

此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何方面或該採取的行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之設計都會有限公司股份，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主、承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

主要交易一

租賃協議之首份修訂協議及 股東特別大會通告

設計都會有限公司謹訂於2020年11月30日(星期一)上午十時正假座130 Joo Seng Road #07-05 Singapore 368357舉行股東特別大會，大會通告載於本通函。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附股東週年大會適用的代表委任表格印備的指示填妥及簽署表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2020年11月28日(星期六)上午十時正)送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

隨函亦附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司的網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.designcapital.sg)。

經考慮新型冠狀病毒(COVID-19)的疫情，若干防疫措施及特別安排將於股東特別大會實施旨在針對出席人士受感染的風險，包括以下措施：

- a) 所有出席人士將須進行體溫檢測；
- b) 所有出席人士將須填寫健康申報表，以在有需要時可用於追蹤接觸人士；
- c) 任何須接受新加坡政府規定的健康檢疫的出席人士將不會獲准進入股東特別大會會場；
- d) 所有出席人士將須於股東特別大會全程佩戴醫用外科口罩；
- e) 每名出席人士將在登記時獲分配指定座位以確保社交距離；
- f) 任何不遵守上述措施的人士可能會遭拒絕進入或須離開股東特別大會會場；
- g) 將不提供任何茶點或飲料，亦無任何公司禮品。

本公司提醒股東應在考慮自身個人情況後審慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司謹此提醒股東，就行使股東投票權而言，彼等並無必要親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，並盡早提交其代表委任表格。鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情帶來的風險，本公司強烈建議股東不要親身出席股東特別大會。本公司將持續關注新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的發展情況，可能會實施額外措施(有關措施將於臨近股東特別大會日期公佈)。

2020年11月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料	16
附錄二 — 一般資料.....	19
股東特別大會通告	25

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「章程細則」	指	本公司目前有效的組織章程細則
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1545)
「控股股東」	指	上市規則所賦予之定義
「董事」	指	本公司董事
「整個租期」	指	租賃協議期限(經首份修訂協議補充及修訂)，即2020年1月1日至2032年6月30日150個完整曆月
「經延長租期」	指	2030年7月1日至2032年6月30日24個額外完整曆月
「股東特別大會」	指	本公司將於2020年11月30日(星期一)上午十時正於130 Joo Seng Road #07-05 Singapore 368357舉行的股東特別大會，以考慮及(倘合適)批准有關大會或其任何續會所載通告(載於本通函第25至27頁)的決議案
「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	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2020年11月10日，即於本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「物業」	指	位於270 Madsen Drive, Bloomingdale, Illinois 60108的樓宇
「招股章程」	指	本公司日期為2019年4月11日的招股章程
「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，經租戶及Realty Fund於2020年9月8日簽訂的補充協議修訂及重述
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「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
「使用權資產價值」	指	「董事會函件 — 5. 訂立首份修訂協議可能導致的財務影響」所賦予之定義
「該工程」	指	物業的若干翻新工程
「%」	指	百分比

美元兌港元按1.00美元 = 7.75港元的匯率計算。

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)

執行董事：
阮友仁先生
Wee Ai Quey 女士
王秋華女士

非執行董事：
高泉泰先生
林瑞慶先生

獨立非執行董事：
林文正先生
吳志光先生
Wee Kang Keng 先生

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

新加坡主要營業地點及總部：
130 Joo Seng Road
#07-05, Singapore 368357

香港主要營業地點：
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

敬啟者：

主要交易一
租賃協議之首份修訂協議及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2020年9月8日有關(其中包括)首份修訂協議,以及本公司日期為2020年5月6日及2020年7月8日有關租賃協議及補償協議的公告。於2020年9月8日,租戶(本公司的間接附屬公司)與Realty Fund簽署了租賃協議之首份修訂協議,其中包括,延長有關該物業的租賃期限。根據首份修訂協議擬進行的交易與租賃協議合併構成本公司的主要交易,因此須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

董事會函件

本函件旨在向股東提供(其中包括)首份修訂協議的進一步細節、召開股東特別大會的通告以及上市規則規定的其他資料。

2. 租賃協議及首份修訂協議之背景

租戶與業主於2019年8月26日就該物業之租賃訂立租賃協議，原來租期為126個完整曆月，由2020年1月1日起至2030年6月30日，基本租金總額約為10,213,769美元(相當於約港幣79,156,709元)，其是第8頁所載的租金表中所示的首126個月的每月基本租金(在考慮由2020年1月1日至2020年6月30日的六個月免租期以及由2020年7月1日至2020年12月31日的六個月減租期之前)的總和。租戶有權享有六個月的免租期(2020年1月1日至2020年6月30日)及六個月的減租期(2020年7月1日至2020年12月31日)。租金詳情載於第8頁，而租賃協議詳情載於本公司日期為2020年5月6日之公告。

該物業為新建物業，目前由本集團作倉儲、物流及分銷用途。

2020年7月7日，租戶及Realty Fund就(其中包括)將要進行的工程及與物業有關的支出金額簽訂補償協議，當中規定，倘若Realty Fund或租戶任何一方在2020年7月7日(即「補償協議」的日期)後的90天內(i)選擇不簽署「首份修訂協議」並將其退還另一方；或(ii)選擇不繼續進行首份修訂協議，租戶須支付Realty Fund所有其第三方因規劃、許可及完成該工程所產生及/或開具發票之付現成本、開支、費用及收費(估計約100,000美元，相當於約775,000港元)以及應付Realty Fund之物業主管的施工管理費(其不得超過與工程相關的總成本、開支、費用及收費的3%)，詳情載於本公司日期為2020年7月8日的公告中。

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。

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。

首份修訂協議主要條款摘要

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(2021年1月1日至2021年2月28日)的免租期。
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。首份修訂協議如被撤銷，物業的租賃將根據租賃協議條款繼續及維持有效(猶如其未經首份修訂協議修訂)，這意謂租賃期將於2030年6月30日完結，而工程費用將由租戶承擔。誠如本公司日期為2020年10月9日及2020年10月30日之公告所披露，本公司已就是否於2020年10月9日至2020年10月31日及其後至2020年11月30日在股東特別大會獲股東批准，延遲租戶須通知Realty Fund的日期，與Realty Fund達成協議。
5. Realty Fund須以其本身成本及開支進行該工程。

董事會函件

租賃協議主要條款摘要(由首份修訂協議補充)

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：

日期： 2019年8月26日(由日期為2020年9月8日的首份修訂協議補充)

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(即2020年1月1日至2020年6月30日，及2021年1月1日至2021年2月28日)

董事會函件

租金： 租賃協議(由首份修訂協議所補充)項下應付的基本租金總額(在考慮減租及八個月的免租期後)約為11,659,077美元(約等於90,357,847港元)，按月支付。

租金減免前後的應付每月基本租金詳情如下：

完整月租期	每月基本租金(美元)	
	扣除租金減免之前	扣除租金減免之後 ^{附註3}
1-12 ^{附註1}	71,866.67	41,190.80
13-24 ^{附註2}	73,663.33	73,663.33
25-36	75,504.92	75,504.92
37-48	77,392.54	77,392.54
49-60	79,327.35	79,327.35
61-72	81,310.54	81,310.54
73-84	83,343.30	83,343.30
85-96	85,426.88	85,426.88
97-108	87,562.55	87,562.55
109-120	89,751.62	89,751.62
121-126	91,995.41	91,995.41
127-132	91,995.41	91,995.41
133-144	91,995.41	91,995.41
145-150	91,995.41	91,995.41

附註1 — 減免每月基本租金6個月(2020年1月1日至2020年6月30日)(即免租期)。減免部分每月基本租金(即30,675.87美元)6個月(2020年7月1日至2020年12月31日)。

附註2 — 每月基本租金於2021年1月1日至2021年2月28日兩個月獲得減免。(即免租期)

附註3 — 若租戶根據租賃協議發生違約情況，獲減免的租金(包括免租期)須恢復及立即到期應付。

董事會函件

- 其他開支：** 租戶亦須負責以下費用：(i)業主在該物業管理、維護、經營、維修等方面產生的開支及費用及(ii)政府對該物業的課稅、評定及徵費。業主估計各曆月的開支及稅項，並在各曆月向租戶開票。業主在各曆年末將估計的開支及稅項與實際開支進行對賬，故業主將根據差距收取差額或向租戶提供信貸。
- 由於租戶正在租賃該物業所在之整幢建築物，租戶因此須負責百分百的開支及稅項。
- 全數減免每月開支及稅項六個月(2020年1月1日至2020年6月30日)。部分減免每月開支及稅項(即42.6844%)六個月(2020年7月1日至2020年12月31日)。
- 租戶鼓勵津貼：** 租戶有權獲得216,000美元的津貼，該金額可用於勞工及材料成本、總承包商的開銷及利潤、建築及工程費用和許可證費用等，以供在物業進行某些租戶改善工程。
- 按金：** 122,174.28美元(約等於946,850.67港元)。倘並無租戶在租賃下違約，按金應在(i)租戶交還物業，或(ii)Realty Fund根據租賃確定租戶所欠的最終金額(以較遲者為準)之後30天內退還予租戶。
- 租賃生效日期：** 2020年1月1日

3. 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。基於三菱地所有限公司的網站(TSE: 8802) (<https://www.mec.co.jp/e/company/group/field.html>)，TA Realty, LLC為三菱地所有限公司的成員。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。

4. 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，當中包括考慮及比較九項於2019年或前後簽訂的在該物業附近的可資比較物業的租約，並參考其位置、租期、租金及物業規格。在比較租賃條款時，本公司考慮了若干因素：於整個租期首年，整個租期第一年的平均每月基本租金(即每平方呎每年5.60美元)與可資比較物業相比平均最低，通常為每年每平方呎5.65美元至8.00美元；租戶享有的八個月免租期較可資比較物業的免租期(通常為零至七個月)為長；租賃的每月基本租金的年度上調幅度約為2.5%，其處於可比物業範圍內，通常在2%-3%之間；租戶可獲得的超過216,000美元的租戶獎勵津貼與大部份可資比較物業的相比，乃屬較高(一般從零至360,000美元左右)。董事會在考慮整個租期的每月租金時，乃通過本公司管理層評估該物業附近的可資比較物業的租賃、該等物業的佈局設計(參考本集團

董事會函件

最大限度使用該物業之要求，例如越庫能力、裝修津貼及租金減免)；尤其是，就經延長租期而言，相對於每年慣常加租，租戶可從每月固定基本租金受益。董事會同意本公司管理層的看法，認為應付月租及其年度遞增乃公平合理，並且與該物業附近的可資比較物業之租賃相比乃屬具有優勢。

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。該工程的費用將包括所有Realty Fund之第三方因規劃、許可及完成該工程所產生及／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(「物業主管費」)。該物業主管費不得超過與工程相關的總成本、開支、費用及收費的3%。

董事會認為擴大本集團的倉庫存儲空間，可有助本集團更有效管控其分銷及供應鏈活動推展，而不致過分依賴第三方服務提供商配合本集團的擴充步伐。以前的倉庫設施包括存儲、停放、裝卸及企業服務空間，實不足以滿足本集團目前之擴充計劃。該物業的應付租金及僱用員工運營倉庫的成本，與聘請第三方物流服務提供商相比更具成本效益(後者估計比本集團運營自身倉庫所涉及的成本高出15%至20%)。此外，由於該物業在整個租期的月租，已於租賃協議及首份修訂協議中議定，本集團於成本產生方面因此可更具確定性。第三方物流服務提供商將無法為本集團提供長期穩定成本，尤其是電子商務在美國發展良好。此外，對於第三方物流服務提供商的服務水平及其對本集團業務發展的承擔，本集團無法施加任何控制，而假如倉庫是由內部運營及維護，本集團將可保持物流安排的靈活性以履行客戶的交貨要求。基於上述理由，董事會認為長遠而言，租賃與租賃延期將可使本集團減少對第三方物流服務的依賴，並能更有效控制物流成本。

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。

5. 訂立首份修訂協議可能導致的財務影響

(a) 資產及負債

誠如本公司日期為二零二零年五月六日的公告所披露，根據國際財務報告準則第16號，以承租人身份訂立為期超過12個月的租賃協議，將須本集團在其財務報表確認其使用該物業的權利為約6,963,420美元(約等於53,966,505港元)的使用權資產，而計算方法是參照租賃付款總額現值(但不包括租賃項下的開支及應付稅項，並已計入上文第8頁所述的扣除6個月的減租及免租期)減去業主提供的優惠，並使用一個折現率來折現(其相當於本公司的加權平均增量借款利率(每年5.25%)，亦即於整個租賃協議租期向本公司提供的銀行融資利率)。

根據首份修訂協議延長租賃期後，本集團需要確認為使用權資產的使用權價值將增至約7,638,793美元(相當於約59,200,646港元)(「**使用權資產價值**」)，乃參考整個租期(但不包括根據租賃的費用及應付稅款以及在扣除上述第8頁所述的8個月減租及免租期後)租賃付款的總現值減去業主提供的獎勵後，使用相當於本公司在整個租期內的增量借款利率(其為每年5.25%)的折現率進行折現。

剩餘的租賃付款現值約8,448,528美元(相當於約65,476,092港元)將被確認為租賃負債。因此，訂立首份修訂協議將擴大本集團資產及負債的規模。

(b) 損益

於整個租期內，使用權資產之折舊開支及租賃負債之應計融資成本將自本集團損益表扣除。

(c) 即時影響

假設租賃協議(經首份修訂協議補充及修訂)中規定的基本租金並無變化，則本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度中確認的折舊開支及融資成本總額將約為1,066,192美元(相當於約8,262,988港元)。僅供說明，在不考慮國際財務報告準則第16號所要求的會計處理的情況下，則本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益表將僅收取約932,726美元(相當於約7,228,627港元)的租賃付款。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團損益的淨影響將約為133,466美元(相當於約1,034,362港元)。

(d) 租賃協議期限內的效力(經首份修訂協議補充及修訂)

本集團的租賃付款將減少租賃負債的賬面值，因此會減少整個租期期限內未來幾年租賃負債的應計財務費用。

除上文所披露者外，訂立首份修訂協議預期不會對本集團的盈利以及資產及負債產生任何重大影響。

6. 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)，其計算是參照整個租期的租賃付款之總現值，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整個租期內的遞增借款利率(其為每年5.25%))，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。

董事會函件

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。

據董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，概無董事於首份修訂協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

7. 股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載於本通函第25至27頁。

根據上市規則及組織章程細則，除主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會所作的任何表決均須以投票方式進行。在股東特別大會後，本公司將按上市規則規定的方式刊登投票結果公告。

適用於股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函。此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司的網頁(www.hkexnews.hk)及本公司的網頁(<http://www.designcapital.sg>)。閣下須按印付於代表委任表格上的指示填妥並簽署代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證的該等授權書或授權文件副本，盡快及無論如何最遲須於股東特別大會(例如不遲於2020年11月28日(星期六)上午十時正)或其任何續會(視情況而定)指定召開時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

據董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，概無董事於首份修訂協議項下擬進行之交易中擁有重大權益或須就股東特別大會上提議的決議案放棄投票。

8. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份登記處將不會為確定本公司股東出席擬於2020年11月30日(星期一)舉行之應屆股東特別大會並於會上投票之權利而暫停辦理股份過戶登記手續。然而，為符合資格出席應屆股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2020年11月24日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

9. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，不含誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

10. 推薦意見

經考慮上述因素後，董事認為訂立首份修訂協議屬本集團日常業務，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准首份修訂協議的決議案及其項下擬進行的交易。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
設計都會有限公司
主席兼執行董事
阮友仁
謹啓

2020年11月13日

財務資料

本集團截至2017年12月31日止年度的已刊發經審核綜合財務報表已於招股章程中披露；而本集團截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度之已刊發經審核綜合財務報表分別於2018年年報及2019年年報披露；以及本集團截至2020年6月30日止六個月的已刊發未經審核簡明綜合財務報表於2020年中期報告披露。該等資料可以透過本公司網站(<http://www.designcapital.sg>)或聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)查看。

債項

於2020年9月30日的營業結束時間，即於本通函付印前為本債項聲明的最後實際可行日期，本集團的債項如下：

借款

於2020年9月30日，即就此債項聲明而言之最後實際可行日期，本集團的借款總額約為0.8百萬新加坡元，其中約84,000新加坡元為融資租賃的債務(已擔保及抵押)，以及約750,000新加坡元為銀行借款的債務(無擔保及抵押)。

租賃負債

於2020年9月30日，本集團的租賃負債總額約為14.1百萬新加坡元，該等債務並無擔保，並由若干租金按金或銀行擔保作為抵押。

未動用銀行融資

於2020年9月30日，本集團的未動用銀行融資總額約為6.3百萬新加坡元，其中約2.5百萬新加坡元是由對同系附屬公司Buylateral Group Pte之所有當前及未來財產與資產設定固定及浮動押記的債權證所擔保。

除上述外，及除集團內部負債及正常貿易應付款項外，於2020年9月30日，本集團概無任何已發行在外或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記，租購承諾、擔保或或然負債。

營運資金

董事認為，在無任何不可預見之情況下及經考慮本集團可用之財務資源，包括其業務運營產生的現金流量、可用現金及銀行結餘以及可供使用之銀行融資，本集團現有營運資金將足以應付其自本通函日期起計至少12個月之需要。

本集團之財務及貿易前景

美國傢俬銷售

由於消費者在相關封鎖期內集中於網上購物，因此我們於美國傢俬銷售分部的電子商務業務在2020財年上半年取得可靠的增長。儘管我們對增長前景持謹慎樂觀的態度，但我們留意到，由於持續的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情以及美中之間持續的地緣政治及貿易緊張局勢的持續影響，導致美國正處於嚴重的經濟衰退，令我們的產品毛利率造成了下行壓力。

由於對在中國製造的商品徵收關稅導致產品成本及售價增加，我們正在積極審查我們的產品定價及採購策略。如我們維持資產輕型化戰略，只要其具有競爭力且不會因新型冠狀病毒(COVID-19)的封鎖而中斷任何供應鏈，則我們可以由非關稅國家採購商品。我們將更加努力，以支持我們的電子商務客戶發展加拿大市場，同時我們將繼續投資於營銷及促銷活動，並擴大我們的產品範疇，以迎合不同的市場分部及消費者的需求。

傢俬銷售

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情已導致新加坡經濟陷入嚴重衰退，與全球經濟保持一致，導致業務及消費者信心變得謹慎。我們預計2020財年傢俬銷售分部的經營環境將充滿挑戰。儘管在經濟不確定性的時期，耐用消費品的銷售趨向受到影響，因消費者可以拖延其購買，惟本集團將繼續盡最大努力透過積極的電子營銷活動與客戶聯繫，並提高價格以滿足客戶需求。

室內設計

由於2020年4月至2020年6月採取了封鎖措施，大許多項目及工作須停止進行，因此室內設計分部受到新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的影響。儘管如此，鑑於手頭上的工作及查詢，連同我們在質量設計及工作方面的良好聲譽，我們預計該業務分部將於2020財年為本集團帶來正面的貢獻。

總而言之，鑑於新加坡及全球經濟的放緩及不確定性，我們將採取謹慎及審慎的方法實施我們所有分部的擴張及增長計劃。本集團將利用美國日益增長的電子商務滲透率及使用率，專注於其在美國市場上的增長策略。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2019年12月31日(即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期)起本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，不含誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司股份、本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為持有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入當中所指的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	倉位	佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註4)
阮友仁先生	受控法團權益 (附註1)	900,000,000	好倉	45%
Wee Ai Quey女士	受控法團權益 (附註1)	900,000,000	好倉	45%
高泉泰先生	實益擁有人及 受控法團權益 (附註2及3)	600,000,000	好倉	30%

附註：

1. Nobel Design International Limited實益擁有900,000,000股股份。Nobel Design International Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由阮友仁先生持有67%股權及Wee Ai Quey女士持有33%股權。根據證券及期貨條例，阮友仁先生及Wee Ai Quey女士均被視為於Nobel Design International Limited持有的股份中擁有權益。

2. 非執行董事高泉泰先生直接持有300,000,000股股份，相當於已發行股份總數15%。
3. 聖勞斯控股私人有限公司實益擁有300,000,000股股份。聖勞斯控股私人有限公司為一間於新加坡註冊成立的投資控股公司，由聯慶企業私人有限公司的全資附屬公司聯發集團私人有限公司持有100%股權，而聯慶企業私人有限公司由高泉泰先生持有49%股權及高泉慶先生持有49%。根據證券及期貨條例，高泉泰先生被視為於聖勞斯控股私人有限公司持有的股份中擁有權益。
4. 按於最後實際可行日期已發行股份總數2,000,000,000股股份計算。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無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、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為持有的權益及淡倉)，及根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存的登記冊的權益及／或淡倉。

3. 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」所披露董事或本公司主要行政人員的權益外，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)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及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

姓名／名稱	身份／權益性質	倉位	股權數目	佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註7)
Nobel Design International Limited (附註1)	實益擁有人	好倉	900,000,000	45%
Ms. Beh Pur-Lin Elaine (附註1及2)	配偶權益	好倉	900,000,000	45%
Mr. Tan Thiam Siew (附註1及3)	配偶權益	好倉	900,000,000	45%
聖勞斯控股私人有限公司(附註4)	實益擁有人	好倉	300,000,000	15%

姓名／名稱	身份／權益性質	倉位	股權數目	佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註7)
Yuen Woon Siew Marilyn 女士(附註4及5)	配偶權益	好倉	300,000,000	15%
Sng Su Ying Marian女士 (附註4及6)	配偶權益	好倉	600,000,000	30%
聯發集團私人有限公司 (附註4)	受控法團權益	好倉	300,000,000	15%
聯慶企業私人有限公司 (附註4)	受控法團權益	好倉	300,000,000	15%
高泉慶先生(附註4)	受控法團權益	好倉	300,000,000	15%

附註：

1. Nobel Design International Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由阮友仁先生持有67%股權及Wee Ai Quey女士持有33%股權。根據證券及期貨條例，阮友仁先生及Wee Ai Quey女士均被視為於Nobel Design International Limited持有的股份中擁有權益。阮友仁先生及Wee Ai Quey女士均為Nobel Design International Limited的董事。
2. Beh Pur-Lin Elaine女士為阮友仁先生的配偶，因此被視為於阮友仁先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的股份中擁有權益。
3. Tan Thiam Siew先生為Wee Ai Quey女士的配偶，因此被視為於Wee Ai Quey女士根據證券及期貨條例被視為擁有權益的股份中擁有權益。
4. 聖勞斯控股私人有限公司為一間於新加坡註冊成立的投資控股公司，由聯慶企業私人有限公司的全資附屬公司聯發集團私人有限公司持有100%股權，而聯慶企業私人有限公司由高泉泰先生持有49%及高泉慶先生持有49%股權。根據證券及期貨條例，高泉泰先生及高泉慶先生均被視為於聖勞斯控股私人有限公司持有的股份中擁有權益。高泉泰先生為聖勞斯控股私人有限公司的董事。
5. Yuen Woon Siew Marilyn女士為高泉慶先生的配偶，因此被視為於高泉慶先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的股份中擁有權益。
6. Sng Su Ying Marian女士為高泉泰先生的配偶，因此被視為於高泉泰先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的股份中擁有權益。
7. 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為2,000,000,000。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自2019年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製之日）起，概無董事於本集團任何成員公司所購入、出售或租用或本集團任何成員公司擬購入、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事於合約及安排之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的存續合約或安排。

6. 重大合約

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司於本通函刊發日期前兩年內及於最後實際可行日期止訂立下列對本集團業務整體而言屬或可能屬重大之合約（並非本公司或其任何附屬公司於開展或擬開展日常業務過程中訂立之合約）：

1. 日期為2019年3月29日並由Nobel Design International Limited、阮友仁先生及Wee Ai Quey女士簽訂以本集團為受益人之彌償契據，內容有關稅務及其他彌償（詳情載於本招股章程）；
2. 日期為2019年3月29日並由Nobel Design International Limited、阮友仁先生及Wee Ai Quey女士簽訂以本集團為受益人之非競爭契據，其中載有本集團之若干非競爭承諾（詳情載於本招股章程）；
3. 日期為2019年4月4日並由本公司、2E Capital Pte. Limited及西證（香港）證券經紀有限公司之間訂立之基石投資協議，據此2E Capital Pte. Limited同意以發售價認購股份，認購金額為23,000,000港元；

4. 日期為2019年4月10日並由(其中包括)本公司、Nobel Design International Limited、阮友仁先生及Wee Ai Quey女士、執行董事、西證(香港)融資有限公司(作為獨家保薦人)、西證(香港)證券經紀有限公司、瑞邦證券有限公司及中州國際融資有限公司(作為聯席全球協調人),以及西證(香港)證券經紀有限公司、瑞邦證券有限公司、中州國際融資有限公司、元大證券(香港)有限公司、英皇證券(香港)有限公司、川文證券有限公司及雅利多證券有限公司(作為公開發售包銷商)就本公司公開發售新股份訂立之公開發售包銷協議,詳情載於本招股章程;
5. 由租戶與TA Realty, LLC之間就該物業之租賃而簽訂,日期為2019年8月26日的租賃協議,原來租期為126個完整曆月,由2020年1月1日起至2030年6月30日,基本租金總額約為10,213,769美元(相當於約港幣79,156,709元),詳情載於本公司日期為2020年5月6日之公告;
6. 租戶及Realty Fund就(其中包括)將要進行的工程及與物業有關的支出金額簽訂日期為2020年7月7日的補償協議,當中規定,倘若Realty Fund或租戶任何一方在2020年7月7日(即「補償協議」的日期)後的90天內(i)選擇不簽署「首份修訂協議」並將其退還另一方;或(ii)選擇不繼續進行首份修訂協議,租戶須支付Realty Fund所有Realty Fund之第三方因規劃、許可及完成該工程所產生及/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(其不得超過與工程相關的總成本、開支、費用及收費的3%),詳情載於本公司日期為2020年7月8日的公告;及
7. 首份修訂協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期,概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁,而就董事所知,本集團任何成員公司亦概無尚未了結或面臨重大訴訟或申索或面臨有關威脅。

8. 服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何現有或擬議的服務合約,而該合約不會到期或本集團無法於一年內不支付賠償而終止(法定賠償除外)。

9. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自聯繫人(根據上市規則之定義)直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益(彼等於本公司或其附屬公司之權益除外)或與本集團有任何其他利益衝突。

10. 雜項

1. 本公司之註冊辦事處設於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。
2. 本公司於新加坡之主要營運地點及總部為130 Joo Seng Road #07-05 Singapore 368357。
3. 本公司於香港之主要營運地點為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 本公司之公司秘書為張婕珊女士，為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會(現稱為特許秘書及行政人員協會)的特許秘書及會員。彼亦於2018年9月獲特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會頒發特許管治專業人才資格。
5. 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 本通函以英文及中文編製，倘文義出現差異，以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件的副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止一般營業時間內(星期六、星期日及公眾假日除外)，將於香港皇后大道東183號合和中心54樓本公司於香港的主要業務地址可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止各財政年度的年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所載之各重大合約副本；及
- (d) 本通函。

股東特別大會通告

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)

茲通告設計都會有限公司(「本公司」)謹訂於2020年11月30日(星期一)上午十時正假座130 Joo Seng Road #07-05 Singapore 368357舉行股東特別大會，以作下列目的：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Target Marketing Systems, Inc. (本公司的間接附屬公司) 與The Realty Associates Fund XII Portfolio, L.P.所訂立日期為2020年9月8日的首份修訂協議，雙方據此已同意修訂Target Marketing Systems, Inc. 與TA Realty, LLC所訂立日期為2019年8月26日的租賃協議(「租賃協議」)之若干條款、其項下之條款及據此擬進行之交易(一份註有「A」字樣的協議副本已於會上提呈，並由本公司董事簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事作出其認為就進行和完成首份修訂協議及租賃協議(經首份修訂協議修訂和補充)項下擬進行之交易而言屬必要或恰當的行動和簽立屬必要或恰當的文件。」

代表董事會
設計都會有限公司
主席兼執行董事
阮友仁

香港，2020年11月13日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

新加坡主要營業地點及總部：

130 Joo Seng Road, #07-05, Singapore 368357

香港主要營業地點
香港皇后大道東183號
合和中心
54樓

股東特別大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上的決議案將以投票方式進行表決(惟主席決定有關程序或行政事務的決議案以舉手方式表決除外)。投票結果將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站刊登。
2. 凡有權出席大會及於會上投票的任何股東均有權委任一名受委代表代其出席，並代其投票。受委代表無需為本公司股東。若委任多於一名受委代表，則須於相關代表委任表格內註明各受委代表所代表的股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票投票權。
3. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經公證人簽署證明的副本，必須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前(即不遲於2020年11月28日(星期六)上午十時正)送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視為撤回。
4. 本公司之股份登記處將不會為確定本公司股東出席擬於2020年11月30日(星期一)舉行之應屆股東特別大會並於會上投票之權利而暫停辦理股份過戶登記手續。然而，為符合資格出席應屆股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2020年11月24日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
5. 經考慮新型冠狀病毒(COVID-19)的疫情，若干防疫措施及特別安排將於股東特別大會實施旨在針對出席人士受感染的風險，包括以下措施：
 - a) 所有出席人士將須進行體溫檢測；
 - b) 所有出席人士將須填寫健康申報表，以在有需要時可用於追蹤接觸人士；
 - c) 任何須接受新加坡政府規定的健康檢疫的出席人士將不會獲准進入股東特別會場；
 - d) 有出席人士將須於股東特別大會全程佩戴醫用外科口罩；
 - e) 每名出席人士將在登記時獲分配指定座位以確保社交距離；
 - f) 任何不遵守上述措施的人士可能會遭拒絕進入或須離開股東特別大會會場；
 - g) 將不提供任何茶點或飲料，亦無任何公司禮品。

股東特別大會通告

6. 本公司提醒股東應在考慮自身個人情況後審慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司謹此提醒股東，就行使股東投票權而言，彼等並無必要親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，並盡早提交其代表委任表格。鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情帶來的風險，本公司強烈建議股東不要親身出席股東特別大會。
7. 本公司將持續關注新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的發展情況，可能會實施額外措施(有關措施將於臨近股東特別大會日期公佈)。