

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，並表明概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Artini Holdings Limited

雅天妮集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：789)

有關租賃協議之 須予披露交易

租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月五日，本公司(作為租戶)與代理(作為業主代理)訂立租賃協議，內容有關租賃該物業，自二零二三年十二月十五日至二零二六年十二月十四日(包括首尾兩天)為期三年，以作本集團香港總辦公室及主要營業地點之用。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司需確認該物業的使用權為一項資產收購。由於有關租賃協議項下之應付租金之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(按本集團確認之使用權資產價值計算)超過5%但低於25%，故租賃協議項下的擬進行交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月五日，本公司(作為租戶)與代理(作為業主代理)訂立租賃協議，內容有關租賃該物業，自二零二三年十二月十五日至二零二六年十二月十四日(包括首尾兩天)為期三年，以作本集團香港總辦公室及主要營業地點之用。

租賃協議之主要條款

日期：	二零二三年十二月五日
業主：	City Lion Investment Limited，為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。
業主代理：	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司
租戶：	雅天妮集團有限公司
該物業：	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8502室
用途：	該物業僅可用作辦公室物業。
租期：	固定租期為三年，自二零二三年十二月十五日起至二零二六年十二月十四日止(包括首尾兩天)。
每月租金：	每曆月231,552港元，須預先支付(不包括空調及管理費、政府差餉及其他支出)。
免租期：	租戶有權自二零二三年十二月十五日至二零二四年二月十四日(包括首尾兩天)享有免租期。免租期內，租戶須繼續支付所有空調及管理費、政府差餉及其他支出。

政府差餉：	由租戶承擔，現時為每季34,000.84港元(以差餉物業估價署最終確認為準)。
空調及管理費：	每月33,124.80港元，可不時修訂。
按金：	828,031.24港元，即三個月租金、空調及管理費以及政府差餉之總和。
交付狀況：	租期開始後，該物業須以「毛坯房」狀態及狀況交付予租戶，並須遵守以下條文。租期屆滿或獲提早終止後，租戶須自費將該物業還原至「毛坯房」狀態。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，租賃該物業將獲確認為使用權資產約7.2百萬港元，金額乃經參考租賃協議項下將予支付之總租賃款項之現值後釐定。

訂立租賃協議之理由及裨益

該物業將用作本集團香港總辦公室及主要營業地點。董事認為，訂立租賃協議符合本集團利益。該物業較本公司現時的香港辦公室寬敞，能容納更多員工，並能提高營運能力。拓展空間能為本公司提供必要基建，支持其業務增長。此外，該物業的位置鄰近高鐵西九龍站及機場快綫九龍站，能提供便捷並方便本集團管理層日後往來香港及中國。另外，該物業位處戰略地段，有助進駐富有動力的商業社區，為業務發展提供機遇。其周邊地區環境亦充滿活力，具備拓闊網絡、合作及產生協同作用的潛力，可進一步促進本公司業務增長及取得成果。

租賃協議的租賃條款乃經訂約方公平磋商後達致，並乃經考慮該物業附近的可資比較物業的現行市價後釐定。

董事認為，租賃協議項下的擬進行交易乃訂約方經公平磋商後於本集團的一般日常業務過程中訂立，屬正常商業條款，且租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂約方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。於本公告日期，本集團主要從事時尚配飾業務。

據本公司可得資料，業主為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。

據本公司可得資料，業主代理為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事房地產及一般代理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主、代理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於有關租賃協議之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(按本集團確認之使用權資產價值計算)超過5%但低於25%，故租賃協議項下的擬進行交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理」	指	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」或「租戶」	指	雅天妮集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：789)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會所公布的準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「業主」	指	City Lion Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「租賃協議」	指	本公司(作為租戶)與代理(作為業主代理)訂立日期為二零二三年十二月五日之租賃協議，內容有關租賃該物業

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8502室
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
雅天妮集團有限公司
主席兼執行董事
陳龍

香港，二零二三年十二月五日

於本公告日期，執行董事為陳龍先生(主席)、謝海州先生、陳紹嘉先生(執行總裁)；而獨立非執行董事為袁偉健先生、劉耀傑先生及馬世欽先生。