6月13日的室內設計服務協議（有關更多詳情，請參閱貴公司日期為2018年10月30日的通函），貴集團已通過江河集團公司框架協議擴大其室內設計服務及室內陳設服務相關的業務及客戶群（從江河集團公司一家附屬公司至整個江河集團）。隨著新獲得項目的數量增加，預期貴集團的室內陳設服務分部於未來年度將實現穩定增長。

此外，該等框架協議的條款乃經該等協議各訂約方公平磋商後釐定。

鑒於上文所述，董事認為，該等交易乃於貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

誠如上文所述，於2019財年及2020財年來自室內設計及室內陳設服務的總收入均佔貴集團總收入的99%以上。因此，該等交易乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立。據董事告知，自貴集團於2014年成為江河集團的一部分起，貴集團受益於其完善的品牌及江河集團及江河創新及其附屬公司（「江河創新集團」）業務網絡的協同效應。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮上述理由及裨益，及尤其是：

- (i) 該等交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 貴集團與江河集團及江河創新集團的長期關係及協同效應；及
- (iii) 該等交易將提升 貴集團在中國室內設計服務及室內陳設服務領域的知名度並擴大 貴集團的收入來源。

吾等同意董事的意見，認為該等交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行及符合 貴公司及股東之整體利益。

### 2. 該等框架協議

於2021年6月24日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)分別與江河集團公司(為及代表江河集團)及江河創新(為及代表江河創新集團)訂立該等框架協議，據此， 貴公司同意向江河集團公司、江河創新及／或彼等各自的附屬公司提供或促使其任何附屬公司提供室內設計服務及室內陳設服務。

該等框架協議的主要條款概列如下：

日期： 2021年6月24日

訂約方： 江河集團公司框架協議

(i) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及

(ii) 江河集團公司(為及代表江河集團)

江河創新框架協議

(i) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及

(ii) 江河創新(為及代表江河創新集團)

期限： 自獲獨立股東批准日期起至2023年12月31日生效

標的事項： 江河集團公司框架協議

貴公司已同意向江河集團公司及／或其附屬公司(不包括 貴集團)提供或促使其任何附屬公司提供室內設計服務及室內陳設服務，該等服務須根據江河集團公司或其任何附屬公司與 貴公司或其任何附屬公司將按江河集團公司框架協議的條款訂立的各合同提供，並受其規管。倘該合同的條款與江河集團公司框架協議的條款有任何抵觸，概以江河集團公司框架協議為準。

江河創新框架協議

貴公司已同意向江河創新及／或其附屬公司提供或促使其任何附屬公司提供室內設計服務及室內陳設服務，該等服務須根據江河創新或其附屬公司與 貴公司或其任何附屬公司將按江河創新框架協議的條款訂立的各合同提供，並受其規管。倘該合同的條款與江河創新框架協議的條款有任何抵觸，概以江河創新框架協議為準。

定價基準： 根據該等框架協議訂立的各合同的費用將根據下列各項釐定：

- (i) 國家及／或地方物價管理部門規定的定價標準(「規定定價」)；
- (ii) 倘並無規定定價，有關價格應由江河集團公司或江河創新與 貴公司按公平基準釐定，且就 貴集團而言其條款類似於或優於(就 貴集團利益而言) 貴集團及其獨立第三方客戶經參考下列各項後所協定的條款：
  - a. 提供可比較性質及規模的服務的現行市價(如適用)。為釋疑起見， 貴公司將徵求至少兩個報價(在可行情況下)；

- b. 提供相關室內設計服務及／或室內陳設服務已產生或將產生的成本，須遵守合理利潤率規定；
- c. 就提供室內設計服務的費用而言，有關費用將按 貴集團制定的參考單價釐定，並按給予其長期策略性客戶的一般折扣或符合 貴集團利益的任何其他折扣等因素予以調整。該折扣通常介乎於總費用的5%至10%；及
- d. 就提供室內陳設服務(其中可能包括就概念設計及深化設計的費用以及就採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品的費用)的費用而言，
  - (i) 就概念設計及深化設計的費用將按 貴集團制定的參考單價釐定，並按給予其長期策略性客戶的一般折扣或符合 貴集團利益的任何其他折扣等因素予以調整；該折扣通常介乎於總費用的5%至10%；
  - (ii) 就採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品的費用將按 貴集團與獨立第三方客戶制定於可比較地點提供類似服務的參考價格釐定；及
  - (iii) 為釋疑起見，倘 貴集團獲委聘提供全面室內陳設服務(即概念設計、深化設計以及採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品)，則可能會授出提供室內陳設服務項下概念設計及深化設計的總費用最高約50%的折扣。

支付條款： 支付條款載於該等框架協議內，除非各合同（據此有關約定支付條款須屬公平、合理及按一般商業條款或較該等框架協議所列條款對 貴集團更為有利的條款訂立）訂約各方另行協定。該等框架協議所述支付條款如下：

室內設計服務：

- (i) 須於簽署相關合同當日後七個營業日內支付費用的 20%；
- (ii) 須於提交概念設計後七個營業日內支付費用的 10%；
- (iii) 須於確定概念設計後七個營業日內支付費用的 10%；
- (iv) 須於提交深化設計後七個營業日內支付費用的 15%；
- (v) 須於確定深化設計後七個營業日內支付費用的 15%；
- (vi) 須於提交招標圖後七個營業日內支付費用的 10%；
- (vii) 須於批准招標圖後七個營業日內支付費用的 10%；及
- (viii) 須於工程驗收後七個營業日內支付費用的餘下 10%。

室內陳設服務：

- (i) 僅就概念設計及深化設計而言：
  - (i) 須於簽署相關合同當日後七個營業日內支付費用的 20%；
  - (ii) 須於提交概念設計後七個營業日內支付費用的 10%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 須於確定概念設計後七個營業日內支付費用的10%；
  - (iv) 須於提交深化設計後七個營業日內支付費用的15%；
  - (v) 須於確定深化設計後七個營業日內支付費用的15%；
  - (vi) 須於提交招標圖後七個營業日內支付費用的10%；
  - (vii) 須於批准招標圖後七個營業日內支付費用的10%；  
及
  - (viii) 須於工程驗收後七個營業日內支付費用的餘下10%。
- (ii) 僅就採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及飾品而言：
- (a) 須於簽署相關合同當日支付費用的50%；及
  - (b) 須於開出有關費用的發票後七個營業日內但付運家具、配件及飾品前支付費用的餘下50%。

該等框架協議的進一步詳情載於董事會函件「B.該等框架協議」一節。

為進行盡職調查，吾等隨機選取及取得 貴集團就向(i)江河集團以及江河創新集團；及(ii)獨立第三方客戶提供室內設計服務及室內陳設服務的十套過往樣本合同（「樣本合同」），吾等自上述樣本合同注意到，定價基準與該等框架協議項下之定價基準一致。由於樣本合同乃由吾等隨機選擇並涵蓋了不同類型的服務及時期，即就各類型服務及就截至2020年12月31日止三個年度各年與江河集團、江河創新集團及獨立第三方客戶分別簽署的至少3份合同，據管理層告知， 貴集團就各類型服務向其客戶發出的合同一般已標準化，故吾等認為，樣本合同的樣本規模乃屬公平且具代表性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

據董事告知，貴集團已採納多項內部監控措施（「內部監控措施」），以確保各項交易的價格乃符合該等框架協議項下之定價政策。根據吾等的要求，管理層亦向吾等提供 貴集團有關內部監控措施的內部政策摘要。

經取得及審閱有關內部監控措施的內部政策後及經考慮 貴集團採納有效措施，以確保當並無規定定價時，該等交易乃按類似或優於（就 貴集團利益而言） 貴集團與其獨立第三方客戶協定的條款及定價基準進行（其詳情載列於董事會函件「E.有關該等框架協議的內部監控措施」一節），吾等認為，內部監控措施的有效實施將有助於確保該等交易的公平定價。

經與管理層討論及審閱樣本合同後，吾等注意到，就提供類似服務而言，該等框架協議的支付條款乃類似或就 貴集團利益而言優於 貴集團向獨立第三方客戶提供的支付條款。吾等認為，該等框架安排的支付條款屬公平合理及按一般商業條款進行。

鑒於上述因素及經審閱該等框架協議後，吾等認為，該等框架協議的條款乃按一般商業條款進行及屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### 該等框架協議的建議年度上限

下表載列(i)江河集團及江河創新集團就於截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年5月31日止五個月提供室內設計服務及室內陳設服務向 貴集團所支付費用的過往交易金額；及(ii)於截至2023年12月31日止三個年度有關提供室內設計服務及室內陳設服務的江河集團公司交易(「江河集團公司上限」)及江河創新交易(「江河創新上限」)各自的建議年度上限(「建議上限」)：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日止五 個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
<u>過往交易金額</u>				
江河集團	5,096,311	3,375,301	3,138,569	1,382,821
江河創新集團	19,400,460	6,325,056	923,458	13,207
總計	24,496,771	9,700,357	4,062,027	1,396,028

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
<u>建議上限</u>			
江河集團公司上限	18,000,000	18,000,000	18,000,000
江河創新上限	14,000,000	14,000,000	14,000,000
總計	32,000,000	32,000,000	32,000,000

經參考董事會函件，如上表所述，截至2019年12月31日止年度的過往交易金額大幅減少乃主要由於中國政府在2019年收緊置業監管措施，發展商及置業者的信貸機會受限所致，這導致消費及投資意向顯著下降，進而給對 貴集團室內設計及室內陳設服務的需求產生負面影響，並減緩其項目進度。

截至2020年12月31日止年度錄得進一步減少乃主要由於2020年的COVID-19疫情及隨後的封鎖所致，這進一步加大了中國房地產業的壓力，進而導致 貴集團室內設計及室內陳設服務的新簽項目數量減少。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經參考董事會函件及據董事告知，該等框架協議的建議上限乃按下列方面釐定：

- (i) 相關合同獲授合同金額；
- (ii) 類似合同的競投合同及／或提供予 貴集團客戶的初步報價或估算；及
- (iii) 當前及預期市況以及管理層根據其經驗及專業知識提出的意見。

於最後可行日期，就 貴集團與江河集團成員公司及／或江河創新（或其附屬公司）進行的項目（「項目」）而言，其中有14個新簽署項目，總合同價值為人民幣1,432,000元，及有100個潛在項目正在競投或處於初步報價階段，總合同價值為人民幣67,498,000元。

截至2021年12月31日止年度， 貴集團預期將自項目產生的估計收入約為人民幣27,403,000元。在該估計金額中，與江河集團的交易金額約為人民幣14,045,000元，佔江河集團公司上限的約78%；及與江河創新及／或其附屬公司的交易金額將約為人民幣13,358,000元，佔江河創新上限的約95%。 貴集團預期將自項目產生的估計收入佔截至2023年12月31日止兩個年度有關建議年度上限的大部分。

相較於2019年及2020年的過往金額，年度上限大幅增加乃主要由於(i)上述室內設計及室內陳設服務業務分部的預期增長及預期交易金額的預測；及(ii)誠如上文所闡述，相較於過往年度，2019年及2020年的交易金額大幅減少所致。

為進行盡職調查，吾等取得截至2023年12月31日止三個年度的建議上限的詳細計算（「上限計算」）。上限計算乃根據該等框架協議項下 貴集團獲授或可能獲授估計合同金額及合同產生的收入，並參考江河集團及江河創新集團於截至2023年12月31日止三個年度的項目規劃編製。吾等亦已取得 貴集團分別與江河集團及江河創新集團於截至2020年12月31日止三個年度各年訂立的合同清單（「過往清單」）。

## 獨立財務顧問函件

根據上限計算及過往清單以及據董事告知，吾等注意到：

- (i) 上述 貴公司有關該等交易的合同金額、項目數目及估計收入的預測符合上限計算；及
- (ii) 在2019年至2020年的不利市場環境下， 貴集團與江河集團及江河創新集團於截至2020年12月31日止三個年度共進行逾100個項目。

吾等就上限計算中項目的資料進一步與管理層討論，並取得相關材料(已簽署／起草合同、有關項目的背景資料等)及進行後續網上資料蒐集，吾等了解到：

- (i) 項目的預期完成時間乃根據江河集團及江河創新集團的相關房地產項目的發展管線估計尤其是， 貴集團正鎖定江河集團在山東省的一個項目合同以及江河創新集團在湖南省的另一個項目合同，合同金額分別佔截至2021年12月31日止年度江河集團公司上限及江河創新上限的約35-50%，且吾等獲得的項目資料與吾等的獨立網上資料蒐集結果一致；及
- (ii) 將授予 貴集團的合同主要為就住宅及／或商業項目的若干部分(如銷售辦事處、展廳等)提供室內設計及室內陳設服務，於進行上限計算時，平均合同金額與江河集團及江河創新集團住宅及／或商業項目的整體發展成本相比並不重大。

根據上文所述，管理層認為， 貴集團將最終取得該等合同及 貴集團與江河集團及江河創新集團將有可能磋商及訂立更多項目，因此， 貴公司將於截至2023年12月31日止兩個年度各年維持與截至2021年12月31日止年度相同的建議上限，從而不會限制潛在業務機會及可能來自該等框架協議的收入。

吾等亦對中國房地產市場展開獨立研究，以洞察該等交易的當前及預期市況。

## 獨立財務顧問函件

於2020年，中國人民銀行與中國住房和城鄉建設部為控制房價而實施一套針對房地產公司的新融資規則（稱為「三條紅線」政策），這給發展商帶來去槓桿壓力，並可能影響其短期業務。

根據中國國家統計局（「國家統計局」）的資料，房地產行業於2019年及2020年貢獻的國內生產總值（「GDP」）分別約為人民幣69,631億元及人民幣74,553億元，分別錄得3%及2.9%的疲弱年度增長率。然而，房地產行業於2021年第一季度貢獻的GDP約為人民幣19,460億元，按年增長21.4%，錄得強勁復甦。

於2021年首五個月，中國房地產市場(i)錄得投資資金流入人民幣54,318億元，按年增長18.3%，較2019年增長17.9%；(ii)銷售收入按年增長52.4%；及(iii)已售物業的總樓面面積按年增長36.3%。國家統計局發佈的國房景氣指數亦由2020年5月的99.46攀升至2021年5月的101.17，表明營商環境更利好房地產發展商。

此外，吾等從江河集團公司於上海證券交易所刊發的2021年第一季度的季度報告及營運數字觀察到，(i)較2020年同期而言，該公司的經營收入增長33.6%及股東應佔淨溢利增長848.1%；及(ii)該公司於截至2021年3月31日止三個月共中標258次，較2020年同期增長45.8%，表明隨著中國Covid-19疫情狀況改善的強勁業務勢頭。

鑒於上文所述，吾等認為，截至2023年12月31日止三個年度的建議上限屬公平合理。

股東應注意，由於建議上限與未來事件有關，及根據截至2023年12月31日的整個期間可能或可能不會保持有效的假設而估計，且其不代表自該等交易產生的收益或收入的預測。因此，吾等對該等交易產生的實際收益或收入與建議上限的接近程度不發表意見。

鑒於上文所述，吾等認為，該等交易（包括建議上限）乃按一般商業條款進行及屬公平合理。

### 該等交易的報告要求及條件

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i)該等交易的價值必須受有關建議年度上限限制；(ii)該等交易的條款必須每年經獨立非

## 獨立財務顧問函件

執行董事審閱；及(iii)獨立非執行董事就該等交易條款的年度審閱詳情必須載入 貴公司隨後刊發的年度報告。

此外，上市規則亦規定 貴公司核數師須向董事會提供函件，確認其是否注意到任何事項，導致其相信該等交易(i)未經董事會批准；(ii)在所有重大方面並非根據 貴集團的定價政策進行(倘該等交易涉及由 貴集團提供商品或服務)；(iii)在所有重大方面未有根據規管該等交易的相關協議訂立；及(iv)超出建議年度上限。倘該等交易的總金額預期超出建議年度上限，或經董事確認建議對該等交易的條款作出任何重大修訂，則 貴公司須遵守上市規則中規管持續關連交易的適用條文。

鑒於根據上市規則對持續關連交易作出上述規定，吾等認為現已有足夠措施監管該等交易，因此獨立股東的利益將受到保障。

### 推薦建議

經考慮上述的主要因素及理由，吾等認為(i)該等框架協議的條款為正常商業條款及屬公平合理；(ii)該等交易符合 貴公司及股東整體利益，且於 貴集團的一般及日常業務過程中進行。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等框架協議及該等交易的普通決議案。

此 致

香港  
九龍  
海港城  
海洋中心622室

梁志天設計集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
香江資本有限公司  
董事總經理  
黃振華  
謹啟

2021年8月10日

黃振華先生為根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員及於多項首次公開發售及其他香港上市公司的交易提供意見方面擁有逾十年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函包括為遵守上市規則而提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載的詳情共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦並無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函有誤導成分。

## 2. 權益披露及確認

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於本公司名冊內的權益；或(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益，如下：

董事名稱	權益性質／身份	所持股份 數目	所持相關 股份數目 (附註1)	於已發行 股份股權 概約百分比
蕭文熙	實益擁有人	—	10,032,000	0.88%
丁敬勇	實益擁有人	90,000	—	0.01%

附註：

- 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於本公司名冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 董事於合同及資產中的權益

- (i) 於最後可行日期，概無董事於對本集團業務有重大影響的任何合同或安排中擁有重大權益，惟彼等的服務合同除外。
- (ii) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期以來已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 主要股東及其他人士持有的本公司須予披露權益

於最後可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文將須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有賦予投票權可於任何情況下在股東大會上投票的任何股本面值5%或以上權益：

股東名稱	權益性質／身份	所持股份數目 (附註1)	於已發行 股份股權 概約百分比
Eagle Vision	實益擁有人	598,500,000股	52.46%
Peacemark Enterprises Limited (附註2)	於受控制法團的權益	598,500,000股	52.46%
江河香港控股有限公司 (附註3)	於受控制法團的權益	598,500,000股	52.46%
江河集團公司 (附註4)	於受控制法團的權益	598,500,000股	52.46%
江河源 (附註5)(附註6)	於受控制法團的權益	598,500,000股	52.46%
劉先生 (附註6)	於受控制法團的權益	598,500,000股	52.46%
富女士 (附註7)	配偶權益	598,500,000股	52.46%
Sino Panda Group Limited	實益擁有人	256,500,000股	22.48%
梁志天先生 (附註8)	於受控制法團的權益	256,500,000股	22.48%
陳小雲女士 (附註9)	配偶權益	256,500,000股	22.48%

附註：

- 上述所有權益均為好倉。
- Eagle Vision由Peacemark Enterprises Limited(「Peacemark Enterprises」)實益擁有約42.86%權益，因此，根據證券及期貨條例，Peacemark Enterprises被視為於Eagle Vision持有的股份中擁有權益。
- Peacemark Enterprises由江河香港控股有限公司(「江河香港」)全資及實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，江河香港被視為於Peacemark Enterprises透過Eagle Vision間接持有的股份中擁有權益。

4. 江河香港由江河集團公司全資及實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，江河集團公司被視為於江河香港透過 Peacemark Enterprises 及 Eagle Vision 間接持有的股份中擁有權益。
5. 富女士為江河源的唯一董事。江河集團公司的董事會受江河源控制，因此，根據證券及期貨條例，江河源被視為於江河集團公司透過江河香港、Peacemark Enterprises 及 Eagle Vision 間接持有的股份中擁有權益。
6. 江河集團公司由江河源(由劉先生及富女士分別實益擁有 85% 及 15% 權益的公司)及劉先生分別實益擁有約 27.35% 及約 25.07% 權益，因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於江河集團公司透過江河香港、Peacemark Enterprises 及 Eagle Vision 間接持有的股份中擁有權益。
7. 富女士為劉先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，被視為於劉先生擁有權益的股份中擁有權益。
8. Sino Panda Group Limited (「Sino Panda」) 由梁志天先生(「梁先生」)全資及實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，梁先生被視為於 Sino Panda 持有的股份中擁有權益。
9. 陳小雲女士為梁先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，被視為於梁先生擁有權益的股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員概不知悉任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有賦予投票權可於所有情況下在股東大會上投票的任何股本面值 5% 或以上權益。

## 5. 服務合同

於最後可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司已訂立或擬訂立任何於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償(法定賠償除外)的服務合同。

## 6. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知悉，概無董事或其各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自 2020 年 12 月 31 日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來本集團的財務狀況或貿易狀況的任何重大不利變動。

## 8. 專家資格及同意書

以下為於本通函中發表意見或提供建議的專家的資格：

名稱	資格
香江資本有限公司	從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

- (a) 香江資本有限公司已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函現時所載的形式及涵義轉載其函件(視乎情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (b) 於最後可行日期，香江資本有限公司並無於本集團任何成員公司的股本中持有任何實益權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。
- (c) 於最後可行日期，香江資本有限公司並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核年度財務報表的編製日期)以來已收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 其他資料

倘本通函的中英文版本有出入，應以英文版為準。

## 10. 可供備查文件

下列文件副本將自本通函發出之日起至2021年8月30日(星期一)(包括該日)於正常營業時間內於本公司香港主要營業地點香港九龍九龍灣宏泰道23號Manhattan Place 30樓供查閱：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函第4至17頁；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第18頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19至35頁；

- (d) 本附錄第8段所述的香江資本有限公司的書面同意；
- (e) 江河集團公司框架協議；
- (f) 江河創新框架協議；及
- (g) 本通函。



**STEVE LEUNG DESIGN GROUP LIMITED**

**梁志天設計集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2262)

茲通告，梁志天設計集團有限公司(「本公司」)謹訂於2021年8月30日(星期一)上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏泰道23號Manhattan Place 30樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

I. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司分別與江河創建集團股份有限公司及江河創新地產股份有限公司訂立的日期為2021年6月24日的框架協議(「該等框架協議」)及其項下擬進行的交易(附有「A」標記的該等框架協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此批准及確認截至2023年12月31日止三個財政年度各年該等框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(如需加蓋公司印鑑)，就其認為該等框架協議及其項下擬進行的交易所附帶、附屬或有關者或為使之落實，代表本公司簽署及簽立所有文件、文據及協議，以及採取所有行動、事宜或事先行動。」

承董事會命  
主席  
許興利

香港，2021年8月10日

# 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏泰道23號

Manhattan Place 30樓

附註：

- (a) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東(「股東」)，均有權委派一名代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為股東。持有兩股或以上股份的股東可委派一名以上代表代其出席並於會上投票。倘超過一名代表獲委任，則委任書上須註明每名有關委任的受委代表所代表的有關股份數目及類別。
- (b) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的該授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，方為有效。股東遞交代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，惟於此情況下，其代表委任表格將被視作撤回。
- (c) 本公司將於2021年8月25日(星期三)至2021年8月30日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於股東特別大會上表決的資格，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2021年8月24日(星期二)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited。Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited的地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室。
- (d) 若屬任何股份的聯名登記持有人，當中任何人士均可親身或委派代表於任何大會(或其任何續會)上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席大會(親身或委派代表)，則上述出席人士中排名首位或視乎情況而定，排名較前的人士方有權就有關聯名持股進行投票。就此而言，排名次序須根據聯名持有人就有關聯名持股於股東名冊上的排名次序釐定。
- (e) 本通告所載的決議案將以投票方式表決。
- (f) 倘股東特別大會當日上午七時正或其後任何時間八號或以上熱帶氣旋警告訊號生效，或發生超強颱風引致的「極端情況」，或黑色暴雨警告訊號生效，則股東特別大會將順延，而本公司將於本公司與香港交易及結算有限公司各自之網站刊登補充通告，通知各股東有關股東特別大會延後舉行之日期、時間及地點。

股東特別大會將於黃色或紅色暴雨警告訊號生效期間如期舉行。

惡劣天氣狀況下，股東應考慮自身情況決定是否出席股東特別大會，如欲出席者需加倍留意及謹慎。