

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 有關該物業之租賃續約

於 2022 年 10 月 28 日，權望 (作為租戶) 與業主就該物業之租賃續約而訂立租賃協議。

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。

董事會宣佈訂立租賃協議之詳情如下：

### 租賃協議

日期：	2022 年 10 月 28 日
業主：	Goodman FS Holdings
租戶：	權望
物業：	香港新界屯門洪祥路 3A 號嘉民屯門物流中心第 1 座 5 樓及 12 樓
租賃期：	自 2023 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止 (包括首尾兩天)，為期三年
用途：	倉庫
使用權資產價值：	租賃期內被記錄入賬之總數為約 21,800,000 港元

### 有關業主之資料

業主為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為非香港公司。

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為獨立第三方。

### 租賃續約之理由及裨益

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。

租賃協議的條款及條件乃由雙方按公平原則經磋商後訂立，並參照鄰近地區相似物業之現行市場租金而釐定。董事認為，租賃協議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」，本集團將在本公司綜合財務報表內就該物業之租賃確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團之資產收購。

由於根據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，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公司，其股份於聯交所上市
「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	獨立於與本公司及其關連人士（定義見上市規則）無關連的第三方

「業主」	指	Goodman FS Holdings，於開曼群島註冊成立之有限公司並於香港註冊為非香港公司，為獨立第三方
「租賃協議」	指	業主與租戶於 2022 年 10 月 28 日就該物業於租賃期之租賃續約所簽訂之租賃協議
「租賃期」	指	自 2023 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止 (包括首尾兩天)，為期三年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「權望」或「租戶」	指	權望有限公司，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
「該物業」	指	香港新界屯門洪祥路 3A 號嘉民屯門物流中心第 1 座 5 樓及 12 樓
「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
「%」	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10月28日

於本公告日期，董事會成員為：

**執行董事：**  
 黃志輝先生  
 陳傳賢先生  
 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