

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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之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 2020 年總租賃協議

茲提述本公司日期為 2018 年 6 月 27 日有關 2018 年總租賃協議之公告。

隨著 2018 年總租賃協議屆滿，本公司與英皇國際於 2020 年 12 月 3 日訂立 2020 年總租賃協議，以規範自 2021 年 4 月 1 日起再續三年的租賃交易安排，而董事會已決議擬訂租賃年度上限總額；根據上市規則第 14A 章，該租賃年度上限總額須受遵守公告、通函、滙報及年度審閱以及徵求獨立股東批准之規限。

2020 年總租賃協議

茲提述本公司日期為 2018 年 6 月 27 日之公告，內容有關本公司與英皇國際訂立 2018 年總租賃協議，當中載列規管本集團與英皇國際集團之租賃交易之框架條款，直至 2021 年 3 月 31 日。

因應本集團將繼續向英皇國際集團租賃其物業(包括辦公室或零售店鋪)，本公司與英皇國際於 2020 年 12 月 3 日訂立 2020 年總租賃協議，以規範自 2021 年 4 月 1 日起再續三年的租賃交易安排。董事會決議擬訂截至 2022 年、2023 年及 2024 年 3 月 31 日止三個財政年度之建議租賃年度上限總額並徵求獨立股東批准，以遵守上市規則第 14A 章之規定。

2020 年總租賃協議相關條款列載如下：

期限

2021 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日。於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守有關規定而獲得任何豁免的前提下，在初始期限或隨後的續期期限屆滿時，除非根據 2020 年總租賃協議提早終止，2020 年總租賃協議將自動延續三年(或按上市規則所允許的其他期間)。

主要條款及條件

2020 年總租賃協議主要根據上市規則變動而修訂若干特定條款，以及設定自 2021 年 4 月 1 日起計三年的新期限。

本集團相關成員公司以及英皇國際集團相關成員公司可不時訂立有關任何租賃交易之正式租賃協議，惟須遵守 2020 年總租賃協議之條款及條件並在其規限下進行，前提為：

- (a) 所有租賃交易均已及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，並符合其各自股東之整體利益；
- (b) 各正式租賃協議之條款已及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) 租賃交易之條款已經及將經公平磋商後達成，而各正式租賃協議項下之租金金額將按物業狀況並參考於位置、面積及許可用途方面可比較之物業的當時市場租金釐定；
- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2020 年總租賃協議以及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 本集團有／將有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團物業之地方。

過往交易金額

以下載列本集團與英皇國際集團於租賃交易所支付之過往租金／授權費金額：

	截至 3 月 31 日止年度		
	2019 年	2020 年	2021 年
	千港元	千港元	千港元
過往租賃交易金額	7,078	8,312	7,198

根據 2018 年總租賃協議，截至 2019 年、2020 年及 2021 年 3 月 31 日止三個財政年度各年之現有租賃年度上限均為 9,800,000 港元。

租賃年度上限總額

根據本集團自 2019 年 4 月 1 日起採納之香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須確認使用權資產及租賃負債，此乃按固定租金之現值計量，並在本集團相關成員公司作為承租人的情況下，以承租人於訂立租賃年度的增量借貸率折現。相應地，本公司須按 2020 年總租賃協議規定，就本集團相關成員公司作為承租人將予或預期將予訂立的租賃於每年各期間相關的使用權資產總值之最高金額設定年度上限。

此外，根據香港財務報告準則第 16 號，租賃交易項下之可變租金將確認為本集團之開支。本公司會為記賬為開支的可變租金及其他短期租金釐定年度上限，此乃參考本集團就 2020 年總租賃協議項下每年各期間所預計租賃交易應付可變租金及其他短期租金的全年最高金額而釐定。

2020 年總租賃協議項下各期間的建議租賃年度上限總額列載如下：

	截至 3 月 31 日年度		
	2022 年	2023 年	2024 年
	千港元	千港元	千港元
使用權年度上限總額	20,000	22,000	32,000
租金開支年度上限總額	6,000	6,000	6,000

租賃年度上限總額，即(i)本集團根據 2020 年總租賃協議期限內各期間就將予或預期將予訂立租賃的使用權資產總值；及(ii)本集團根據 2020 年總租賃協議於期限內各期間就租賃交易應付之可變租金及其他短期租金各自預計之最高總值。

使用權年度上限總額 (即與英皇國際集團進行或預期進行之所有租賃交易及將予確認之使用權資產(不論其地點及用途)之總計)及租金開支年度上限總額(即與英皇國際集團進行／將予進行或預期進行之所有短期租賃交易及本集團將支付之可變租金(不論其地點及用途)之總計)乃經考慮以下因素而釐定：

- (i) 本集團根據所有租賃交易向英皇國際集團支付的租金、管理費(如有)及支出的過往交易金額；
- (ii) 現有租賃交易數目：

於本公告日期，本集團成員公司向英皇國際集團租賃下列位於香港地區的物業：

地點

- (1) 香港灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心
- (2) 香港北角英皇道 560 號健威坊
- (3) 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成員公司現時已訂立 3 份租賃／租約／特許協議。該等租約最早的屆滿日期為 2021 年 6 月，而最遲的屆滿日期為 2023 年 4 月。月租介乎 26,000 港元至 576,000 港元，而總建築面積由 856 至 21,720 平方呎不等。租期一般為 1 至 3 年。

- (iii) 假設上述所有租約均會在限期後續約，經考慮租金未來可能會有調整；
- (iv) 本集團之業務發展及擴展，以及於未來數年根據 2020 年總租賃協議與英皇國際集團訂立新租賃交易的可能性；
- (v) 英皇國際集團現有物業組合中的位置及用途及英皇國際集團可能收購未來可出租給本集團成員公司的物業；及
- (vi) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要於香港從事進口傢俬零售業務。

本集團目前並將繼續根據 2020 年總租賃協議向英皇國際集團租賃其物業，以規範雙方之租賃交易。取得租賃年度上限總額有助於本集團與英皇國際集團訂立新租約或續租租賃交易時，本公司能減省在遵守上市規則規定方面有關的行政負擔及費用。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作為業主給予本集團的條款協定。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見)認為，2020 年總租賃協議項下之租賃年度上限總額屬公平合理，符合本集團及股東整體之利益。2020 年總租賃協議屬一般商業條款及經公平原則磋商，且符合本公司及股東整體之利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，本公司及英皇國際均由楊博士(彼被視為本公司之主要股東)成立之各自私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，英皇國際被視為本公司之關連人士，因此，2020 年總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士亦在英皇國際擔任管理職務，故彼等亦已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於參考租賃年度上限總額計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過 5%並超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，租賃年度上限總額須受遵守公告、通函、滙報及年度審閱以及徵求獨立股東批准之規限。

一般資料

本公司將於股東週年大會尋求獨立股東批准就 2020 年總租賃協議項下交易所訂之租賃年度上限總額。獨立董事委員會已告成立，就 (i) 租賃年度上限總額是否公平合理；(ii) 2020 年總租賃協議項下之交易是否按一般商業條款或更佳條款訂立及於本集團日常業務中訂立及是否符合本公司及股東之整體利益；及 (iii) 如何就提呈的決議案表決向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將被委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有 (其中包括) (i) 租賃年度上限總額及 2020 年總租賃協議之進一步資料；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及 (iv) 股東特別大會通告之本公司通函，預期將於 2021 年 7 月 6 日或之前寄發予股東。

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：

- 「2018年英皇國際總租賃協議」 指 本公司與英皇國際訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議
- 「2020年英皇國際總租賃協議」 指 本公司與英皇國際訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
- 「使用權年度上限總額」 指 就上市規則第14A章而言及根據香港財務報告準則第16號，為固定租金之年度上限，此乃參考於2020年總租賃協議之期限內各有關期間將予訂立或預期將予訂立之租賃交易有關之使用權資產總值之年度最高金額釐定
- 「租金開支年度上限總額」 指 就上市規則第14A章而言及根據香港財務報告準則第16號，為本集團確認為開支之可變租金及其他短期租金年度上限，乃參考於2020年總租賃協議之期限內本集團就租賃交易於各有關期間將會或預期應付之可變租金及其他短期租金之年度最高金額釐定
- 「租賃年度上限總額」 指 使用權年度上限總額及租金開支年度上限總額
- 「股東週年大會」 指 本公司將舉行之股東週年大會(或任何續會)，以考慮並酌情批准(當中包括)租賃年度上限總額
- 「董事」或「董事會」 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，其股份於聯交所主版上市
- 「正式租賃協議」 指 本集團任何成員公司與英皇國際集團任何成員公司在本公告日期於2018年總租賃協議及2020年總租賃協議各期限內任何時間就已訂立及仍存續之任何租賃交易而不時及可能訂立之正式協議(載列租賃條款，包括訂約各方、物業詳細描述、用途、期限、租金及特定條款如免租期、提早終止、按金、費用及收費等)

「楊博士」	指 楊受成博士
「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，其附屬公司主要於大中華及海外從事物業投資及物業發展，而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
「現有租賃年度上限」	指 就 2018 年總租賃協議項下擬進行交易，已取得於截至 2019 年、2020 年及 2021 年 3 月 31 日止三個財政年度各年之年度上限
「固定租金」	指 本集團按正式租賃協議已付或應付予英皇國際集團的定期租金／授權費的固定金額
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為租賃年度上限總額以及 2020 年總租賃協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指 於 2020 年總租賃協議項下交易中概無擁有重大利益之股東
「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
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指 港元
「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 中國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國
「股東」	指 本公司之股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有公司條例(香港法例第 622 章)賦予之涵義
「平方呎」	指 平方呎

- 「租賃交易」 指 本集團成員公司(作為租戶)與英皇國際集團成員公司(作為業主)根據 2018 年總租賃協議或 2020 年總租賃協議(視乎情況而定)及正式租賃協議就租賃物業之所有現有及未來租賃／授權交易
- 「可變租金」 指 本集團根據正式租賃協議，已付或應付予英皇國際集團與租賃物業所產生的收益相關可變付款額
- 「%」 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 6 月 8 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