

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)

## 有關該物業之租賃 須予披露交易

於 2021 年 2 月 1 日，權望 (作為租戶) 與 Goodman FS Holdings (作為業主) 就租賃該物業而訂立租賃協議。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將根據租賃協議所租賃該物業之使用權資產價值於其綜合財務狀況表內確認。因此，就上市規則而言，該租賃協議項下之租賃交易將被視為租戶收購資產。

由於有關該租賃協議項下該物業使用權價值的一項或多項適用百分比率 (定義見上市規則) 超過 5% 但少於 25%，根據上市規則第 14 章之規定，其項下之交易構成本公司的須予披露交易及需遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守有關股東批准之規定。

於 2021 年 2 月 1 日，權望 (作為租戶) 與 Goodman FS Holdings (作為業主) 就租賃該物業而訂立租賃協議。

### 租賃協議

業主：	Goodman FS Holdings
租戶：	權望
物業：	香港新界屯門洪祥路 3A 號嘉民屯門物流中心(1 座)5 樓及 12 樓
租期：	自 2021 年 3 月 1 日起至 2023 年 2 月 28 日止 (包括首尾兩天)，為期二年
用途：	倉庫
使用權資產價值：	約 13,520,000 港元 (不包括差餉、地租及管理費)

## 租賃協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事主要由歐洲進口之家居傢俬零售業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為一名獨立第三方。

租賃協議的條款乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租金乃參照鄰近地區類似物業之現行市場租金而釐定。董事認為，租賃協議之條款乃公平合理，而該交易乃屬於本公司日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則的含義

根據本公司所採納的香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將根據租賃協議所租賃該物業之使用權資產價值於其綜合財務狀況表內確認。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易將被視為租戶收購資產。

由於有關租賃協議項下該物業使用權價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但少於 25%，根據上市規則第 14 章之規定，其項下之交易構成本公司的須予披露交易及需遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守有關股東批准之規定。

## 於本公告採用之詞彙

「董事會」或 「董事」	指	本公司之董事
「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，其股份於聯交所主版上市
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告 準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司和其關連人士（定義見上市規則）無關連的第三方

「業主」	指	Goodman FS Holdings，於開曼群島註冊成立並於香港登記為非香港公司之有限公司，為一獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「權望」或「租戶」	指	權望有限公司，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
「該物業」	指	香港新界屯門洪祥路 3A 號嘉民屯門物流中心 (1座) 5樓及 12樓
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	權望作為租戶與 Goodman FS Holdings 作為業主於 2021 年 2 月 1 日就租賃該物業所簽訂之租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命  
歐化國際有限公司  
主席  
黃志輝

香港，2021年2月1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  
范敏嫦女士

獨立非執行董事：陳綺雯女士  
招健暉先生  
伍海于先生