

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

2025 年總租賃協議

於 2025 年 10 月 16 日（交易時段後），本公司與英皇國際及 AY 產業控股訂立 2025 年總租賃協議，以規管 (i) 本集團與英皇國際集團；及 (ii) 本集團與 AY 集團之間有關租賃交易的安排，自 2025 年 10 月 1 日起至 2027 年 3 月 31 日止。

由於參考年度上限而計算之適用百分比率（定義見上市規則）少於 25%及總代價少於 10,000,000 港元，根據上市規則第十四 A 章，租賃交易須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

於 2025 年 10 月 16 日（交易時段後），本公司與英皇國際及 AY 產業控股訂立 2025 年總租賃協議，以規管 (i) 本集團與英皇國際集團；及 (ii) 本集團與 AY 集團之間有關租賃交易的安排，自 2025 年 10 月 1 日起至 2027 年 3 月 31 日止。

日期為 2025 年 10 月 16 日之 2025 年總租賃協議

訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 英皇國際；及
- (3) AY 產業控股

期限

2025 年 10 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日

於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守該等規定而獲得任何豁免的前提下，除非根據 2025 年總租賃協議提早終止，否則於初始期限或隨後續期期限屆滿後，2025 年總租賃協議將自動重續往後三年（或按上市規則所允許的其他期間）。

主要條款及條件

本集團相關成員公司作為租戶以及英皇國際集團相關成員公司或 AY 集團公司（視乎情況而定）作為業主，可不時訂立有關任何租賃交易之正式租賃協議，惟須遵守 2025 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、英皇國際集團及 AY 集團的一般及日常業務過程中進行，並符合彼等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) 租賃交易之條款已及應經公平磋商後達成，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、2025 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／應有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團及/或 AY 集團物業之地方。

過往交易金額

以下載列 (i) 本集團與英皇國際集團及 (ii) 本集團與 AY 集團於截至 2025 年 3 月 31 日止兩個年度及截至 2025 年 9 月 30 日止六個月根據租賃交易項下已確認使用權資產以及已付可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額的過往金額：

	截至3月31日止年度		截至9月30日
	2024年	2025年	止六個月
	千港元	千港元	2025年
			千港元
本集團與英皇國際集團之租賃交易			
使用權資產	4,511	2,108	944
可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額	2,592	4,278	1,686
本集團與 AY 集團之租賃交易			
使用權資產	-	-	-
可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額	-	-	168

年度上限

根據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，此乃按租金餘額之現值計量，並在本集團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，本集團須按 2025 年總租賃協議規定，就本集團作為承租人預期將予訂立的租賃於各期間／年度相關的使用權資產總值設定年度上限。

此外，根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，租賃交易項下之可變動租賃付款額將確認為本集團之開支。可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額的年度上限會記賬為開支，此乃參考本集團就 2025 年總租賃協議項下各期間／年度的租賃交易應付可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額的全年最高金額而釐定。

2025 年總租賃協議項下各期間的建議年度上限載列如下：

	截至 2026年3月31日止 六個月 千港元	截至 2027年3月31日止 年度 千港元
使用權資產年度上限總額	5,000	9,800
租金開支年度上限總額	5,000	9,800

年度上限代表 (i) 本集團於2025年總租賃協議期限內各期間將予或預期將予訂立租賃相關的使用權資產總值；及 (ii) 本集團於2025年總租賃協議期限內各期間就租賃交易應付之可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額各自之估計最高金額。

年度上限乃經考慮以下因素而釐定：

- (i) 本集團在所有租賃交易項下向英皇國際集團及AY集團支付的租金、管理費(如有)及支出的過往交易金額；
- (ii) 現有租賃交易條款；

於本公告日期，本集團成員公司向英皇國際集團及AY集團租賃下列位於香港之物業：

- (a) 位於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心之一個辦公室單位；
- (b) 位於香港九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓之一個零售店舖；
- (c) 位於香港北角英皇道560號健威坊之一個零售店舖；

- (d) 位於新界屯門屯利街2號新都商場之一個零售店舖；
- (e) 位於新界屯門屯利街2號新都商場之一個燈箱；及
- (f) 位於新界屯門新安街15號山齡工業大廈之一個倉庫

目前由 (i) 本集團成員公司為租戶與 (ii) 英皇國際集團及/或AY集團為業主就以上物業已訂立六份租賃／租約／特許協議。該等租賃最早的屆滿日期為2026年3月31日，最遲的屆滿日期為2026年12月31日。每月租金介乎28,500港元至330,000港元，而物業建築面積介乎856平方呎至57,000平方呎。租期一般為六個月至三年；

- (iii) 假設上述所有租賃均會在限期後續約，並經考慮租金於不久的將來可能會出現調整；
- (iv) 本集團之潛在業務發展及擴展，以及於未來數年根據2025年總租賃協議與英皇國際集團及AY集團訂立新租賃交易的可能性；
- (v) 英皇國際集團及/或AY集團現有物業組合中物業以及英皇國際集團及/或AY集團未來可能收購及可供租賃予本集團成員公司的物業的位置及用途；及
- (vi) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

基於上述，董事會認為建議之年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

評估租賃交易之內部監控程序

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新零售店舖而需要新物業，本集團的營運團隊將進行實地考察及於已選地點尋找可用物業。其後，倘選定地點存在足夠數目之可用物業，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。如選定地點的初選物業數目少於三處，本公司將經參考鄰近的同類物業之可比較資料（如每平方米租金及位置）後評估租金的公平性及合理性，而該等資料可能包括不符合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，本集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研究以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行估值評估。

於營運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。

通過上述監控程序，董事認為租賃交易按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

此外，為確保正式租賃協議按照2025年總租賃協議之一般條款及上市規則第十四A章的規定訂立，(i) 本集團管理層將通過上述程序評估各項正式租賃協議；(ii) 本集團相關部門將記錄交易金額以確保不超過年度上限；(iii) 本集團將委聘外部核數師對租賃交易進行年度審閱，以對是否超過年度上限發表意見；及(iv) 獨立非執行董事將每年審閱2025年總租賃協議項下擬進行之租賃交易。

因此，董事會認為 (i) 租賃交易將按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益；及 (ii) 上述內部監控程序足以保障租賃交易項下本公司及股東之利益。

2025 年總租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事家居傢俬零售。

本集團目前向英皇國際集團及 AY 集團租賃物業，並且未來將繼續租賃其物業。訂立 2025 年總租賃協議將能繼續有效地規管 (i) 本集團與英皇國際集團；及 (ii) 本集團與 AY 集團之間之租賃交易，同時能簡化 (i) 本集團與英皇國際集團；及/或 (ii) 本集團與 AY 集團訂立新租約或續訂租賃的匯報、公告及股東批准(如需要)之相關程序。此外，取得年度上限將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（包括獨立非執行董事）認為，2025 年總租賃協議乃於本集團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，並符合本公司及股東之整體利益，而年度上限屬公平合理且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，本公司及英皇國際及 AY 產業控股均由楊博士（彼被視為本公司之主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第十四 A 章，英皇國際及 AY 產業控股被視為本公司之關連人士，因此，2025 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。

由於執行董事楊政龍先生為上述酌情信託的合資格受益人之一，故彼被視作於交易中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於執行董事范敏嫦女士於英皇國際及 AY 產業控股擔任管理職務，故彼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存在角色衝突而已放棄投票。

由於參考年度上限而計算之適用百分比率（定義見上市規則）少於 25%及總代價少於 10,000,000 港元，根據上市規則第十四 A 章，租賃交易須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|---------------|---|--|
| 「2025 年總租賃協議」 | 指 | 本公司、英皇國際及 AY 產業控股訂立日期為 2025 年 10 月 16 日之總租賃協議，包括根據其條款續約或延長的任何後續總租賃協議 |
| 「租金開支年度上限總額」 | 指 | 就上市規則第十四 A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，本公司確認本集團產生的開支之可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額之年度上限，乃參考本集團就於 2025 年總租賃協議項下之期限內各有關財政期間應付或預期應付之可變動租賃付款額及其他短期租賃付款額之年度最高金額釐定 |
| 「使用權資產年度上限總額」 | 指 | 就上市規則第十四 A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，本公司固定租賃付款額之年度上限，乃參考於 2025 年總租賃協議項下之期限內各有關財政期間將予訂立或預期將予訂立之租賃交易之使用權資產總值之年度最高金額釐定 |

「年度上限」	指 使用權資產年度上限總額及租金開支年度上限總額
「AY 集團」	指 所有由楊博士成立的各私人全權信託直接或間接控制的公司（包括其各自的聯繫人）(i) 英皇國際集團；(ii) 英皇娛樂酒店有限公司（股份代號：296）及其不時的附屬公司；(iii) 英皇資本集團有限公司（股份代號：717）及其不時的附屬公司；(iv) 英皇文化產業集團有限公司（股份代號：491）及其不時的附屬公司；(v) 英皇鐘錶珠寶有限公司（股份代號：887）及其不時的附屬公司；(vi) 新傳企劃有限公司（股份代號：1284）及其不時的附屬公司；及 (vii) 本集團除外）。AY 集團成員從事物業投資、音樂出版、藝人管理、提供金融服務及電影製作及銷售
「AY 產業控股」	指 楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，作為代表 AY 集團相關成員公司行事的代理，主要從事投資控股
「董事會」或 「董事」	指 本公司董事會
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1711）
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義
「正式租賃協議」	指 (1) 本集團任何成員公司為一方；及 (2) 英皇國際集團任何成員公司或 AY 集團成員公司為另一方，就任何租賃交易不時訂立的正式協議（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），該等協議自 2025 年總租賃協議簽訂之日起及其期限內的任何時間有效
「楊博士」	指 楊受成博士
「英皇國際」	指 英皇國際集團有限公司，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事物業投資及物業發展，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
「固定租賃付款額」	指 本集團按正式租賃協議已付或應付予英皇國際集團及/或 AY 集團定期租金／特許費的固定金額
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指 港元，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之香港財務報告準則
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連的第三方
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「股東」	指 本公司之股份持有人
「平方呎」	指 平方呎
「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
「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或 AY 集團成員公司（作為業主）根據 2025 年總租賃協議（視乎情況而定）及正式租賃協議項下擬進行之租賃物業訂立之所有現有及未來租賃／特許交易
「可變動租賃付款額」	指 本集團根據正式租賃協議，已付或應付予英皇國際集團及 / 或 AY 集團與租賃物業所產生的收益相關可變動付款額
「%」	指 百分比

承董事會命
歐化國際有限公司
主席
楊政龍

香港，2025 年 10 月 16 日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事： 楊政龍先生
陳傳賢先生
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