

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)

須予披露交易 有關該等物業之租賃續約

於 2022 年 5 月 20 日，宜益投資(作為租戶) 與業主就該等物業之租賃續約而訂立該等租賃協議。

該等租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團之資產收購。根據上市規則，該等交易構成本公司的須予披露交易及需遵守公告之規定，惟可獲豁免徵求股東之批准。

董事會宣佈訂立該等租賃協議之詳情如下：

第一份租賃協議

日期：	2022 年 5 月 20 日
業主：	新鴻基地產
租戶：	宜益投資
第一項物業：	香港新界沙田沙田鄉事會路 138 號一樓 108-109 鋪
租賃期：	自 2021 年 11 月 1 日起至 2024 年 10 月 31 日 (包括首尾兩天)，為期三年
用途：	經營零售店
使用權資產價值：	租賃期內確認入賬之總數為約 18,600,000 港元

第二份租賃協議

日期：2022 年 5 月 20 日

業主：新鴻基地產

租戶：宜益投資

第二項物業：香港新界沙田沙田鄉事會路 138 號三樓 306 鋪

租賃期：自 2021 年 9 月 17 日起至 2024 年 9 月 16 日 (包括首尾兩天)，為期三年

用途：經營零售店

使用權資產價值：租賃期內確認入賬之總數為約 9,400,000 港元

有關業主之資料

業主為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事房地產及一般代理業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

續簽該等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傢俬零售業務。

自該等物業的租約於 2021 年屆滿時，本集團一直與業主就該等物業的租賃續約進行磋商，而有關租賃及後乃以短期形式續約，以待敲定續租該等租賃協議的條款。於本公告日期，該等租賃協議之條款經雙方協議而達成，且該等租賃協議已追溯生效。該等租賃協議之條款及條件乃由雙方按公平原則經磋商，並參照鄰近地點相似物業之現行市場租金而釐定。董事認為，該等租賃協議之條款及條件乃公平合理，而該等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。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將在本公司綜合財務報表內確認與該等物業之租賃有關的使用權資產。因此，就上市規則而言，該等租賃協議項下之該等租賃交易將被視為本集團之資產收購。

由於根據該等租賃協議將確認之使用權資產的合計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，該等租賃協議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，惟可獲豁免徵求股東之批准。

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責任公司，其已發行股份於聯交所上市
「第一項物業」	指	香港新界沙田沙田鄉事會路 138 號一樓 108 -109 鋪
「第一份租賃協議」	指	業主與租戶於 2022 年 5 月 20 日就第一項物業之租賃續約所簽訂之租賃協議
「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	獨立於本公司和其關連人士 (定義見上市規則) 且與之概無關連的第三方
「業主」或 「新鴻基地產」	指	新鴻基地產 (銷售及租賃) 代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「宜益投資」或 「租戶」	指	宜益投資有限公司，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
「該等物業」	指	第一項物業和第二項物業
「第二項物業」	指	香港新界沙田沙田鄉事會路138號三樓306鋪
「第二份租賃協議」	指	業主與租戶於2022年5月20日就第二項物業之租賃續約所簽訂之租賃協議
「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
「該等租賃協議」	指	第一份租賃協議和第二份租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命
歐化國際有限公司
主席
黃志輝

香港，2022年5月20日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事：黃志輝先生
范敏嫦女士
莫鳳蓮女士

獨立非執行董事：陳綺雯女士
招健暉先生
伍海于先生