

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 Uiferts International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 1711)

## 有關租賃之 須予披露交易

於 2024 年 6 月 28 日，斯林富豪（作為租戶）與業主就該物業之租賃訂立租賃協議。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，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，此交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會宣佈訂立租賃協議，詳情如下：

### 租賃協議

日期	:	2024 年 6 月 28 日
業主	:	新鴻基地產
租戶	:	斯林富豪
物業	:	香港新界沙田沙田鄉事會路 138 號二樓 243 號鋪
租賃期	:	自 2024 年 7 月 3 日起至 2026 年 7 月 2 日止（包括首尾兩天），為期兩年
用途	:	經營零售店
租金	:	應付每月租金包括下列較高者：(i) 基本租金；或 (ii) 營業額租金。

租賃協議項下涵蓋整個租賃期之基本租金總額為約 3,900,000 港元。營業額租金根據租戶於租賃期間之應付租金月份按該物業的業務每月總收入的 13.5% 計算。基本租金須按月預繳。倘營業額租金多於基本租金，租戶須根據租賃協議之條款及條件向業主支付差額。

按金 : 於簽署租賃協議時支付約 765,000 港元

使用權資產價值 : 涵蓋整個租賃期合共約 3,700,000 港元

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產價值（未經審核）為約 3,700,000 港元，此乃根據香港財務報告準則第 16 號，按租賃協議於整個租賃期內租金金額之現值（按增額借款利率折現），並就可退回租賃按金於初始確認時之公平值以及恢復原狀成本之撥備作調整。租賃負債之增額借款利率乃經參考本集團外部借款之現行利率釐定。

### **有關業主之資料**

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，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。

### **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。斯林富豪主要從事床褥及床上用品零售及分銷業務。

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

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司就該物業之租賃將於其綜合財務報表內確認為使用權資產。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。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，由於租賃協議項下將確認之該物業使用權資產價值之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，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守公告之規定，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，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「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
「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，一家於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基地產發展有限公司（一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：0016））之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	香港新界沙田沙田鄉事會路 138 號二樓 243 號鋪
「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 6 月 28 日就該物業之租賃所簽訂之租賃協議
「租戶」或「斯林富豪」	指	斯林富豪有限公司，一家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6月28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  
 黃志輝先生  
 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