

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)

有關租賃協議之 持續關連交易

於2024年9月30日，鵬隆（作為租戶）與堡通（作為業主）訂立租賃協議，內容有關租賃該物業，租期自2024年10月1日起至2025年9月30日止，為期一年。

根據上市規則第 14A 章，業主被視為本公司之關連人士，因此，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於參考租賃協議項下之年度上限計算之適用百分比率（定義見上市規則）少於 25% 且總代價少於 10,000,000 港元但超過 3,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，租賃協議項下擬進行之交易須受遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

租賃協議

日期	:	2024年9月30日
業主	:	堡通
租戶	:	鵬隆
該物業	:	香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓地下 7-11 號舖、1 樓及 2 樓全層（包括1樓之入口處）（零售部分）、3 樓、4 樓及 5 樓全層（停車場）
租賃期	:	自2024年10月1日起至2025年9月30日止（包括首尾兩天），為期一年
用途	:	零售及泊車
租金	:	每月321,000港元，包括物業稅及政府租金，但不包括差餉、管理費及一切其他開支

免租期 : 一個月及十五天

實際租金 : 每月280,875港元

按金 : 1,048,755港元

租賃協議之年度上限

基於本集團根據租賃協議應付之年度租金，租賃協議項下擬進行交易之年度上限為3,370,500港元。

訂立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。

租賃協議之條款及條件乃由雙方按公平原則經磋商後始行訂立，並參考鄰近地點相似物業之現行市場租金。董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議之條款及條件屬公平合理，而該交易乃屬於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

於本公告日期，本公司及英皇國際均由楊博士（彼被視為主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制，以及業主為英皇國際間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，業主被視為本公司之關連人士，因此，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於董事會主席兼執行董事楊政龍先生為分別控制本公司及英皇國際之私人酌情信託（由楊博士成立）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及黃志輝先生在本公司及英皇國際中擔任管理職務，故彼等亦已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於參考租賃協議項下之年度上限計算之適用百分比率（定義見上市規則）少於25%且總代價少於10,000,000港元但超過3,000,000港元，根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易須受遵守公告、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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇國際」	指	英皇國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其附屬公司主要從事物業投資及物業發展業務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」或「堡通」	指	堡通有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司，主要從事物業投資
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓地下 7-11 號舖、1 樓及 2 樓全層（包括 1 樓之入口處）、3 樓、4 樓及 5 樓全層
「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
「租賃協議」	指	業主與租戶於 2024 年 9 月 30 日就該物業之租賃所簽訂之租賃協議
「租戶」或「鵬隆」	指	鵬隆有限公司，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

「%」

指 百分比

承董事會命
歐化國際有限公司
執行董事兼董事總經理
陳傳賢

香港，2024年9月30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
莫鳳蓮女士
范敏嫦女士
黃志輝先生

獨立非執行董事： 陳綺雯女士
招健暉先生
伍海于先生