

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。

江南布衣⁺ 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)

持續關連交易 二零一九年十月租賃協議

二零一九年十月租賃協議

董事會宣佈，於二零一九年十月十七日，本集團與出租人同意重續若干二零一九年二月租賃協議，而該等協議全部均將於二零一九年十一月三十日屆滿，及出租人同意向本集團出租位於杭州的多個物業，以作辦公室用途(自二零一九年十二月一日起為期七個月)，惟可按本集團全權酌情提前終止。此外，出租人同意向本集團出租位於杭州的物業作員工食堂用途(自二零二零年四月一日起為期三年)(辦公室租約連同員工食堂租約統稱「二零一九年十月租賃協議」)。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A章，由於二零一九年十月租賃協議與二零一九年租賃協議及二零一九年二月租賃協議的性質相似，二零一九年租賃協議、二零一九年二月租賃協議及二零一九年十月租賃協議項下擬進行的租賃交易(統稱「二零一九年租賃交易」)將作匯總處理，猶如其為一項交易。按匯總基準，二零一九年租賃交易年度上限(定義見上市規則)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，二零一九年租賃交易須遵守上市規則第14A章申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

二零一九年十月租賃協議

茲提述本公司日期為二零一八年十一月二十三日刊發的有關持續關連交易 — 二零一九年租賃協議的公告，以及本公司日期為二零一九年二月二十七日刊發的有關持續關連交易 — 二零一九年二月租賃協議的公告(統稱「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。

根據二零一九年租賃協議項下的辦公樓租賃協議，慧展科技同意向本集團出租辦公樓作辦公室用途，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日止為期三年。本集團擬將相關辦公樓用作總部，並停止使用位於杭州的所有其他現有辦公樓。於二零一九年二月二十七日，本集團與出租人訂立二零一九年二月租賃協議，據此，本集團與出租人同意與創始人實體重續若干租約、新租賃協議及二零一八年租賃協議(全部均將於二零一九年六月三十日屆滿)，而出租人同意向本集團出租位於杭州的多個物業以作辦公室用途，自二零一九年七月一日起為期五個月，以滿足本集團辦公室於二零一九年七月一日至二零一九年十一月三十日期間的需要。由於根據二零一九年租賃協議所租賃辦公樓的裝修流程有所延誤，本集團需要重續二零一九年二月租賃協議項下的若干辦公樓租賃協議，以於完成有關裝修流程前滿足本集團辦公室的需要。此外，根據二零一九年租賃協議的條款，出租人及本集團同意根據二零一九年租賃協議項下所租賃辦公樓的實際遷入日期按比例扣減應付租金及其他費用。

根據二零一九年十月租賃協議，本集團及出租人同意重續若干二零一九年二月租賃協議，而該等協議全部均將於二零一九年十一月三十日屆滿，及出租人同意向本集團出租位於杭州的多個物業，以作辦公室用途(自二零一九年十二月一日起為期七個月)，惟可按本集團全權酌情提前終止，視乎二零一九年租賃協議項下所租賃辦公樓的實際遷入日期而定。

此外，出租人同意向本集團出租位於杭州新總部樓的物業僱員食堂用途，自二零二零年四月一日起為期三年。

以下載列二零一九年十月租賃協議主要條款的概要：

辦公樓租賃協議I

日期	二零一九年十月十七日
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西湖區益樂路39號藍海時代國際大廈的8,883.97平方米2A物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣500,000元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議II

日期	二零一九年十月十七日
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西湖區文二西路1號元茂大廈18層的1,067.62平方米物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止

租金及其他費用	應付租金為每月人民幣137,200元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議III

日期	二零一九年十月十七日
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西湖區文二西路89號的505.49平方米物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣48,800元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議IV

日期	二零一九年十月十七日
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西湖區文二西路93號的297.98平方米物業

期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣28,600元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議V

日期	二零一九年十月十七日
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西湖區文二西路95號的292.98平方米物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣28,200元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議VI

日期	二零一九年十月十七日
訂約方	(1) 聯成華卓(作為承租人)；及 (2) 李明先生及唐彧女士(作為出租人)

物業	位於中國浙江省杭州市西湖區益樂西路67號的138.75平方米物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按聯成華卓全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣19,600元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議VII

日期	二零一九年十月十七日
訂約方	(1) 江南布衣服飾(作為承租人)；及 (2) 創始人(作為出租人)
物業	位於中國浙江省杭州市西湖區文二西路83號的478.13平方米物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣33,200元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議VIII

日期	二零一九年十月十七日
訂約方	(1) 江南布衣服飾(作為承租人)；及 (2) 創始人(作為出租人)
物業	位於中國浙江省杭州市西湖區文二西路85號的482.15平方米物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣35,000元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減
付款計劃	二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付
用途	將用作辦公室用途

辦公樓租賃協議IX

日期	二零一九年十月十七日
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西湖區文二西路87號的601.57平方米物業
期限	自二零一九年十二月一日起至二零二零年六月三十日止，為期七個月，可按江南布衣服飾全權酌情提前終止
租金及其他費用	應付租金為每月人民幣43,600元；倘提前終止，應付租金根據實際遷出日期按比例扣減

付款計劃 二零一九年十一月三十日前首四個月匯總墊付；最後三個月每月墊付

用途 將用作辦公室用途

員工食堂租賃協議I

日期 二零一九年十月十七日

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D座的1,058.42平方米地下物業

期限 自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止，為期三年

租金及其他費用 地下物業的應付租金為每月人民幣66,030元；應付業主聯會費用為每月人民幣18,450元；水電費將按實際用量出具發票

付款計劃 租金及業主協會費每年墊付；水電費每月付款

用途 將用作員工食堂用途

訂立二零一九年十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須訂立二零一九年十月租賃協議，理由如下：(i)由於根據二零一九年租賃協議所租賃辦公樓的裝修流程有所延誤，本集團需要重續二零一九年二月租賃協議項下的若干辦公樓租賃協議，以於完成有關裝修流程前滿足本集團辦公室的需要；(ii)訂立員工食堂租賃協議I項下的員工食堂租約將令本集團得以在新總部樓為僱員提供膳食服務，此將可提升僱員福利。

董事認為，二零一九年十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、大小、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，二零一九年十月租賃協議乃於我們的正常及日常業務過程中訂立，且本公司認為二零一九年十月租賃協議屬一般商業條款，公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

過往交易金額及修訂年度上限

本集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止年度支付予出租人的租金及其他費用的過往交易金額載列如下：

	截至 二零一七年 六月三十日 止年度 (人民幣)	截至 二零一八年 六月三十日 止年度 (人民幣)	截至 二零一九年 六月三十日 止年度 (人民幣)
交易金額	9,819,620	11,088,148	12,466,327

經考慮二零一九年十月租賃協議，預期二零一九年租賃交易的現有年度上限將無法滿足本集團的需求，因此，董事會建議修訂截至二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日止年度以及截至二零二三年三月三十一日止九個月的現有年度上限。經修訂的年度上限將於董事會批准之日生效。

經修訂的年度上限乃經計及以下各項而釐定：(i)二零一九年租賃交易於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日止年度以及截至二零二二年十一月三十日止五個月的現有年度上限；及(ii)二零一九年十月租賃協議項下應付租金及其他費用。

董事會已建議將現有年度上限修訂為以下經修訂年度上限：

	截至 二零二零年 六月三十日 止年度 (人民幣)	截至 二零二一年 六月三十日 止年度 (人民幣)	截至 二零二二年 六月三十日 止年度 (人民幣)	截至 二零二三年 三月三十一日 止九個月 (人民幣)
二零一九年十月租賃協議的估計年度租金及其他應付款項	6,672,840	2,213,760	2,213,760	1,660,320
二零一九年十月租賃協議的建議年度上限	6,700,000	2,300,000	2,300,000	1,700,000
現有年度上限	32,510,000	46,000,000	46,020,000	17,700,000
二零一九年租賃交易項下估計年度租金及其他費用	39,119,924	48,063,891	48,210,503	19,292,769
經修訂年度上限	39,210,000	48,300,000	48,320,000	19,400,000

於釐定二零一九年租賃交易的上述經修訂年度上限時，我們的董事已考慮與重續租賃協議有關的擬進行交易的歷史數字、相關租賃協議定價條款及預期通脹調整。我們的董事確認，應付年租金及其他費用以及二零一九年租賃交易的經修訂年度上限乃按正常商業條款並經參照市價以及先前交易及數字(如適用)而釐定。

根據香港財務報告準則第16號及在本集團的綜合財務狀況表內，就員工食堂租賃協議I而言，江南布衣服飾(作為承租人)須確認租約為使用權資產及租賃負債。使用權資產指其於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債則指根據員工食堂租賃協議I作出租賃付款(即租金及若干其他費用付款)的責任。租約所產生的資產及負債初始按現值基準計量，並藉使用增量借貸利率作為折現率折現租約項下的不可撤銷租賃付款計算。根據香港財務報告準則第16號及在本集團的綜合全面收益表內，江南布衣服飾須確認員工食堂租賃協議I項下(i)於使用權資產年期內的折舊費用，及(ii)於租期內自租賃負債攤銷的利息開支。

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十個品牌，即(i) JNBY、(ii) CROQUIS、(iii) jnby by JNBY、(iv) less、(v) Pomme de terre、(vi) JNBYHOME、(vii) SAMO、(viii) REVERB、(ix) LASU MIN SOLA及(x) A PERSONAL NOTE 73，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、自我」(Just Naturally Be Yourself)的獨特設計形像。

聯成華卓為一家於二零一二年十月十九日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

江南布衣服飾為一家於二零一一年六月二十一日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

吳健先生及李琳女士為創始人。吳先生為本公司控股股東、董事會主席及執行董事。李女士為本公司控股股東、執行董事及首席創意官。吳先生及李女士為本公司的關連人士。

李明先生為執行董事及本公司控股股東之一李琳女士的弟弟。唐彧女士為李明先生的配偶。李明先生及唐彧女士均為本公司的關連人士。

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，分別持有慧康實業股份的70%及30%)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。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A章，由於二零一九年十月租賃協議與二零一九年租賃協議及二零一九年二月租賃協議的性質相似，二零一九年租賃交易將作匯總處理，猶如其為一項交易。按匯總基準，二零一九年租賃交易年度上限(定義見上市規則)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，二零一九年租賃交易須遵守上市規則第14A章申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會確認

董事(包括獨立非執行董事)認為：(a)由於二零一九年十月租賃協議將促進本集團業務營運及增長，故訂立該等協議對本集團有利；(b)二零一九年十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)就二零一九年租賃交易設定的經修訂年度上限屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

於二零一九年十月十七日，董事會已考慮及批准有關訂立二零一九年十月租賃協議以及就二零一九年租賃協議、二零一九年二月租賃協議及二零一九年十月租賃協議項下擬進行的二零一九年租賃交易設定的經修訂年度上限的該等決議案。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二零一九年十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，二零一九年十月十七日

於本公告日期，吳健先生、李琳女士及吳華婷女士為執行董事；衛哲先生為非執行董事；及林曉波先生、韓敏女士及胡煥新先生為獨立非執行董事。