

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)

有關續租物業之租賃 須予披露交易

於 2019 年 10 月 8 日，結盈(作為租戶)與裕冠(作為業主)就根據行使續租權續租該物業而訂立續租書。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將根據續租書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，該續租書項下之租賃交易將被視為租戶收購資產。

如果約定租金以該租賃期計算，有關該續租書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 2019 年 10 月 8 日，結盈 (作為租戶)與裕冠 (作為業主)就根據行使租權續租該物業而訂立續租書。

於 2019 年 10 月 8 日訂立之續租書

業主：	裕冠
租戶：	結盈
物業：	香港英皇道 1 號栢景臺 1 號舖及閣樓及 2 號舖
該租賃期：	自 2019 年 10 月 1 日起至 2022 年 9 月 30 日止(包括首尾兩天)，為期三年
用途：	經營零售店
使用權資產價值：	約 15,700,000 港元 (不包括管理費)

續租書之理由及裨益

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傢俬零售。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，裕冠為一家於香港註冊成立之有限公司之投資控股公司及為一名獨立第三方。

約定租金乃按公平原則經磋商後參照鄰近地區類似物業之現行市場租金而釐定。餘下租賃期的租金會參考根據續租書的條款將委任獨立估值師所評估的公開市場租金而釐定。董事認為，續租書之條款及條件乃公平合理，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

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將根據續租書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，續租書項下之租賃交易將被視為租戶收購資產。

如果約定租金以該租賃期計算，有關續租書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

「約定租金」	指	裕冠和結盈根據續租書所同意該租賃期內首五個月（2019年10月1日至2020年2月29日）的租金（不含管理費）
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事
「裕冠」	指	裕冠香港發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司及為獨立第三方
「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，其已發行股份於聯交所上市
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「結盈」或「租戶」	指	結盈有限公司，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
「續租權」	指	裕冠根據前租賃協議授予結盈的續租權以在該租賃期內續租該物業
「前租賃協議」	指	裕冠與結盈於 2013 年 8 月 23 日就租賃該物業訂立之租賃協議，租賃期自 2013 年 9 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日，此乃受租賃期自 2016 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日之續租租賃協議 (日期為 2016 年 9 月 27 日)之延續
「該物業」	指	香港英皇道 1 號栢景臺 1 號舖及閣樓及 2 號舖
「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
「續租書」	指	結盈作為租戶與裕冠作為業主於 2019 年 10 月 8 日就有關根據行使續租權而續租該物業所簽訂之續租租賃書
「該租賃期」	指	自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日(包括首尾兩天)

「%」

指 百分比

承董事會命
歐化國際有限公司
主席
黃志輝

香港，2019年10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