

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之歐化國際有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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)

(I) 持續關連交易—2020年總租賃協議

及

(II) 股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第7頁至第15頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第16頁。獨立財務顧問浩德之函件載於本通函第17頁至第31頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就2020年總租賃協議及租賃年度上限總額提供之意見。

本公司謹訂於2021年8月10日(星期二)上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東週年大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-6頁。無論閣下是否有意親身出席股東週年大會，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前(於2021年8月8日(星期日)上午11時30分前)交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下隨後仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

股東週年大會預防措施

為保障股東之健康安全以及預防新冠病毒疫情蔓延，以下預防措施將於股東週年大會上實施：

- (1) 強制體溫篩檢／檢查
- (2) 強制個人健康申報
- (3) 強制佩戴外科口罩—股東週年大會會場概不提供口罩
- (4) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物
- (5) 將於股東週年大會會場分配指定座位

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至(3)項預防措施之與會者進入股東週年大會會場。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東週年大會主席為其代表及於內文指定時間交回其委任代表表格，代替其親身出席股東週年大會，以行使其於股東週年大會之投票權利。就行使投票權而言，股東毋須親自出席股東週年大會。

視乎新冠病毒疫情的發展情況，本公司可能於短期內實施進一步程序及預防措施，以及可能適時刊發進一步公告。股東應留意本公司網站以更新股東週年大會的最新安排。

目 錄

	頁次
股東週年大會預防措施	1
釋義	3
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	16
浩德函件	17
附錄 – 一般資料	I-1
股東週年大會通告	AGM-1

股東週年大會預防措施

鑒於新冠病毒疫情的形勢，本公司建議股東以下股東週年大會之預防措施：—

(A) 股東週年大會前

- (1) **於股東週年大會前預先委任代表投票：**本公司無意減低股東可行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能接觸新冠病毒疫情之風險。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東週年大會主席為其代表，代替其親身出席股東週年大會，以行使其於股東週年大會投票之權利。股東毋須親身出席亦可行使股東權利。填妥及交回委任代表表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

遞交已填妥委任代表表格之截止日期為**2021年8月8日(星期日)上午11時30分**。已填妥委任代表表格須交回本公司之股份過戶登記處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。委任代表表格可於本公司網站(<https://www.ulfertsintl.com>)或聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)下載。

- (2) **非登記股東委任代表：**透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份之非登記股東，請直接向其銀行或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助其委任代表。
- (3) **限制親身出席股東週年大會會場：**本公司將限制親身出席股東週年大會會場之人數，以確保於股東週年大會會場在任何時候均嚴格遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》。董事會保留隨時變更最高與會人數之權利，視乎召開股東週年大會時之公共衛生狀況及香港特別行政區政府指引而定。

有意親身或透過受委代表出席股東週年大會之股東(無論相關委任代表表格是否已填妥並提交)，透過電郵至cossec@emperorgroup.com或於2021年8月5日(星期四)至2021年8月6日(星期五)上午9時正至下午6時正營業時間內親身前往香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓提供以下詳情登記其意願：

1. 全名(按香港身份證或護照上所示)；
2. 聯絡電話號碼；及
3. 電郵地址。

親身進入股東週年大會會場之申請將按先到先得基準分配。重複登記將不予受理。若已登記之股東獲分配進入會場的權利，本公司將於2021年8月9日(星期一)透過電郵及電話通知(如可聯繫)。本公司概不會向未成功獲得親身進入股東週年大會會場權利之股東發送任何通知。

股東週年大會預防措施

- (4) 於股東週年大會或之前的提問：本公司將以專注股東週年大會通告所載之建議決議案為目的，進行股東週年大會議程。倘股東就有關決議案或本公司或與董事會溝通之任何事項有疑問，務請股東儘早於股東週年大會日期前透過電郵 (ir1711@emperorgroup.com) 與本公司聯絡。本公司將致力在切實可行的情況下盡快回覆。

(B) 於股東週年大會時

- (1) 每位與會者須在進入股東週年大會會場前進行強制體溫篩檢／檢查。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍，或出現類似流感症狀或任何香港特別行政區政府規定因應新冠病毒疫情須予隔離，在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕其進入並要求其離開股東週年大會會場。
- (2) 每位與會者須於獲准進入股東週年大會會場前提交已填妥及簽署之健康申報表（「表格」）。務請攜帶已填妥表格至股東週年大會會場，以確保順利進行登記及核證程序。表格可於本公司網站 (<https://www.ulfertsintl.com>) 下載。
- (3) 每位與會者須於股東週年大會上全程（包括排隊登記）佩戴外科口罩。務請注意，股東週年大會會場概不提供口罩，與會者應佩戴自備口罩。
- (4) 本公司將為每位與會者分配座位，以確保適當社交距離及便於密切接觸者追蹤。股東週年大會會場之員工將協助人群控制及隊列管理，以確保適當社交距離。
- (5) 股東週年大會會場上將不會向與會者提供茶點或飲品或分派企業禮物。
- (6) 董事親身出席股東週年大會會場亦將受限。非親身出席股東週年大會之董事將通過電子方式參加。

此外，與會者須於股東週年大會會場全程保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東週年大會會場，或要求任何人士離開股東週年大會會場，以確保股東週年大會與會者之健康安全。

由於新冠病毒疫情在香港的狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東週年大會之安排。股東應查閱本公司網站 (<https://www.ulfertsintl.com>)，以取得股東週年大會安排之日後公告及最新資訊。

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「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	本公司將於2021年8月10日(星期二)上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行之股東週年大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)租賃年度上限總額
「該公告」	指	本公司日期為2021年6月8日之公告，內容有關2020年總租賃協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會

釋 義

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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通函日期於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，被視為本公司之主要股東
「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
「2018年總租賃協議租賃年度上限」	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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元

釋 義

「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
「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
「獨立財務顧問」或「浩德」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為就2020年總租賃協議、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額及其投票行動獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「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
「最後實際可行日期」	指	2021年6月30日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「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

釋 義

「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



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)

執行董事：
黃志輝先生
莫鳳蓮女士
范敏嫦女士

註冊辦事處：
香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
19樓1905-07室

獨立非執行董事：
陳綺雯女士
招健暉先生
伍海于先生

敬啟者：

**持續關連交易—
2020年總租賃協議**

緒言

茲提述該公告，據此，董事會宣佈本公司與英皇國際訂立2020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。

本通函旨在向閣下提供(i)2020年總租賃協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就2020年總租賃協議發出之函件；(iii)獨立財務顧問就2020年總租賃協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)為考慮及酌情批准租賃年度上限總額而召開之股東週年大會的通告。

2020年總租賃協議

本集團一直持續向英皇國際集團租賃其物業(包括辦公室或零售店鋪)。因應2018年總租賃協議屆滿,本公司與英皇國際就自2021年4月1日起續期三年於2020年12月3日訂立2020年總租賃協議,以規管租賃交易。

2020年總租賃協議僅載列規管本集團與英皇國際集團之租賃交易之條款之整體框架。由於過去數月爆發新冠病毒疫情及香港商業氣氛之不明朗,本集團有鑒於市況之波動傾向於短期租賃,而大多數物業業主(包括英皇國際集團)亦同樣青睞短期租賃。因此,於簽署2020年總租賃協議時,未能確定長期租賃之指示性條款,以及董事於簽署2020年總租賃協議時無法估計有意義之使用權資產年度上限。儘管如此,於2018年總租賃協議於2021年3月31日屆滿後,本公司一直就租賃條款、租金費率、續租條款及潛在新開業與英皇國際集團進行討論。直至近期,由於市況相對穩定,且經濟前景較簽署2020年總租賃協議時樂觀,本集團與英皇國際集團的討論取得進展。董事可估計續期現有租賃交易之指示性條款,並制定新租賃交易之相關條款框架,從而有可能提出租賃年度上限總額。董事決定提出租賃年度上限總額,因此本公司於2021年6月8日合宜地發佈該公告。

於2021年4月1日至該公告日期期間,本集團已於2021年4月1日與英皇國際集團訂立租賃協議,租賃位於英皇集團中心之辦公室,租期為兩年,使用權資產價值為2,998,506.60港元。由於租賃協議項下有關使用權資產總值之所有適用百分比率(定義見上市規則)均少於5%以及總代價低於3,000,000港元,故交易獲全面豁免遵守上市規則第14A.76(1)(c)條項下之披露規定。

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)。

董事會函件

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2018年總租賃協議租賃年度上限均為9,800,000港元。

董事會函件

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。經參考估計2020年總租賃協議項下租賃相關之使用權資產價值時之本集團外部借貸現行利率，增量借貸利率釐定為2.4%。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 千港元	2023年 千港元	2024年 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。

董事會函件

考慮到(i)現有租賃交易的續期；(ii)本公司於截至2022年3月31日至2024年3月31日止財政年度之計劃，可能透過向英皇國際集團增租7間店舖以擴大本集團兩條零售線—「at • home」及「歐化寶」的銷售網絡；及(iii)經參考現行市場租金，本公司一般假設(作為審慎之舉)約10%至15%之漲幅後釐定的物業估計租金，截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度，續期現有租賃交易分別佔租賃年度上限總額之約22,000,000港元、2,000,000港元及34,000,000港元；而截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度，新租賃交易分別佔租賃年度上限總額之約4,000,000港元、26,000,000港元及4,000,000港元。誠如本公司之年報及業績公告所披露，儘管因社會動蕩及爆發新冠病毒疫情導致香港市況嚴峻，本集團仍然於截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度分別開設六間、五間及四間新店。本公司相信，當新冠病毒疫情得到控制後，物業及零售市場均將重拾升軌，本公司將(包括但不限於)開設新店以保持市場競爭力，以及於市場復甦時能確保獲得最大回報。鑒於最新經濟發展，本公司正計劃於截至2023年3月31日止年度開設更多新店(視乎當時市況而定)。因此，截至2023年3月31日止年度新租賃交易所佔的租賃年度上限總額相對較高。考慮到上文所述以及預期香港經濟於新冠病毒疫情緩解後會反彈，董事會認為建議租賃年度上限總額屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

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：

於最後實際可行日期，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

董事會函件

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。

評估租賃交易之監控程序

本集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃的租金及條款。倘本集團管理層將重續現有租賃或開設需要新物業之新零售店舖，本集團的經營團隊將進行實地考察及於已選地理位置尋找可用物業。其後，倘選定地點存在該數目之可用物業，本集團將從不同業主收集不少於三處初選物業之租金報價。此外，本集團將進一步評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。如選定地點的入圍物業數量少於三處，本公司將經參考附近類似物業之可比較資料(如每平方呎租金及位置)後評估租金的公平性及合理性，而該等資料可能包括並非屬於本集團甄選標準或本集團無法獲取者。倘無法取得可比較資料，本公司將委聘獨立物業評估師編製估值報告。本集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研查以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行估值評估。於經營團隊收集及分析建議租賃之上述資料後，管理層將審閱及批准租賃。一經內部批准，相關訂約方將訂立正式租賃協議。

董事會函件

董事認為本集團已制定充足的程序以確保正式租賃協議將按一般商業條款訂立，且不會損害本公司及其少數股東之利益。

倘若日後有任何租賃期限超過3年及須根據適用百分比率(定義見上市規則)遵守公告／通函及／或股東批准的規定之未來正式租賃協議，本公司於訂立相關正式租賃協議時，將(a)遵守上市規則第14A.52條，委聘一名獨立財務顧問解釋相關協議需要更長租賃期限之理由及確認該期限的協議是否合乎一般商業慣例；及(b)根據上市規則刊發公告以披露獨立財務顧問之意見。

本公司將監察建議租賃年度上限總額的使用情況，以確保不會超出該等上限。尤其是，本公司已實施一套內部監控政策，如通過評估(其中包括)租賃年度上限總額應佔數額及餘額，為各項租賃交易取得內部批准。本公司核數師及獨立非執行董事將分別根據上市規則第14A.55條及第14A.56條每年審閱租賃交易。

2020年總租賃協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要於香港從事進口傢俬零售業務。

本集團目前向英皇國際集團租賃其物業，並且未來將繼續租賃其物業。2020年總租賃協議將能繼續有效規管本集團與英皇國際集團之間之租賃交易，同時能減省本集團與英皇國際集團訂立新租約或續租租賃交易時的匯報、公告及股東批准(如需要)之相關程序。此外，取得租賃年度上限總額有助於減省本公司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(於考慮獨立財務顧問的意見後，包括獨立非執行董事)認為，2020年總租賃協議於本集團之一般及日常業務過程中進行，並經公平原則磋商，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，而租賃年度上限總額屬公平合理且符合本公司及股東整體之利益。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，本公司及英皇國際均由楊博士(彼被視為主要股東)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。

除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而已放棄投票。

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、匯報及年度審閱規定以及徵求獨立股東批准之規限。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由陳綺雯女士、招健暉先生及伍海于先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就(i)2020年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否屬公平合理；(ii)交易是否在本集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行；(iii)交易是否符合本公司及股東的整體利益；及(iv)如何對提呈有關2020年總租賃協議之普通決議案(「該決議案」)進行表決而向獨立股東提供意見。浩德已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東週年大會

本公司謹訂於2021年8月10日(星期二)上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-6頁。股東週年大會上將提呈之決議案，以供獨立股東批准相關交易。

於最後實際可行日期，本公司及英皇國際均由楊博士(彼被視為主要股東)成立之各自私人酌情信託間接控制。因此，楊博士及其聯繫人將就該決議案放棄表決。根據上市規則，該決議案將以股數投票方式進行表決，而股東週年大會之結果將於股東週年大會後公佈。

董事會函件

本通函隨附股東週年大會適用之委任代表表格。不論閣下是否有意親身出席股東週年大會及於會上投票，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東週年大會或任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下隨後仍可依願親身出席股東週年大會或任何續會（視情況而定）並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東週年大會上所作的表決須以股數投票方式進行。

為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2021年8月4日（星期三）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

推薦建議

董事會認為2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額乃按一般商業條款公平磋商訂立、誠屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東就將於股東週年大會上提呈之該決議案投贊成票。於決定如何在股東週年大會上就該決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第16頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第17頁至第31頁所載之浩德函件，當中載有其就2020年總租賃協議及租賃年度上限總額致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及其在達致該意見時所考慮之主要因素和理由。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
歐化國際有限公司
主席
黃志輝

2021年7月6日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就2020年總租賃協議及租賃年度上限總額致獨立股東的推薦意見函件全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

持續關連交易— 2020年總租賃協議

吾等謹此提述本公司於2021年7月6日向股東發出之通函(「通函」)，而本函件為其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就2020年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額向閣下提供意見。浩德已獲委任，以就此向閣下及獨立董事委員會提供意見。有關其意見之詳情，連同提出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第17頁至第31頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」及「浩德函件」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮浩德提供之意見後，尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議，吾等認為(i)2020年總租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)2020年總租賃協議之條款及條件乃按一般商業條款而訂定，而租賃年度上限總額對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東週年大會上投票贊成將予提呈以批准租賃年度上限總額之有關普通決議案。

此 致

歐化國際有限公司之獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
歐化國際有限公司

陳綺雯

招健暉
獨立非執行董事

伍海于

2021年7月6日

浩德函件

以下為浩德就2020年總租賃協議及其項下交易之各建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

持續關連交易— 2020年總租賃協議

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。2020年總租賃協議之詳情載於日期為2021年7月6日之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」內，而本函件為其中之一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2021年6月8日之公告。 貴集團一直持續向英皇國際集團租賃其物業(包括辦公室或零售店鋪)。因應2018年總租賃協議屆滿， 貴公司與英皇國際於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。

於最後實際可行日期，貴公司及英皇國際均由楊博士(彼被視為主要股東)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，英皇國際被視為貴公司之關連人士，因此，2020年總租賃協議項下擬進行之交易構成貴公司之持續關連交易。

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、匯報及年度審閱規定以及徵求獨立股東批准之規限。

由於執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士亦於英皇國際擔任管理職務，因此彼等已就貴公司之相關董事會決議案放棄投票。

除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即陳綺雯女士、招健暉先生及伍海于先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)2020年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否屬公平合理；(ii)2020年總租賃協議項下擬進行之交易是否屬正常或更優商業條款並於貴集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)有關交易是否符合貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東於股東週年大會上應如何就為批准2020年總租賃協議項下租賃年度上限總額而提呈之決議案投票，向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責是就以下方面向獨立董事委員會及獨立股東提出獨立意見：(i)2020年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否屬公平合理；(ii)2020年總租賃協議項下擬進行之交易是否屬正常或更優商業條款並於貴集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)有關交易是否符合貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東於股東週年大會上應如何就為批准2020年總租賃協議項下租賃年度上限總額而提呈之決議案投票。

於擔任貴公司之獨立財務顧問時，吾等與貴公司或任何其他人士之間並無可被合理視作影響吾等獨立性之關係，亦無擁有可被合理視作影響吾等獨立性之權益。吾等於通函日期前過去兩年，並無為 貴公司其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑒於吾等獲委聘就2020年總租賃協議及租賃年度上限總額提供意見之酬金屬於市場水平及毋須待將於股東週年大會上提呈之決議案獲成功通過方可收取，且吾等按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 2020年總租賃協議；(ii)2018年總租賃協議；(iii)貴公司日期為2021年6月8日有關2020年總租賃協議之公告；(iv)貴公司日期為2018年6月27日有關2018年總租賃協議之公告；(v)貴公司截至2021年3月31日止年度(「**2021財政年度**」)之全年業績公告；(vi)貴公司截至2020年3月31日止年度(「**2020財政年度**」)之年報；及(vii)通函所載之其他資料。

吾等亦依賴通函所載或所提述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及／或吾等獲提供之所有陳述、資料、意見及聲明均於作出時屬真實、準確及完整，直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。有關 貴集團的資料乃遵照上市規則而提供，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載之資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述存在誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或存在誤導。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準之充足資料。然而，吾等並未對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。於最後實際可行日期後及於寄發通函後，倘有任何重大變動， 貴公司將知會股東。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載之主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1. 貴公司

貴公司為一間投資控股公司，及 貴集團主要於香港從事進口傢俬零售業務。於2021年3月31日， 貴集團於香港經營23個銷售點。

1.2. 英皇國際

英皇國際為一間投資控股公司，其附屬公司主要在香港、澳門、中國內地及海外從事物業投資及物業發展業務，擁有總面積超過600萬平方呎之物業。

2. 訂立2020年總租賃協議之理由及裨益

貴集團為業務經營一直持續向英皇國際集團租賃物業。根據英皇國際之2021年中期報告，英皇國際集團於香港之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地鋪，總樓面面積逾4,600,000平方呎。鑒於英皇國際擁有廣泛的商業及零售物業組合(為 貴集團業務經營所需之兩種主要物業類型)， 貴集團於尋找合適物業租賃時考慮英皇國際作為接洽業主之一誠屬公平合理。

於最後實際可行日期， 貴集團向英皇國際租賃若干物業作零售及辦公用途(如下文第5.2.2節進一步闡述)。鑒於 貴集團一直租賃該等物業超過10年，且並無出現重大租賃問題，管理層預期該租賃將繼續。此舉亦會減少對 貴集團業務之任何干擾，並避免因搬遷而產生之額外費用。

基於上文所述，隨著2018年總租賃協議屆滿後，訂立2020年總租賃協議將繼續規管 貴集團與英皇國際集團之間之租賃交易，同時能減省 貴集團與英皇國際集團訂立新租約或續租租賃交易時的滙報、公告及股東批准(如需要)之相關程序。此外，取得租賃年度上限總額有助於減省 貴公司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 貴集團的條款協定。

經考慮上文所述，吾等認為，訂立2020年總租賃協議以及採納租賃年度上限總額乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東整體之利益。

3. 2020年總租賃協議之主要條款

3.1. 期限

2020年總租賃協議由2021年4月1日起至2024年3月31日止。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)。

3.2. 主要條款及條件

貴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 貴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 貴集團之條款訂立；
- (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、面積及許可使用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) 貴集團有／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。

4. 內部監控措施

根據通函之「董事會函件」以及吾等與管理層之討論，關於重續現有租賃或開設新零售店鋪之物業選擇及釐定租賃的租金以及條款，貴集團將遵循一系列程序，涉及(i)貴集團之經營團隊進行實地考察及於已選地理位置尋找可用物業；(ii)從不同業主收集不少於三個初選物業之租金報價(倘所選位置擁有該等數目之可用物業)；及(iii)評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。貴集團亦可能委聘獨立物業估值師編製目標物業之估值報告，進行內部研查以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行估值評估。於貴集團之經營團隊收集及分析建議租賃之上述資料後，管理層將審閱及決定是否批准租賃。一經管理層授予批准，相關訂約方將訂立正式租賃協議。

2020年總租賃協議項下擬進行之交易亦須經獨立非執行董事及外部核數師進行年度審閱。尤其是，獨立非執行董事將進行年度審閱以確認2020年總租賃協議及正式租賃協議項下擬進行之交易是否於貴集團之一般及日常業務過程中進行、屬一般商業條款或更佳條款以及條款是否屬公平合理及符合股東之整體利益。

吾等已取得及審閱貴集團之內部監控政策文件以及貴集團自英皇國際集團及獨立第三方租賃物業有關之內部批准文件樣本。吾等已審閱五個於2021年已完成與獨立第三方進行之零售物業租賃交易(包括新租賃或續租)的樣本。根據吾等之審閱，該等內部監控程序及流程相似，吾等同意管理層之觀點，認為已制定適當程序以確保正式租賃協議將按一般商業條款訂立且不會損害貴公司及其少數股東之利益。

經考慮上文所述，吾等認為2020年總租賃協議之條款屬公平合理，以及2020年總租賃協議項下擬進行之交易屬一般商業條款。

5. 建議租賃年度上限總額

5.1. 釐定租賃年度上限總額之基準

根據2020年總租賃協議，建議租賃年度上限總額載列如下：

	截至3月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 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

根據通函之「董事會函件」，租賃年度上限總額，即(i)貴集團根據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)貴集團根據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 貴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) 貴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；
- (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有調整；

- (iv) 貴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 貴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。

5.2. 租賃年度上限總額之公平性及合理性

於評估建議租賃年度上限總額之公平性及合理性時，吾等已考慮下列因素：

5.2.1. 過往交易金額

下表載列截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度各年2018年總租賃協議項下之2018年總租賃協議租賃年度上限以及 貴集團與英皇國際集團之間之過往租賃交易金額。

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
過往租賃交易金額	7,078	8,312	7,198
2018年總租賃協議租賃年度上限	9,800	9,800	9,800
利用率	72%	85%	73%

根據 貴公司日期為2018年6月27日有關2018年總租賃協議之公告，吾等注意到，釐定2018年總租賃協議租賃年度上限計及之因素與上文第4.1節所述釐定租賃年度上限總額所計及者大致相同。

如上表所示，貴集團與英皇國際集團之過往租賃交易金額由截至2019年3月31日止年度約7,100,000港元增加至截至2020年3月31日止年度約8,300,000港元，並減少至截至2021年3月31日止年度約7,200,000港元，相當於利用率分別為72%、85%及73%。於截至2021年3月31日止三個年度，過往租賃交易金額主要包括就現有租賃交易已支付之租金（如下節進一步闡述）。吾等自管理層了解到，截至2019年3月31日止年度之利用率較低主要是由於因市況變化 貴集團之擴張計劃延遲所致。與此同時，截至2021年3月31日止年度之利用率較低反映考慮到香港之零售消費氣氛疲弱以及新冠病毒疫情之持續不利影響導致之運營中斷，訂約各方之間磋商後英皇國際集團向 貴集團提供之租金優惠。

5.2.2. 現有租賃交易

於最後實際可行日期，貴集團正根據現有租賃交易向英皇國際集團租賃位於下列位置之物業（「現有物業」）：

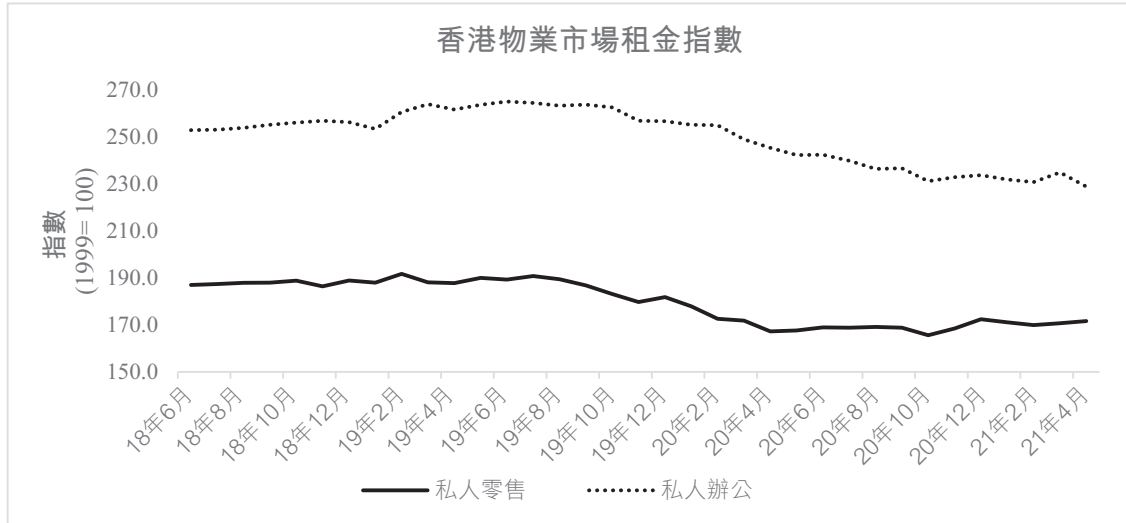
- (i) 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心；
- (ii) 香港北角英皇道560號健威坊；及
- (iii) 香港九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓

吾等已審閱現有租賃交易之租賃協議（分別於2018年6月、2019年10月及2021年4月訂立），並注意到前述租賃之最早屆滿日期為2021年6月，而最遲為2023年4月。每月租金介乎26,000港元至576,000港元。

吾等亦已審閱租賃年度上限總額之計算，並注意到 貴集團於計算租賃年度上限總額時已計及該等現有租賃交易。吾等自管理層了解到，貴集團擬於屆滿時重續所有現有租賃交易且管理層並不知悉重續存在任何障礙。考慮到 貴集團一直租賃現有物業逾10年，吾等認為管理層有關重續現有租賃交易之意向及假設屬合理。於租賃年度上限總額中，截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度續期現有租賃交易分別佔用約22,000,000港元、2,000,000港元及34,000,000港元。

吾等亦自管理層了解到，貴集團一般會於租賃屆滿前三個月與業主就重續租賃開始進行磋商，並將會根據當時的市況進行有關磋商。

於評估截至2024年3月31日止三個年度租賃現有物業之預期租金之公平性及合理性時，吾等已研究香港私人零售及辦公分部(現有物業所屬的分部)之物業市場。下文載列之圖表闡釋香港政府差餉物業估價署發佈的自2018年6月至2021年4月香港物業市場私人零售及私人辦公分部之租金指數：



私人辦公及私人零售物業的租金指數自2019年7月至2020年10月開始呈下降趨勢，主要受自2019年6月開始之長時間本地社會動蕩以及2020年初爆發之新冠病毒疫情之綜合影響，其嚴重影響本地零售消費氣氛並為經濟前景造成重大不確定性。此後，私人辦公物業之租金指數保持相對穩定，而私人零售物業之租金指數甚至略有回升。結合以下研究報告，吾等認為，隨著香港及世界各地疫苗接種計劃的實行，新冠病毒疫情之負面影響將有所緩解，下降趨勢停止可能是市場企穩之跡象。據房地產服務提供商發佈之各種研究報告，香港之租賃市場及本港消費氣氛已自2021年第一季度顯示出改善跡象，一旦新冠病毒疫情穩定以及經濟活動恢復至正常水平，預計中期內租金水平將逐步回升。考慮到上述觀點是由屬於駐於香港且富有聲譽之跨國公司的房地產服務提供商作出，吾等相信彼等擁有相關經驗及專業知識，且可相當信賴彼等之工作，而彼等報告所載之資料屬客觀及具有代表性。

浩德函件

現有租賃交易之租賃協議乃於2018年6月、2019年10月及2021年4月於私人辦公及私人零售市場之不同週期內訂立，將分別於2021年6月、2021年9月及2023年4月屆滿。考慮到基於目前跡象，市場預計將企穩並可能於重續協議後於2021年或2023年底出現反彈，吾等同意，作為審慎之舉，貴集團於計算租賃年度上限總額時通常假設現有租賃交易於租賃屆滿後其租金有約10%至15%之漲幅誠屬合理。

儘管有該等假設，吾等注意到，如上文第4.2.1節所述，英皇國際集團過去曾向貴集團提供租金優惠。因此，雖然貴集團假設按輕微增加之租金重續現有租賃交易屬公平合理，吾等注意到，這並不影響倘於未來出現不利情況貴集團能夠與英皇國際集團磋商租金優惠。此外，吾等亦已對鄰近地區可資比較物業之近期市場交易進行獨立研究，並且吾等注意到，經計及假設10%至15%之租金漲幅後，貴集團與英皇國際集團之間現有租賃交易之租金與市場租金相若或低於市場租金。下文載列可資比較物業之市場交易詳情：

(a) 貴集團於香港北角英皇道560號健威坊租賃之店舖(「物業A」)

根據吾等向香港一家知名物業代理商作出之查詢，健威坊最近期之店舖租賃交易發生於2021年1月，有關詳情如下：

可資比較物業之 位置	交易日期	總樓面 面積 (平方呎)	月租 (港元)	每平方呎 月租 (港元)
香港北角英皇道560號 健威坊	2021年1月20日	619	40,000	64.6
香港北角英皇道560號 健威坊	2021年1月20日	646	45,300	70.1
香港北角英皇道560號 健威坊	2021年1月20日	564	44,000	78.0
物業A		856	29,900 ^(附註1)	34.9 ^(附註1)

浩德函件

(b) 貴集團於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心租賃之單位(「物業B」)

根據吾等於香港一家知名物業代理商網站進行之研究，吾等注意到，於最近月份2021年6月已完成一項有關英皇集團中心之辦公單位租賃的交易，如下：

可資比較物業之 位置	交易日期	總樓面 面積 (平方呎)	月租 (港元)	每平方呎 月租 (港元)
香港灣仔軒尼詩道288號 英皇集團中心	2021年6月21日	1,582	56,952	36.0
物業B		3,882	141,488 ^(附註1)	36.4 ^(附註1)

(c) 貴集團於香港九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓租賃之店舖(「物業C」)

根據吾等於香港一家知名物業代理商網站進行之研究，於最近月份2021年6月已完成之租賃位於紅磡之零售物業之交易如下：

可資比較物業之 位置	交易日期	總樓面 面積 (平方呎)	月租 (港元)	每平方呎 月租 (港元)
紅磡寶其利街寶利閣	2021年6月28日	300	35,000	116.7
紅磡德民街紅磡商場	2021年6月26日	400	55,000	137.5
紅磡馬頭圍道海青閣	2021年6月21日	180	28,000	155.6
紅磡船澳街115-129號	2021年6月21日	900	85,000	94.4
紅磡燕湖街99-103號	2021年6月21日	1,000	90,000	90.0
紅磡馬頭圍道紅磡商業中心	2021年6月16日	989	22,000	22.2

浩德函件

可資比較物業之 位置	交易日期	總樓面 面積 (平方呎)	月租 (港元)	每平方呎 月租 (港元)
紅磡曲街福家大廈	2021年6月16日	600	50,000	83.3
紅磡蕪湖街蕪湖居	2021年6月10日	1,588	91,000	57.3
紅磡寶其利街寶源大廈	2021年6月8日	700	24,000	34.3
物業C		21,720	607,200 ^(附註1)	28.0 ^(附註1)

附註：

1. 租金金額為現有租賃交易項下現有物業之租金，經計及假設10%至15%之漲幅。

5.2.3. 新租賃交易

除現有租賃交易外，吾等亦注意到，貴集團於釐定租賃年度上限總額時已計及於截至2024年3月31日止三個年度 貴集團之業務發展及擴展以及訂立新租賃交易的可能性。

貴集團於2021財政年度錄得財務業績改善。根據 貴公司2021財政年度之全年業績，貴集團之收入由2020財政年度之約218,900,000港元增長約7.2%至2021財政年度之約234,500,000港元，以及 貴集團由2020財政年度錄得淨虧損約11,600,000港元轉為於2021財政年度錄得淨溢利約16,800,000港元。管理層認為，區域及全球股市保持抗跌力，再加上低利率環境，為香港物業市場建立了穩固的基礎。本港物業發展商繼續推出新住宅單位，而二手物業市場交易自2020年開始回暖。儘管新冠病毒疫情持續，由於近期推出的疫苗接種計劃，貴集團親歷店鋪客流量改善以及消費者信心回升。本地零售消費氣氛，尤其是傢俬市場，已於2021財政年度下半年重拾動力。因為出於公共衛生考慮，消費者逗留在家的時間增加，消費者對傢俬及相關產品的需求變得更加複雜，這提供了更多的市場機會。

鑒於 貴集團近期強勁的財務業績，以及管理層預期當新冠病毒疫情消退後香港經濟反彈及其零售市場復甦，吾等理解 貴集團擬繼續加強其銷售網絡及鞏固其市場地位。於香港設立更多零售店鋪將是策略之一，而這可能涉及訂立新租賃交易。

如上文第2節所討論，英皇國際集團於香港之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地鋪，分佈於香港的香港島、九龍及新界，總樓面面積逾4,600,000平方呎。吾等亦注意到，英皇國際集團一直通過尋找具有重建價值的商業樓宇並於合適地區進行市區重建項目以擴展其物業組合。例如，吾等自英皇國際之2021年中期報告注意到，其擁有的位於屯門的一幢14層工業大廈，將透過整幢改裝計劃轉型成為一幢商業大樓，並支援多元化功能涵蓋餐飲、零售及辦公室。

經考慮(i)英皇國際集團擁有大量商業及零售投資物業，該等物業位於香港不同地區的優越位置；(ii)英皇國際集團繼續致力尋找具有重建價值的商業樓宇及進行市區重建項目；及(iii)貴集團之策略為加強其銷售網絡及鞏固其市場地位，以及吾等自管理層了解到， 貴集團已開始與業主(包括英皇國際集團)就可能租賃更多物業作零售門店展開討論， 貴集團與英皇國際集團將可能於未來幾年根據2020年總租賃協議訂立新租賃交易。

於租賃年度上限總額中，截至2022年、2023年及2024年3月31日止財政年度新租賃交易分別佔用約4,000,000港元、約26,000,000港元及4,000,000港元。根據吾等與管理層之討論， 貴集團計劃透過於截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度可能向英皇國際集團租賃另外七間店鋪，擴展 貴集團兩條零售線「歐化寶」及「at • home」之銷售網絡。吾等已審閱及與管理層討論擴展計劃所佔年度上限之計算，並且吾等注意到，管理層於其計算中依據彼等之經驗及市場知識已計及店鋪之估計規模及租金。此外，由於吾等自 貴公司之年報及業績公告中注意到， 貴集團於截至2019年3月31日止年度已開設六間新店，以及儘管於2020財政年度及2021財政年度因社會動蕩及爆發新冠病毒疫情導致香港市況嚴峻， 貴集團仍然於2020財政年度及2021財政年度分別開設五間及四間新店，因此吾等認為，有鑒於對香港經濟回升及其零售市場復甦之預期，為保持市場競爭力，管理層於截至2022年、2023年及2024年3月31日止財政年度開設七間新店之計劃屬合理。鑒於最新經濟發展，吾等自管理層了解到， 貴公司計劃於截至2023年3月31日止年度開設更多新店(視乎當時市況而定)。因此，截至2023年3月31日止年度新租賃交易所佔的租賃年度上限總額相對較高。基於以上所述，吾等認為， 貴公司就釐定新租賃交易佔用租賃年度上限總額所採納之基準，乃由管理層經審慎周詳考慮後設定，且吾等認為新租賃交易佔用之年度上限屬公平合理。

浩德函件

基於上文所討論之因素及原因，吾等認為，貴公司就釐定2020年總租賃協議項下擬進行之持續關連交易之租賃年度上限總額所採納之基準，乃由管理層經審慎周詳考慮後設定及就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)2020年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額屬公平合理；(ii) 2020年總租賃協議項下擬進行之交易屬正常商業條款及於貴集團之一般及日常業務過程中進行；及(iii)2020年總租賃協議項下擬進行之交易符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東，以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東週年大會上就將提呈之批准2020年總租賃協議及租賃年度上限總額之普通決議案投贊成票。

此 致

歐化國際有限公司

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

19樓1905-07室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表

浩德融資有限公司

執行董事

曾憲沛

高級經理

郭家傑

謹啟

2021年7月6日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動及獲批准從事保薦人工作的負責人員。彼同時為浩德投資有限公司根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的負責人員。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾20年經驗。具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易的財務顧問或獨立財務顧問。

郭家傑先生(「郭先生」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作的負責人員。彼於金融服務行業擁有逾七年經驗，包括於香港企業融資顧問方面擁有逾四年經驗，具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。郭先生為香港會計師公會的註冊會計師。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司主要行政人員擁有或被視為或被當作於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉如下：

(a) 於本公司權益之好倉

概無董事或本公司主要行政人員於本公司股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

(b) 於相聯法團之好倉權益

(i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	持有權益的 普通股數目	概約持股 百分比
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	10,500,000	0.29%

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持債權證金額
黃志輝先生	英皇國際	於受控制法團之權益	2,000,000港元

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立之不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為與本集團業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）的業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，彼等之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，浩德已就本通函的刊發及其各自所示形式及內容載入其函件和報告(視乎情況而定)並提述其名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，浩德：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期(即2021年3月31日)以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何情況或事件可能導致本集團之財務或貿易狀況自2021年3月31日(即本集團最近期經審核財務報表之編製日期)以來發生重大不利變動。

9. 備查文件

下列文件由通函日期起直至及包括股東週年大會日期之任何周日(星期六及公眾假期除外)上午9時正至下午5時正,於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓可供查閱:

- (a) 2020年總租賃協議;
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書;
- (c) 本通函第16頁所載之獨立董事委員會函件;
- (d) 本通函第17頁至第31頁所載之獨立財務顧問浩德函件;及
- (e) 本通函。

10. 雜項

本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。



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)

股東週年大會通告

茲通告歐化國際有限公司(「本公司」)謹訂於2021年8月10日(星期二)上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 考慮及採納截至2021年3月31日止年度之本公司經審核綜合財務報表連同董事會報告及獨立核數師(「核數師」)報告。
2. 宣派截至2021年3月31日止年度之末期股息。
3. (A) 重選黃志輝先生為本公司董事(「董事」)。
(B) 重選招健暉先生為董事。
(C) 重選伍海于先生為董事。
(D) 授權本公司董事會(「董事會」)釐定董事酬金。
4. 重新委聘安永會計師事務所為核數師並授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：
 - (A) 「動議
 - (i) 在本決議案(ii)分段之限制下，全面及無條件批准董事於有關期間(定義見本決議案(iii)分段)內行使本公司之一切權力以配發及發行本公司額外股份，並訂立或授予可能需要於有關期間內或屆滿後行使該等權力之要約、協議及購股權；

股東週年大會通告

(ii) 董事依據本決議案(i)分段之批准配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數(不論是否依據購股權或以其他方式配發者),不得超過本公司於本決議案獲通過之日已發行股份總數之20%,惟依據供股或按本公司發行之任何認股權證或按任何可兌換成本公司股份之證券或任何購股權計劃所賦予之認購權或換股權獲行使而配發者除外,而上述批准亦受此限制;及

(iii) 就本決議案而言:

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列日期(以較早日期為準)之期間:

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日;或
- (b) 本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日;或
- (c) 在股東大會上以通過的普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日。

「供股」指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人,按其當時之持股比例提呈發售股份(惟董事可就零碎股份或經考慮任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規則所訂明之任何限制或責任,按彼等認為必要或適宜者取消若干股東在此方面之權利或另作安排)。

股東週年大會通告

(B) 「動議

- (i) 在下文本決議案(ii)分段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見本決議案(iii)分段)內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則或其他任何證券交易所不時修訂之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
- (ii) 依據上文(i)分段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數之10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (iii) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列日期(以較早日期為準)之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；或
- (b) 組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；或
- (c) 在股東大會上以通過的普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日。」

股東週年大會通告

(C) 「動議於上文第5(A)項及第5(B)項決議案獲通過之條件下，將本公司根據上文第5(B)項決議案所述授予董事之權力所回購本公司股份總數，加入董事依據上文第5(A)項決議案可配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數內，惟該等已擴大股份數目不得超過第5(B)項決議案獲通過當日已發行股份總數之10%。」

(6) 「動議

(i)追認、確認及批准2020年總租賃協議項下之租賃年度上限總額；及(ii)授權本公司任何執行董事作出彼可能認為就執行2020年總租賃協議擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜(以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂(與有關協議之目的並無任何分歧))。」

承董事會命
歐化國際有限公司
公司秘書
莫鳳蓮

香港，2021年7月6日

註冊辦事處：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

19樓

1905-07室

股東週年大會通告

附註：

- (i) 有關第1至第5項決議案之詳情，請參閱本公司日期為2021年7月6日有關「(1)建議重選董事(2)建議發行新股份及回購股份之一般授權及(3)股東週年大會通告」之通函。有關第6項決議案之詳情，請參閱本公司日期為2021年7月6日有關「(I)持續關連交易－2020年總租賃協議及(II)股東週年大會通告」之通函。除非另有指明，否則各決議案所用之詞彙具有各通函內所界定之相同涵義。
- (ii) 經考慮新冠病毒疫情的爆發，若干措施將於股東週年大會（「股東週年大會」）實施，旨在減低出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；(b)強制遞交個人健康申報表；及(c)進入股東週年大會會場前及在整個股東週年大會過程中佩戴外科口罩（股東週年大會會場概不提供口罩）；(ii)恕無企業禮物派發；(iii)恕無茶點或飲品招待；及(iv)本公司將於股東週年大會會場為出席人士分配指定座位，以確保適當社交距離及便於接觸者追蹤。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東週年大會的風險。

本公司將評估不斷變化的新冠病毒疫情的發展情況，可能會變更措施（如適合）。股東應查閱本公司網站(<https://www.ulfertsintl.com>)，以取得股東週年大會安排之日後公告及最新資訊。
- (iii) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於股東週年大會上以股數投票方式表決。倘主席以誠實信用的原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案進行投票，則該決議案將可以舉手方式表決。
- (iv) 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一位或多位（如彼持有一股以上股份）受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (v) 委任代表表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一公司，委任代表表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處「卓佳秘書商務有限公司」（「股份過戶登記處」），地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
- (vi) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派代表出席股東週年大會之聯名持有人超過一位，則排名首位之持有人之投票方獲接納，其他聯名持有人之投票則不予受理。就此而言，排名先後將以股東名冊內就該等聯名持有股份之排名次序為準。
- (vii) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親身出席股東週年大會及於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將視作撤銷論。

股東週年大會通告

- (viii) 為符合出席股東週年大會並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2021年8月4日(星期三)下午4時30分前交回股份過戶登記處的上述地址以辦理登記。
- (ix) 不管香港當日任何時間是否有黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東週年大會皆將如期於2021年8月10日舉行。然而，倘若於上述大會當日上午9時30分後至大會開始時間之任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋，或「黑色」暴雨警告信號，則股東週年大會將會延期舉行。本公司會於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)和本公司網站(<https://www.ulfertsintl.com>)登載公告，通知各股東有關延會日期、時間及地點。
- (x) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧異，概以英文文本為準。