

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。

# 江南布衣<sup>+</sup> JNBY GROUP

JNBY Design Limited

江南布衣有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3306)

## 關連交易

### 二零二一年四月租賃協議

#### 二零二一年四月慧展租賃協議

董事會宣佈，於二零二一年四月八日，本集團與慧展科技訂立若干租賃協議，據此，慧展科技同意向本集團出租(i)位於杭州6,047.44平方米的物業作辦公室用途，自二零二一年四月八日起為期約一年零八個月(「二零二一年四月辦公樓租賃協議」)；及(ii)位於杭州的物業作停車場用途，自二零二一年四月八日起為期約一年零八個月(「二零二一年四月停車場租賃協議」)(二零二一年四月辦公樓租賃協議及二零二一年四月停車場租賃協議統稱「二零二一年四月慧展租賃協議」)。

#### 二零二一年四月慧康租賃協議

同日，本集團與慧康實業訂立租賃協議，據此，慧康實業同意向本集團出租位於杭州的物業作舉辦產品訂購會用途，自二零二一年四月八日起為期一年(「二零二一年四月慧康租賃協議」)(二零二一年四月慧展租賃協議及二零二一年四月慧康租賃協議統稱「二零二一年四月租賃協議」)。

## 上市規則的涵義

由於慧展科技及慧康實業各自由創始人間接全資擁有，故為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，二零二一年四月慧展租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，而二零二一年四月慧康租賃協議項下擬進行的交易則構成本公司的持續關連交易。

### 二零二一年四月慧展租賃協議

根據上市規則第14A章，由於二零二一年四月慧展租賃協議項下擬進行的交易、二零二零年十月辦公樓租賃協議(誠如本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告所披露)、二零二零年辦公樓租賃協議及二零二零年倉庫租賃協議(誠如本公司日期為二零二零年五月二十八日的公告所披露)及員工食堂租賃協議I(誠如本公司日期為二零一九年十月十七日的公告所披露)(統稱「二零二一年四月非持續租賃交易」)的性質相似，二零二一年四月非持續租賃交易將作匯總處理，猶如其為一項交易。本集團確認的二零二一年四月非持續租賃交易的使用權資產總價值如下：

	已確認使用權 資產價值
二零二一年四月慧展租賃協議	人民幣24,120,125元
二零二零年十月辦公樓租賃協議	人民幣1,045,583元
二零二零年辦公樓租賃協議	人民幣1,986,676元
二零二零年倉庫租賃協議	人民幣5,250,501元
員工食堂租賃協議I	人民幣2,948,121元
<b>總計</b>	<b><u>人民幣35,351,006元</u></b>

## 二零二一年四月慧康租賃協議

根據上市規則第14A章，由於二零二一年四月慧康租賃協議項下擬進行的交易與二零二零年持續租賃交易的性質相似，二零二一年四月慧康租賃協議項下擬進行的交易及二零二零年持續租賃交易(統稱「二零二一年四月持續租賃交易」)將作匯總處理，猶如其為一項交易。

按匯總基準，有關(i)二零二一年四月非持續租賃交易使用權資產價值及(ii)本集團根據二零二一年四月持續租賃交易應付截至二零二二年六月三十日止年度的租金金額年度上限各自的一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%。因此，二零二一年四月非持續租賃交易及二零二一年四月持續租賃交易須遵守上市規則第14A章申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

茲提述本公司日期為二零二零年五月二十八日有關關連交易及持續關連交易 — 二零二零年五月租賃協議的公告及本公司日期為二零二零年九月二十九日有關關連交易 — 二零二零年十月辦公樓租賃協議的公告(「該等公告」)。除另有指明者外，本公告所用詞彙具有該等公告所界定的相同涵義。

## 二零二一年四月慧展租賃協議

董事會宣佈，於二零二一年四月八日，本集團與慧展科技訂立二零二一年四月慧展租賃協議，據此，慧展科技同意向本集團出租(i)位於杭州6,047.44平方米的物業作辦公室用途，自二零二一年四月八日起為期約一年零八個月；及(ii)位於杭州的物業作停車場用途，自二零二一年四月八日起為期約一年零八個月。

以下載列二零二一年四月慧展租賃協議主要條款的概要：

## 二零二一年四月辦公樓租賃協議

日期	二零二一年四月八日
訂約方	(1) 江南布衣服飾(作為承租人)；及  (2) 慧展科技(作為出租人)
物業	位於中國浙江省杭州市西湖區天目山路398號天目里的 6,047.44平方米物業
期限	自二零二一年四月八日起至二零二二年十一月三十日止為期 約一年零八個月
租金及其他費用	(i) 應付年租為人民幣12,140,236元；  (ii) 應付物業管理服務年費為人民幣1,233,678元；及  (iii) 水電費將根據實際使用量收取。
付款計劃	(i) 租金及物業管理服務費每年以現金預付；及  (ii) 水電費每月以現金支付上月應付費用。
用途	辦公室
已確認的使用權資 產價值	人民幣21,989,255元

## 二零二一年四月停車場租賃協議

日期	二零二一年四月八日
訂約方	(1) 江南布衣服飾(作為承租人)；及 (2) 慧展科技(作為出租人)
物業	位於中國浙江省杭州市西湖區天目山路398號天目里地下三層設有180個停車位的地下物業
期限	自二零二一年四月八日起至二零二二年十一月三十日止為期約一年零八個月
租金	應付年租為人民幣1,296,000元
付款計劃	每年預付
用途	停車場
已確認的使用權資產價值	人民幣2,130,870元

根據香港財務報告準則第16號及於本集團的綜合財務狀況表內，就二零二一年四月慧展租賃協議而言，江南布衣服飾(作為承租人)應將租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產指其於租賃期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債則指其根據二零二一年四月慧展租賃協議作出租賃付款(即租金及若干其他費用付款)的責任。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量，並採用增量借款利率作為貼現率對租賃項下的不可撤銷租賃付款進行貼現計算。根據香港財務報告準則第16號及於本集團的綜合全面收益表內，江南布衣服飾應確認二零二一年四月慧展租賃協議項下(i)使用權資產年期內的折舊費用；及(ii)租賃負債於租賃期內攤銷的利息開支。

## 二零二一年四月慧康租賃協議

董事會宣佈，於二零二一年四月八日，本集團與慧康實業訂立二零二一年四月慧康租賃協議，據此，慧康實業同意向本集團出租位於杭州的物業作舉辦產品訂購會用途，自二零二一年四月八日起為期一年。

日期	二零二一年四月八日
訂約方	(1) 江南布衣服飾(作為承租人)；及 (2) 慧康實業(作為出租人)
物業	位於中國浙江省杭州市蕭山區經濟技術開發區鴻達路350號的7,685平方米物業
期限	自二零二一年四月八日起至二零二二年四月七日為期一年
租金	應付租金乃根據使用實際日數及標準使用費(每日人民幣63,000元)計算
付款計劃	每月月底支付租金
用途	舉辦產品訂購會

### 持續關連交易的建議年度上限

經計及二零二一年四月慧康租賃協議，預期二零二零年持續租賃交易的現有年度上限將不足以滿足本集團的需求，因此，董事會建議修訂截至二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日止年度的現有年度上限。經修訂年度上限將於董事會批准當日生效。

經修訂年度上限乃經計及下列各項後釐定：(i)二零二零年持續租賃交易截至二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日止年度的現有年度上限；及(ii)二零二一年四月慧康租賃協議項下應付的租金及其他費用。

董事會已建議將現有年度上限修訂為下列經修訂年度上限：

	截至 二零二一年 六月三十日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二二年 六月三十日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二三年 六月三十日 止年度 (人民幣元)
二零二一年四月慧康租賃協議 項下的估計年租及其他費用	945,000	945,000	—
二零二一年四月慧康租賃協議 項下的租金及其他費用建議 年度上限	950,000	950,000	—
現有年度上限	53,100,000	53,120,000	18,600,000
二零二一年四月持續租賃交易 項下的估計年租及其他費用	53,840,331	53,986,943	18,532,449
經修訂年度上限	<u>54,050,000</u>	<u>54,070,000</u>	<u>18,600,000</u>

於釐定上述二零二一年持續租賃交易的經修訂年度上限時，董事已考慮相關租賃協議的訂價條款及預期通脹調整。董事確認，二零二一年四月持續租賃交易的應付年租及其他費用以及經修訂年度上限乃按一般商業條款及經參考市價以及過往交易及數字(倘適用)而釐定。

### 訂立二零二一年四月租賃協議的理由及裨益

董事認為，本集團的業務營運及發展因以下理由而須訂立二零二一年四月租賃協議：(i)租賃新辦公室將為我們的僱員提供良好的工作環境；(ii)租賃新停車位將滿足僱員人數不斷增加所帶來的停車需要；及(iii)租賃場地讓本集團能夠為業務營運舉辦產品訂購會。

董事認為，二零二一年四月租賃協議項下的應付租金及其他費用乃根據租賃物業所在位置的可資比較物業的現行市價而釐定。董事考慮了多個相關因素(諸如物業的位置、面積、交通及設施)以釐定物業是否適合本集團及其業務。董事認為，二零二



一年四月租賃協議乃於我們的正常及日常業務過程中訂立，且本公司認為有關租賃合約屬一般商業條款，公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於慧展科技及慧康實業各自由創始人間接全資擁有，故為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，二零二一年四月慧展租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，而二零二一年四月慧康租賃協議項下擬進行的交易則構成本公司的持續關連交易。

### 二零二一年四月慧展租賃協議

根據香港財務報告準則第16號，自二零二一年四月租賃協議生效起，二零二一年四月慧展租賃協議項下的租賃交易將確認為本集團的使用權資產收購。使用權資產指本集團於租賃期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債則指其作出租賃付款(即租金及若干其他費用付款)的責任。

根據上市規則第14A章，由於二零二一年四月非持續租賃交易的性質相似，其將作匯總處理，猶如其為一項交易。計算二零二一年四月非持續租賃交易項下的租賃付款總額的現值乃應用3%的貼現率。股東應注意，以上數字未經審核，日後可予調整。

本集團確認的二零二一年四月非持續關連租賃交易的使用權資產總價值如下：

### 已確認使用權 資產價值

二零二一年四月慧展租賃協議	人民幣241,120,125元
二零二零年十月辦公樓租賃協議	人民幣1,045,583元
二零二零年辦公樓租賃協議	人民幣1,986,676元
二零二零年倉庫租賃協議	人民幣5,250,501元
員工食堂租賃協議I	人民幣2,948,121元
<b>總計</b>	<b><u>人民幣35,351,006元</u></b>



## 二零二一年四月慧康租賃協議

根據上市規則第14A章，由於二零二一年四月慧康租賃協議項下擬進行的交易與二零二零年持續租賃交易的性質相似，二零二一年四月持續租賃交易將作匯總處理，猶如其為一項交易。

按匯總基準，有關(i)二零二一年四月非持續租賃交易使用權資產價值及(ii)本集團根據二零二一年四月持續租賃交易應付截至二零二二年六月三十日止年度的租金金額年度上限各自的一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%。因此，二零二一年四月非持續租賃交易及二零二一年四月持續租賃交易須遵守上市規則第14A章申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

## 有關訂約方的資料

本公司為一家位於中國的領先設計師品牌時尚集團。本集團設計、推廣及出售女士、男士、兒童及青少年的時尚服裝、鞋類、配飾及家居類產品。本集團的品牌組合目前包括三個階段的多個品牌，即成熟品牌JNBY，三個成長品牌(i) CROQUIS (速寫)、(ii) jnby by JNBY及(iii) less，以及包括POMME DE TERRE (蓬馬)及JNBYHOME等多個新興品牌，各個品牌均各自面向特定細分客戶並擁有基於本集團統一品牌理念「自然而然地做自己」(Just Naturally Be Yourself)的獨特設計形象。

吳健先生及李琳女士為創始人。吳健先生為本公司控股股東、董事會主席兼執行董事。李琳女士為本公司控股股東、執行董事兼本公司首席創意官。吳健先生及李琳女士為本公司的關連人士。

江南布衣服飾是一家於二零一一年六月二十一日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

慧康實業為由慧康發展有限公司及華卓有限公司(均為創始人的全資公司，股權乃透過代名人持有，分別持有慧康實業70%及30%的股份)於二零零二年八月二十二日根據中國法律成立的外商獨資企業。慧康實業為本公司的關連人士。

慧展科技為一家由聯城投資有限公司及達康(香港)有限公司於二零零八年七月十六日根據中國法律成立的外商獨資企業。該兩家公司分別持有慧展科技84.6%及15.4%的股份。聯城投資有限公司由創始人間接全資擁有，因此彼等為慧展科技的控股股東。

## 董事會確認

董事(包括獨立非執行董事)認為：(a)由於二零二一年四月租賃協議將促進本集團業務營運及增長，故訂立該協議對本集團有利；(b)二零二一年四月租賃協議於本集團的正常及日常業務過程中訂立，並將按正常商業條款進行，且屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益；及(c)二零二一年四月非持續租賃交易使用權資產的估計價值屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

於二零二一年四月八日，董事會已考慮及批准有關訂立二零二一年四月租賃協議及二零二一年四月非持續租賃交易使用權資產的估計價值的決議案。由於董事會主席兼執行董事吳健先生及執行董事李琳女士被視為於二零二一年四月租賃協議中擁有重大權益，故彼等已就批准前述事宜的董事會決議案放棄投票。

承董事會命  
江南布衣有限公司  
吳健  
主席兼執行董事

香港，二零二一年四月八日

於本公告日期，執行董事為吳健先生、李琳女士及吳華婷女士；非執行董事為衛哲先生；以及獨立非執行董事為林曉波先生、韓敏女士及胡煥新先生。