

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。



歐化國際有限公司
Ulferts International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1711)

持續關連交易 總租賃協議

於2018年6月27日，金飛馬（英皇國際之間接全資附屬公司）（作為業主）與鵬隆（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）就該物業之租賃訂立總租賃協議項下之正式租賃協議。

載列規管本集團與英皇國際集團間租賃交易的框架條款之總租賃協議於2018年5月24日生效，並於2021年3月31日屆滿。

於本公告日期，本公司及英皇國際均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第14A章，英皇國際為本公司之關連人士，故總租賃協議及其項下之交易（包括租賃協議）構成本公司之持續關連交易。

由於計及截至2021年3月31日3年租約期之租賃協議後，本集團已付 / 應付予英皇國際集團之年度最高租金 / 授權金額及經參考租賃年度上限計算之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於10,000,000港元，根據上市規則第14A章，總租賃協議及租賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免取得股東之批准。

租賃協議

於2018年6月27日，金飛馬（作為業主）與鵬隆（作為租戶）就該物業之租賃訂立總租賃協議項下之正式租賃協議。

背景

業主： 金飛馬

租戶： 鵬隆

該物業： 香港九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓地下 7-11號舖、1樓及2樓全層
(供零售用) (包括通往前述1樓及2樓之地下入口處)、3樓、4樓及
5樓全層 (供泊車用)

用途： 零售及泊車

面積： 總樓面面積為 21,720 平方呎 (除泊車位外)

租期： 自 2018 年 7 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止 (包括首尾兩日)，共 3
年

續租權： 業主已向租戶授出續租權以續租該物業。租戶於行使第一續租權時，
業主須續租該物業多三年予租戶，自 2021 年 7 月 1 日起至 2024 年 6
月 30 日止，第四年之租金為當時租金、第五年及第六年之租金為市
值租金，惟不多於每月 645,120 港元；租戶亦可進一步行使第二續租
權，以繼續租賃該物業多三年，自 2024 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月
30 日止，第七年之租金與第六年之租金相同、第八年及第九年之租金
為市值租金。假設第一續租權及第二續租權均獲行使，則租賃協議中
之租期將延續至 2027 年 6 月 30 日

免租期： 3 個月 (自 2018 年 7 月 1 日起至 2018 年 9 月 30 日止)

租金： 每月 576,000 港元，不包括差餉、管理費及一切其他開支

實際租金： 每月 528,000 港元

按金： 1,819,155 港元 (相當於 3 個月之租金、差餉及管理費)

董事得悉於考慮到租賃協議及本集團已付 / 應付予英皇國際集團截至 2021 年 3 月 31 日
3 年期之年度最高租金 / 授權金額及經參考租賃年度上限計算之適用百分比率 (定義見
上市規則) 超過 5% 但少於 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，總租賃協議及租
賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免取得股東之批准。

總租賃協議

於 2018 年 5 月 24 日，本公司與英皇國際訂立總租賃協議，當中載列規管本公司與英皇國際集團間租賃交易的框架條款。

於 2018 年 5 月 24 日，本集團成員公司與英皇國際集團相關成員公司已訂立有 3 份租賃 / 授權協議。截至 2019 年 3 月 31 日止年度，本集團在訂立總租賃協議時已支付／應付的最高租金／授權金額已估計約為 2,300,000 港元。因此，根據上市規則第 14A 章，總租賃協議及當時合計之年度金額獲全面豁免公告，匯報及年度審閱及股東批准之規定。

背景

本集團不時與英皇國際集團就租賃若干辦公室物業或其他物業(包括廣告牌或招牌)而進行租賃交易。藉訂立總租賃協議，本集團將繼續向英皇國際集團租賃物業，惟須遵守總租賃協議之條款及將不時訂立的個別正式租賃協議所訂明的條款及租金。

日期

2018 年 5 月 24 日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 英皇國際

租期

在總租賃協議所載條件的規限下，總租賃協議已於 2018 年 5 月 24 日生效並於 2021 年 3 月 31 日或本公司與英皇國際協定之其他日期(惟最長不超過 3 年)屆滿。

總租賃協議之一般條款

本集團相關成員公司與英皇國際集團相關成員公司可不時就任何租賃交易訂立正式租賃協議，惟需遵守總租賃協議條款及條件並在其規限下進行。各正式租賃協議應載列租賃條款，包括訂約方、該等物業的詳細描述、用途、年期、租金及特定條款(如免租期、提早終止、按金、費用及開支)。

總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於本集團及英皇國際集團的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 各正式租賃協議之條款應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給予本集團之條款訂立；
- (c) 條款及租金應經公平磋商協定，並應根據該等物業狀況及參考具有相若位置、面積及許可用途之物業當時市場租金釐定；
- (d) 租賃交易應遵守上市規則、適用法律、總租賃協議及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 本集團有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團物業之地方。

條件

總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (1) 英皇國際獨立股東批准總租賃協議及其相關年度上限；及
- (2) 董事會批准總租賃協議及租賃年度上限。

倘若上述總租賃協議之條件未能於總租賃協議日期之 6 個月內獲達成，該協議將不會生效及英皇國際之年度上限將會順應失效。然而，即使總租賃協議不能成為無條件，租賃年度上限的上限金額適用於本公司截至 2019 年，2020 年及 2021 年 3 月 31 日止年度。於本公告日期，條件 (2) 已達成。條件 (1) 能否達成，本公司將進一步刊登公告。

過往交易金額

以下載列本集團與英皇國際集團的租賃交易之過往交易金額：

	截至 3 月 31 日止年度		
	2016	2017	2018
	港元	港元	港元
過往租賃交易金額	15,269,000	15,427,000	12,482,000

本集團就租賃交易向英皇國際集團支付的過往交易金額主要包括 (i) 於 2018 年 3 月 31 日到期的倉庫租賃，而於到期後並無續期；(ii) 於 2017 年 7 月 31 日終止的零售商店租賃及；(iii) 於 2018 年 4 月 30 日到期的辦公室租賃。

租賃年度上限

總租賃協議項下的租賃年度上限(包括本文所述的租賃協議)列載如下：

	截至 3 月 31 日止年度		
	2019	2020	2021
	港元	港元	港元
租賃年度上限	9,800,000	9,800,000	9,800,000

租賃年度上限涵蓋與英皇國際集團訂立／將訂立的租賃交易(不論其位置及用途)，並經計及以下各項後釐定：

- (i) 現有租賃交易之數目：

於本公告日期，本集團成員公司向英皇國際集團租賃位於香港以下地區的物業：

位置

香港灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心
香港北角英皇道 560 號
香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓

本集團成員公司與英皇國際集團相關成員公司就租用上述之物業訂立 4 份現有租賃 / 授權協議。租賃協議的最早到期日為 2018 年 8 月 31 日，最遲到期日為 2021 年 6 月 30 日。每月租金(不包括管理費及支出)介乎 1,200 港元至 576,000 港元，而租賃規模由一個廣告牌至建築面積為 21,070 平方呎之零售商店。租賃年期一般為 2 至 3 年，惟續期合共 6 年之零售店以及 3 個月的招牌授權除外；

- (ii) 假設所有以上租賃協議將於到期後重續，且租金將按市場租金率而增加；
- (iii) 本集團的業務發展及擴展以及於未來數年根據總租賃協議與英皇國際集團訂立新租賃交易的可能性；
- (iv) 英皇國際集團的位置及用途的現有組合及英皇國際集團未來可能收購若干物業而可供租予本集團的成員公司；及
- (v) 該等物業的當時市場租金(對比臨近的相似物業)。

總租賃協議及租賃協議的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要以歐化商標在香港從事進口傢俬零售。

總租賃協議載列規管本集團與英皇國際集團租賃交易的框架條款，以及旨在減省本集團與英皇國際集團訂立新租約或重續租賃交易時的匯告、公告及(如需要)股東批准之程序。取得租賃年度上限有助於減省本公司在不時遵守上市規則規定方面的行政負擔及費用。正式租賃協議將按公平原則及一般商業條款或不遜於獨立第三方給予本集團的條款訂立。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總租賃協議乃經公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本集團及股東整體之利益，而租賃年度上限屬公平合理且符合本集團及股東整體之利益。

關於租賃協議，董事希望以更高的分部為目標進一步擴大歐化的客戶群。董事已盡其最大努力物識合適的物業並考慮市場上的若干可用物業。該物業為本公司提供足夠的樓面面積和設施，並可以滿足本公司的需要。董事認為，泊車位不僅為未來到訪紅磡店的顧客帶來方便，亦可為本公司提供穩定的收入來源。經考慮上述因素、現有市況、其他地點的可行性以及本集團長遠業務擴展計劃，董事認為該物業的租賃將有利本集團的業務發展。

租賃協議之條款乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租賃協議之租金乃參照鄰近地區類似物業之現行市值租金釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及總租賃協議之條款乃公平合理且該交易乃於本公司日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，本公司及英皇國際均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，英皇國際為本公司之關連人士，故總租賃協議及其項下之交易（包括租賃協議）構成本公司之一項持續關連交易。

由於計及經參考租賃年度上限計算之適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但少於 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，總租賃協議及租賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免取得本公司股東之批准。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，為楊受成博士成立之酌情信託
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	歐化國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「正式租賃協議」	指	由本集團任何成員公司與任何英皇國際集團成員公司於本公告日期已訂立及將訂立及於總租賃協議期間內任何時間不時就任何租賃交易而可能訂立之正式協議
「英皇國際」	指	英皇集團(國際)有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於本公告日期由 AY Trust 間接擁有約 74.71% 股權，其附屬公司主要從事物業投資、物業發展及酒店業務，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：163)
「英皇國際集團」	指	英皇國際及其不時之附屬公司
「第一續租權」	指	金飛馬向鵬隆按租賃協議授出第一續租權以續租該物業，租期由2021年7月1日至2024年6月30日
「金飛馬」或「業主」	指	金飛馬置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司

「鵬隆」或「租客」	指	鵬隆有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	本公司與英皇國際於 2018 年 5 月 24 日就租賃交易而訂立之協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓地下 7-11 號舖、1 樓及 2 樓全層（供零售用）（包括通往前述 1 樓及 2 樓之地下入口處）、3 樓、4 樓及 5 樓全層（供泊車用）
「第二續租權」	指	金飛馬向鵬隆按租賃協議授出第二續租權以續租該物業，租期由2024年7月1日至2027年6月30日
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第 622 章) 賦予之涵義
「租賃協議」	指	金飛馬與鵬隆就該物業之租賃於 2018 年 6 月 27 日訂立之租賃協議
「租賃年度上限」	指	本集團根據總租賃協議及正式租賃協議於截至 2019 年、2020 年及 2021 年 3 月 31 日止各財政年度已付／應付的最高租金／授權費金額

「租賃交易」	指	本集團成員公司(作為租戶)與英皇國際集團相關成員公司(作為業主)就租賃物業根據總租賃協議及正式租賃協議而進行之所有現有及未來租賃／授權交易(包括在本文披露的租賃協議)
「該等續租權」	指	第一續租權及第二續租權
「%」	指	百分比

**承董事會命
歐化國際有限公司
主席
黃志輝**

香港，2018年6月27日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事：	黃志輝先生 吳冠強先生 莫鳳蓮女士 范敏嫻女士
獨立非執行董事：	陳綺雯女士 招健暉先生 伍海于先生