

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)

與租賃協議有關的須予披露交易

租賃協議

董事會謹此宣布，租戶(本公司的間接附屬公司)與業主於2019年8月26日就位於美國的物業訂立了租賃協議，並須訂立生效日期確認書以確認租賃協議的可執行性及租賃生效日期。根據生效日期確認書，租戶於2019年12月16日接受對物業的管有權，租賃繼而全面生效和具有效力，租期並確定為由2020年1月1日至2030年6月30日。

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將要求本集團在其財務報表中確認該物業為使用權資產，其金額約為6,963,420美元(約等於53,966,505港元)，乃參考固定租金的總現值減業主給予的優惠，按相等於本公司於該租賃協議整個租期內的增量借款利率的折現率折現後計算。故此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視作本集團根據上市規則收購資產。

由於與使用權資產之價值有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故據此擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的通函及股東批准規定。

租賃協議

董事會謹此宣布，租戶(本公司的間接附屬公司)於2019年8月26日與業主就位於美國的物業訂立了租賃協議，並須訂立生效日期確認書以確認租賃協議的可執行性及租賃生效日期。根據生效日期確認書，租戶於2019年12月16日接受對物業的管有權，租賃繼而全面生效和具有效力，租期並確定為由2020年1月1日至2030年6月30日。

租賃協議及生效日期確認書(附於租賃協議)的主要條款摘要及相關資料如下：

租賃協議日期：	2019年8月26日
生效日期確認書日期：	2020年1月1日
訂約方：	租戶： Target Marketing System, Inc.，本公司的間接附屬公司 業主： 第三方公司
	經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，業主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：	從生效日期確認書日期起的126個完整曆月(即2020年1月1日至2030年6月30日)，並包括六個月的免租租賃期
租金：	租賃協議項下應付的基本租金總額約為10,213,769美元(約等於79,156,709港元)，按月支付，但可享有租金減免及六個月免租租賃期
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

租賃協議項下之租金乃經參考該物業附近可資比較物業之現行市價後，由業主及租戶經公平磋商後釐定。

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。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，業主為一家於美國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

訂立租賃協議的理由及裨益

簽訂總樓面積為154,000平方呎的租賃協議，是本集團在美國的擴張計劃的一部分（隨著在伊利諾州Carol Stream的95,074平方呎現有倉庫的租賃屆滿，而有關租賃將於2020年6月屆滿）（「**Carol Stream租賃**」）。

儘管在短期內，在租賃及Carol Stream租賃同時發生的初始搬遷成本、融資成本及折舊開支，再加上我們業務的中斷，很可能會對本集團在2020年上半年的財務業績產生影響，但董事會認為長遠而言，租賃協議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。

租賃協議之條款乃經參考該物業附近可資比較物業之現行市價後，由業主及租戶根據正常商業條款經公平磋商後釐定。租賃協議對於繼續經營本集團之業務以用作辦公場所及倉儲用途而言實屬必要，並且是在本集團的一般及日常業務過程中進行。

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，租賃協議條款是按正常商業條款訂立，屬公平合理，而據此擬進行之交易符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，以承租人身份訂立該租賃協議將要求本集團在其財務報表中確認該物業為使用權資產，其金額約為6,963,420美元（約等於53,966,505港元）（「使用權資產之價值」），乃參考固定租金的總現值減業主給予的優惠，按相等於本公司於該租賃協議整個租期內的增量借款利率的折現率折現後計算。故此，訂立該租賃協議及其項下擬進行的交易將被視作本集團根據上市規則收購資產。

由於與使用權資產之價值有關的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故據此擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的通函及股東批准規定。

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
「生效日期確認書」	指	日期為2020年1月1日，業主與租戶就租賃生效日期訂立的生效日期確認書
「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）
「董事」	指	本公司董事
「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	港元及港仙，香港的法定貨幣
「國際財務報告準則第16號」	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

「業主」	指	一家在美國註冊成立的第三方有限公司，為物業的業主及獨立第三方
「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
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「物業」	指	位於270 Madsen Drive, Bloomingdale, Illinois 60108的樓宇
「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
「%」	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5月6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。