

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有登輝控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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。



TOWN RAY HOLDINGS LIMITED

登輝控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1692)

有關該等租賃協議的 須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及 獨立股東的獨立財務顧問



FDB Financial Group Ltd
灑展金融集團有限公司

董事會函件載於本通函第6至15頁及獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁，當中載有其向獨立股東作出的意見。獨立財務顧問灑展金融集團有限公司函件載於本通函第18至27頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東作出的推薦建議。

登輝控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月八日(星期三)上午十一時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美人中心A座10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會的通告載於本通函第44至46頁。

本通函隨附代表委任表格以供本公司股東在股東特別大會使用。無論閣下能否出席股東特別大會，務請細閱本通函及將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快及無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二一年十二月六日(星期一)上午十一時正)送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

於股東特別大會上採取措施防止及控制冠狀病毒疫情的傳播，包括但不限於：

- 強制體溫檢查及於進入股東特別大會會場前遞交健康申報
- 於進入股東特別大會會場前，強制掃描「安心出行」場所二維碼或以書面形式登記聯絡詳情
- 股東特別大會期間強制佩戴外科口罩
- 保持適當的座位距離
- 恕不招待須遵守隔離令的人士
- 不設茶點招待，亦不致送公司禮品

在法律許可的範圍內，任何不遵守預防措施的人士均可被拒絕進入股東特別大會會場。本公司提醒股東，彼等可委託大會主席作為代表，於股東特別大會上就普通決議案進行表決，以代替親身出席股東特別大會。

二零二一年十一月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1-5
董事會函件.....	6-15
獨立董事委員會函件	16-17
獨立財務顧問函件	18-27
附錄一 — 一般資料	28-33
附錄二 — 估值報告	34-43
股東特別大會通告	44-46

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「Bestresult Assets」	指	Bestresult Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李女士全資擁有，且於最後可行日期實益擁有22,360,000股股份，佔本公司已發行股本約6.23%；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「Capital Fortress」	指	Capital Fortress Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由梁先生全資擁有，且於最後可行日期實益擁有29,000,000股股份，佔本公司已發行股本約8.08%；
「本公司」	指	登輝控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1692)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，就本通函而言，指Modern Expression、陳博士及鄭女士，或如文義所指，其中任何一方；
「董事」	指	本公司董事；
「陳博士」	指	陳鑑光博士，為鄭女士的配偶、非執行董事、董事會主席及控股股東之一；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十二月八日(星期三)上午十一時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美中心A座10樓召開的股東特別大會，以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易，本通函隨附有關大會通告；

釋 義

「現有租賃協議」	指	現有租賃協議一及現有租賃協議二；
「現有租賃協議一」	指	東保地產物業與東保集團就物業一訂立日期為二零一九年四月一日的現有租賃協議；
「現有租賃協議二」	指	東保(惠州)與登輝(惠州)就物業二訂立日期為二零一九年四月一日的現有租賃協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「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，經不時修訂；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，即陳炳炎先生、蔡志良先生及陳承志先生；
「獨立財務顧問」或 「濃展金融」	指	濃展金融集團有限公司，為可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，即本公司委任以就該等租賃協議及其項下擬進行之交易提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除陳博士、鄭女士、梁先生、李女士、Modern Expression、Capital Fortress、Bestresult Assets、彼等的聯繫人或於該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有權益的其他關連人士以外的股東，根據上市規則，獨立股東毋須就批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會上放棄投票；
「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；

釋 義

「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本集團就物業一及物業二的租金水平委聘的獨立物業估值師；
「最後可行日期」	指	二零二一年十一月十一日，即本通函付印前就確定其中若干資料以供載入本通函的最後可行日期；
「上市」	指	股份於二零一九年十月二十五日在聯交所主板上市；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「Modern Expression」	指	Modern Expression Limited，一間於二零零四年十一月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東之一，由陳博士及鄭女士共同全資擁有；
「梁先生」	指	梁鑑昌先生，為Capital Fortress的唯一股東；
「鄭女士」	指	鄭玉嬋女士(亦稱鄭玉而女士)，為陳博士的配偶、非執行董事及控股股東之一；
「李女士」	指	李小蘭女士，為Bestresult Assets的唯一股東；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言及僅作為地理參考，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；
「物業一」	指	香港九龍觀塘興業街15號中美中心A座10樓；
「物業二」	指	中國廣東省惠州市惠城區小金口鎮青塘村墩子瀝片(江北84)小區；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股；
「股東」	指	名列本公司股東名冊作為本公司股份持有人的人士；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等租賃協議」	指	租賃協議一及租賃協議二；
「租賃協議一」	指	東保地產物業與東保集團就重續現有租賃協議一將訂立的租賃協議；
「租賃協議二」	指	東保(惠州)與登輝(惠州)就重續現有租賃協議二將訂立的租賃協議；
「登輝(惠州)」	指	登輝電器(惠州)有限公司，一間於二零一七年十二月十四日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司；
「東保(惠州)」	指	東保利電業(惠州)有限公司，一間於二零零五年十二月五日在中國廣東省惠州市成立的有限公司，為本公司的關連人士；
「東保集團」	指	東保集團有限公司，一間於二零零七年十一月二十一日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「Tunbow Investments (BVI)」	指	Tunbow Investments (BVI) Limited，一間於二零零四年十一月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由(i) Modern Expression (由陳博士及鄭女士共同全資擁有) 擁有約78.23%權益；(ii) Capital Fortress (由梁先生全資擁有) 擁有約10.61%權益；及(iii) Bestresult Assets (由李女士全資擁有) 擁有約8.16%權益；

釋 義

- 「東保地產物業」 指 東保地產物業有限公司，一間於二零零四年七月二十六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的關連人士；
- 「估值報告」 指 獨立估值師就物業一及物業二的市場租金發出的估值報告，副本載於本通函附錄二；及
- 「%」 指 百分比。



TOWN RAY HOLDINGS LIMITED

登輝控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1692)

執行董事：

陳偉明先生(行政總裁)

趙維光先生

鄧美華女士

俞國偉先生

非執行董事：

陳鑑光博士(主席)

鄭玉嬋女士(亦稱為鄭玉而女士)

獨立非執行董事：

陳炳炎先生

蔡志良先生

陳承志先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

興業街15號

中美中心

A座10樓

**有關該等租賃協議的
須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年九月三十日有關該等租賃協議及其項下擬進行的交易的公告。

董事會函件

於二零二一年九月三十日，東保集團(作為租戶)與東保地產物業(作為業主)就租賃物業一訂立租賃協議一，月租為89,775港元，而登輝(惠州)(作為租戶)與東保(惠州)(作為業主)就租賃物業二訂立租賃協議二，月租為人民幣1,020,433.20元，以重續將於二零二一年十二月三十一日屆滿的該等現有租賃協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 該等租賃協議及其項下擬進行的交易詳情；
- (ii) 獨立董事委員會函件，當中載有其就該等租賃協議及其項下擬進行的交易的意見；
- (iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其就該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東作出的推薦建議；
- (iv) 獨立估值師就物業一及物業二的市場租金發出的估值報告；及
- (v) 股東特別大會通告，

以令閣下能夠就是否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈供獨立股東批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案作出知情決定。

該等租賃協議

該等租賃協議的主要條款詳情載列如下：

1. 租賃協議一

日期	:	二零二一年九月三十日
業主	:	東保地產物業
租戶	:	東保集團
物業一	:	香港九龍觀塘興業街15號中美中心A座10樓， 總建築面積為5,985平方呎

董事會函件

- 租期** : 受限於並待股東特別大會上取得獨立股東批准後，租期為自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期一年。倘業主或租戶有意釐定所授出租期，則須向另一方發出兩個月事先書面通知，惟有關提早終止權利不得於二零二二年三月三十一日前行使
- 用途** : 車間、貨倉及附屬辦公室
- 月租** : 89,775 港元
- 過往租金** : 於二零一九年四月一日至二零二一年十二月三十一日期間，就物業一向東保地產物業支付的過往金額為每月83,790港元
- 其他條款及條件** : 租賃協議一須待本公司遵守上市規則批准上述協議(包括但不限於獨立股東的批准)及現有租賃協議一的租期於二零二一年十二月三十一日屆滿後，於二零二二年一月一日生效

茲提述本公司日期為二零二一年九月一日的公告(「物業收購公告」)，本集團已訂立買賣協議，以收購新界葵涌青山道403號匯城集團大廈25樓A室(「匯城集團大廈物業」)。於完成收購匯城集團大廈物業及其裝修工程後，本集團將其車間、貨倉及附屬辦公室由物業一搬遷至匯城集團大廈物業，而租賃協議一將被放棄。因此，租賃協議一的重續租期為一年，自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日屆滿。

誠如物業收購公告所披露，預期將於二零二二年一月十八日前完成收購。於最後可行日期，本公司已開始篩選室內設計公司及承包商。董事認為有必要：

- (i) 於接管匯城集團大廈物業的空置管有權後，耗時約一個月以落實招標及甄選室內設計公司及承包商；
- (ii) 耗時約兩個月，以供室內設計公司制訂室內設計規劃，並供本集團同意室內設計規劃；

董事會函件

- (iii) 鑑於匯城集團大廈物業的總建築面積，預期裝修工程將耗時約四個月完成。因此，預期裝修工程將於二零二二年八月中旬前完成；及
- (iv) 在不影響本集團營運的情況下，耗時約兩個月以分階段將車間、貨倉及附屬辦公室從物業一遷移至匯城集團大廈物業。因此，預期遷移將於二零二二年十月中旬前完成。

鑑於上述遷移的預期時間表，董事認為允許為裝修或遷移過程中出現的任何意外延誤提供額外兩個月的緩衝期實屬合理謹慎，因此租賃協議一將定於二零二二年十二月到期。由於將車間、貨倉及附屬辦公室從物業一遷移至匯城集團大廈物業所需時間約為兩個月，故董事將於匯城集團大廈物業的裝修工程完成後，發出兩個月通知以提早終止租賃協議一。

租賃協議一的條款(包括提早終止的通知期)及根據租賃協議一應付的租金水平乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已參考物業一鄰近類似規模的物業的租金水平、物業一的過往租金水平以及獨立估值師編製的公平租金函件。

董事會函件

2. 租賃協議二

日期	:	二零二一年九月三十日
業主	:	東保(惠州)
租戶	:	登輝(惠州)
物業二	:	中國廣東省惠州市惠城區小金口鎮青塘村墩子瀝片(江北84)小區，總建築面積為85,036.10平方米
租期	:	受限於並待股東特別大會上取得獨立股東批准後，租期為自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年
用途	:	生產及相關營運
月租	:	人民幣1,020,433.20元
過往租金	:	於二零一九年四月一日至二零二一年十二月三十一日期間，就物業二(總建築面積為73,650.04平方米)向東保(惠州)支付的過往金額為每月人民幣810,150.44元
其他條款及條件	:	租賃協議二須待本公司遵守上市規則批准上述協議(包括但不限於獨立股東的批准)及現有租賃協議二的租期於二零二一年十二月三十一日屆滿後，於二零二二年一月一日生效

根據現有租賃協議二，租賃予本集團的總建築面積約為73,650.04平方米。隨著本集團自上市以來產能增加，其需要額外空間存置新生產設施。因此，根據租賃協議二租賃予本集團的總建築面積將增加至約85,036.10平方米，新增11,386.06平方米。

租賃協議二的條款及根據租賃協議二應付的租金水平乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已參考類似地點的可比較物業的租金、物業二的過往租金水平以及獨立估值師編製的公平租金函件。

有關本集團、東保集團及登輝(惠州)的資料

本集團

本集團主要從事電熱家用電器的製造及銷售。本集團是一間先進產品開發商、工業設計者及各種電熱家用電器的製造商和供應商，產品主要銷至海外市場，遍佈逾30個國家及地區，以滿足不同客戶的需求。

東保集團

東保集團乃租賃協議一項下的租戶，為一間於二零零七年十一月二十一日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事電熱家用電器貿易。

登輝(惠州)

登輝(惠州)乃租賃協議二項下的租戶，為於二零一七年十二月十四日在中國成立的本公司間接全資附屬公司，其主要從事製造及銷售電熱家用電器。

有關東保地產物業及東保(惠州)的資料

東保地產物業

東保地產物業乃租賃協議一項下的業主，為一間於二零零四年七月二十六日在香港註冊成立的有限公司，其主要從事物業持有業務。東保地產物業由東保有限公司全資擁有，後者由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。因此，東保地產物業為陳博士及鄭女士的聯繫人，且根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

東保(惠州)

東保(惠州)乃租賃協議二項下的業主，為一間於二零零五年十二月五日在中國廣東省惠州市成立的有限公司，其主要從事物業持有業務。東保(惠州)由Tunbow Electrical (BVI) Limited全資擁有，後者由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。因此，東保(惠州)為陳博士及鄭女士的聯繫人，且根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

訂立該等租賃協議的理由及裨益

於上市前，本集團一直將現有租賃協議一項下的物業一用作車間、貨倉及附屬辦公室，而現有租賃協議二項下的物業二則用作生產及相關營運。隨著現有租賃協議一及現有租賃協議二於二零二一年十二月三十一日到期，董事會(包括獨立非執行董事但不包括陳博士及鄭女士(彼等已於相關董事會會議放棄投票))認為有必要重續租賃，以使本集團於物業一的營運及於物業二的生產得以持續。該等租賃協議項下的租金付款將以本集團內部資金支付。

儘管本集團正在收購匯城集團大廈物業，但有關收購及裝修工程將需時完成。本集團計劃將其車間、貨倉及附屬辦公室由物業一搬遷至匯城集團大廈物業，其後租賃協議一將被放棄。然而，於搬遷進行前，鑑於物業一位於觀塘(為香港的工業中心之一)黃金地段，本集團擬將現有租賃協議一額外續期一年。

本集團現時於物業二(包括八幢樓宇)進行研發、採購、生產及質量保證等職能。物業二配備各種機器，以滿足生產過程的不同階段的需要。隨著本集團自上市以來產能增加，其需要額外空間存置新生產設施以及儲存原材料及成品或半成品。因此，根據租賃協議二租賃予本集團的總建築面積將增加至約85,036.10平方米，新增11,386.06平方米。倘本集團日後因擴充生產設施而需要向東保(惠州)租賃額外空間，本集團將遵守上市規則第14章及第14A章項下的相關規定。董事(包括獨立非執行董事但不包括陳博士及鄭女士(彼等已於相關董事會會議放棄投票))認為，物業二作為本集團的生產基地，對本集團的營運至關重要，原因為物業二位於便利位置，擁有完善的基礎設施及供應鏈，一方面使本集團可輕易採購原材料及招聘員工進行生產，另一方面通過海運或其他運輸方式將製成品出口至海外客戶。

經考慮該等租賃協議項下物業的租金與類似地點的可比較物業的現行市場租金相若，以及該等租賃協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且向我們提供的條款不遜於向獨立第三方所提供的條款，董事(包括獨立非執行董事但不

董事會函件

包括陳博士及鄭女士(彼等已於相關董事會會議放棄投票))認為，該等租賃協議的條款乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)按公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款訂立。

上市規則涵義

於最後可行日期，東保地產物業由東保有限公司全資擁有，而東保(惠州)由Tunbow Electrical (BVI) Limited全資擁有。東保有限公司及Tunbow Electrical (BVI) Limited由Tunbow Investments (BVI)全資擁有，而Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression(由陳博士及鄭女士共同全資擁有)擁有約78.23%權益。因此，東保地產物業及東保(惠州)為陳博士及鄭女士的聯繫人，且根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，本集團將在其綜合財務狀況表確認與該等租賃協議有關的使用權資產。因此，訂立該等租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產，將根據上市規則第14.22條合併計算，猶如一項交易，並構成上市規則第14章項下的本公司須予披露交易及上市規則第14A章項下的本公司關連交易。本集團根據該等租賃協議將確認的使用權資產總值預計約為41.9百萬港元，有關金額的計算乃參考租金付款總額並經貼現率貼現。

由於本集團根據該等租賃協議將予確認的使用權資產估計價值的一項或多項適用百分比率合共超過5%但所有適用百分比率均低於25%，而總代價超過10,000,000港元，故其項下擬進行的交易構成上市規則第14章項下的須予披露交易及上市規則第14A章項下的關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年十二月八日(星期三)上午十一時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美中心A座10樓舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並以投票表決方式酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。

股東特別大會通告載於本通函第44至46頁。本通函隨附代表委任表格以供股東在股東特別大會使用。無論閣下能否出席股東特別大會，務請細閱本通函及將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快及無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二一年十二

董事會函件

月六日(星期一)上午十一時正)送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

陳博士及鄭女士於最後可行日期共同擁有Modern Expression的全部已發行股本，即實益及合法擁有213,640,000股股份。鄭女士亦為6,806,000股股份的實益擁有人。陳博士、鄭女士及Modern Expression將於股東特別大會上放棄投票。此外，梁先生(於最後可行日期透過Capital Fortress擁有29,000,000股股份)及李女士(於最後可行日期透過Bestresult Assets擁有22,360,000股股份)被視為於該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故亦將於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會的投票將以投票表決方式進行，陳博士及鄭女士、梁先生、李女士、Modern Expression、Capital Fortress及Bestresult Assets各自須於股東特別大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易提呈的普通決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東或任何彼等各自的聯繫人於該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此概無其他股東或任何彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就批准上述事項的普通決議案放棄投票。

暫停辦理股東登記冊手續

為確定股東出席股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二一年十二月三日(星期五)至二零二一年十二月八日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記冊手續，期間將不會辦理股份過戶事宜。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年十二月二日(星期四)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

推薦意見

務請閣下垂注載於本通函第16至17頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立股東作出的推薦建議。

務請閣下垂注載於本通函第18至27頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事(其意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函獨立董事委員會函件)但不包括陳博士及鄭女士)認為，訂立該等租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中及按一般商業條款進行，該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，且訂立該等租賃協議符合本公司及其股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事但不包括陳博士及鄭女士)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。

一般事項

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

其他事項

就詮釋而言，本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
登輝控股有限公司
主席兼非執行董事
陳鑑光
謹啟

香港，二零二一年十一月十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，載列其致獨立股東有關該等租賃協議的推薦建議，以供載入本通函。



TOWN RAY HOLDINGS LIMITED

登輝控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1692)

敬啟者：

有關該等租賃協議的 須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司於二零二一年十一月十八日刊發致股東之通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等之成立乃為就該等租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。豐展金融集團有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬希閣下垂注通函第6頁至15頁所載的董事會函件及通函第18頁至27頁所載的獨立財務顧問函件全文，兩份函件均提供該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款的詳情。經計及獨立財務顧問考慮的因素及原因及其結論及意見後，吾等同意其觀點，並認為該等租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，以及訂立該等租賃協議符合本公司及其股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
登輝控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳炳炎先生

獨立非執行董事
蔡志良先生
謹啟

獨立非執行董事
陳承志先生

二零二一年十一月十八日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問豐展金融集團有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃供載入本通函而編製。



FDB Financial Group Ltd
豐展金融集團有限公司

敬啟者：

有關該等租賃協議的 須予披露及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二一年十一月十八日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成通函一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二一年九月三十日的公告，內容有關該等租賃協議。於二零二一年九月三十日，東保集團(作為租戶)與東保地產物業(作為業主)就租賃物業一訂立租賃協議一，月租為89,775港元，而登輝(惠州)(作為租戶)與東保(惠州)(作為業主)就租賃物業二訂立租賃協議二，月租為人民幣1,020,433.20元，以重續將於二零二一年十二月三十一日屆滿的現有租賃協議。

於最後可行日期，東保地產物業由東保有限公司全資擁有，而東保(惠州)由Tunbow Electrical (BVI) Limited全資擁有。東保有限公司及Tunbow Electrical (BVI) Limited由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression (由陳博士(非執行董事、董事會主席兼控股股東之一)及鄭女士(非執行董事、控股股東之一並為陳博士之配偶)共同全資擁有)擁有約78.23%的權益。因此，東保地產物業及東保(惠州)為陳博士及鄭女士的聯繫人，且根據上市規則第14A.07(4)條為 貴公司的關連人士。

獨立財務顧問函件

根據香港財務報告準則第16號，貴集團將在其綜合財務狀況表確認與該等租賃協議有關的使用權資產。因此，訂立該等租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為貴集團收購使用權資產，將根據上市規則第14.22條合併計算，猶如一項交易，並構成上市規則第14章項下的貴公司須予披露交易及上市規則第14A章項下的貴公司關連交易。貴集團根據該等租賃協議將確認的使用權資產總值預計約為41.9百萬港元，有關金額乃參考租金付款總額並經貼現率貼現後計出。

陳博士及鄭女士於最後可行日期共同擁有Modern Expression的全部已發行股本，即實益及合法擁有213,640,000股股份。鄭女士亦為6,806,000股股份的實益擁有人。此外，梁先生(於最後可行日期透過Capital Fortress擁有29,000,000股股份)及李女士(於最後可行日期透過Bestresult Assets擁有22,360,000股股份)被視為於該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。鑑於上文所述，陳博士、鄭女士、梁先生、李女士、Modern Expression、Capital Fortress及Bestresult Assets各自須於股東特別大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。除上文所述外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何各自的聯繫人須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即陳炳炎先生、蔡志良先生及陳承志先生)組成的獨立董事委員會已成立，以就該等租賃協議向獨立股東提供意見及推薦建議並就如何投票向獨立股東提供意見。吾等(豐展金融集團有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就該等租賃協議之條款是否屬公平合理、是否按一般商業條款訂立，以及是否符合貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與貴公司及任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關之人士概無任何關係或利益。過去兩年，吾等並未獲委任為貴公司之獨立財務顧問。除就本次委任獨立財務顧問應付吾等之一般專業費用外，吾等並無訂立任何安排，以向貴公司或任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關之人士收取任何費用或利益，並且根據上市規則第13.84條，吾等獨立於貴公司。

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)(i) 貴公司日期為二零一九年十月十五日的招股章程(「招股章程」)；(ii) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)；(iii) 該等租賃協議；(iv) 估值師編製的公平租金函件；(v) 估值師編製的估值報告；及(vi) 通函載列的其他資料。吾等亦依賴 貴公司及 貴公司管理層提供及陳述的所有相關資料、意見及事實。吾等已假設，通函所載或所述的所有相關資料、意見、事實及陳述(貴公司就此承擔全部責任)於本函件日期在所有重大方面均屬真實準確及可予依賴。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等所提供的資料及向吾等作出的陳述的真實性、準確性及完整性，且 貴公司已確認通函所提供及提述的資料並無重大事實遭隱瞞或有所遺漏，以致其中任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠資料以達致知情見解，並可依賴通函所載資料的準確性，成為吾等推薦建議之合理基準。然而，吾等並未對 貴公司管理層及代表所提供的資料進行獨立核實，亦未就 貴公司或任何其附屬公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件僅向獨立股東發出，以供彼等考慮有關該等租賃協議的關連交易，而除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件全部或任何部分內容不得加以引述或提述，亦不得作任何其他用途。吾等的意見乃基於最後可行日期的財務、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等可獲得的資料。

所考慮的主要因素及理由

於考慮該等租賃協議的條款就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 背景資料

有關 貴集團、東保地產物業及東保(惠州)的資料

貴集團主要從事電熱家用電器的製造及銷售。作為租戶訂立租賃協議一及租賃協議二的公司(分別指東保集團及登輝(惠州))為 貴公司的間接全資附屬公司。

東保地產物業為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要從事物業持有業務，且根據上市規則第14A.07條為 貴公司的關連人士。

東保(惠州)為一間在中國廣東省惠州市註冊成立的有限公司，其主要從事物業持有業務，且根據上市規則第14A.07條為 貴公司的關連人士。

(2) 訂立該等租賃協議的理由及裨益

參考董事會函件， 貴集團於上市前一直使用物業一及物業二作業務營運。

租賃協議一

吾等從 貴公司日期為二零二一年九月一日的公告知悉， 貴集團已訂立買賣協議以收購位於匯城集團大廈的新物業。誠如 貴集團管理層所告知，預期於二零二二年一月前完成收購，而物業一的現有營運將遷移至裝修後的匯城集團大廈物業(預期裝修將於二零二二年八月中旬前完成)。經考慮(i)落實室內設計規劃；(ii)完成裝修工程；(iii)分階段將營運遷移至匯城集團大廈物業；及(iv)為裝修及遷移過程中出現的任何未預期延誤提供緩衝期的所須時間，吾等與管理層的意見一致，認為 貴集團繼續於物業一營運，並於搬遷前將現有租賃協議一額外續期一年，對 貴集團而言屬合適。

租賃協議二

根據招股章程， 貴集團過往一直使用現有租賃協議二項下的物業二用作生產及相關營運。吾等了解到，物業二位於便利位置，擁有完善的基礎設施及供應鏈，有利 貴集團採購原材料進行生產、招聘員工，以及將製成品出口至海外客戶。因此，吾等與管理層的意見一致，認為物業二作為 貴集團的生產基地，對 貴集團的營運至關重要，因此重續現有租賃協議二有利於 貴集團的持續營運。

誠如與 貴集團管理層所作的討論， 貴集團須要額外空間存置新生產設施，以配合 貴集團自上市以來的產能增加。因此，吾等與管理層的意見一致，認為須要額外的空間放置新生產設施及作存放之用，而租賃協議二項下租賃的總建築面積將因此增加。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)物業過往用作 貴集團的車間、貨倉及附屬辦公室及生產基地；(ii)物業一的替換車間將會裝修，而 貴集團亦等待搬遷；(iii)物業二的位置便利，對 貴集團的生產及相關營運有利；及(iv)誠如下文「該等租賃協議的條款評估」一節所討論，該等租賃協議項下的租金與市場租金一致／與市場租金相若，吾等認為訂立該等租賃協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

(3) 該等租賃協議的主要條款

該等租賃協議的主要條款載列如下：

1. 租賃協議一

日期	:	二零二一年九月三十日
訂約方	:	(i) 東保集團， 貴公司的間接全資附屬公司(作為租戶) (ii) 東保地產物業(作為業主)
物業一	:	香港九龍觀塘興業街15號中美中心A座10樓
總建築面積	:	5,985平方呎
用途	:	該物業將用作車間、貨倉及附屬辦公室
租期	:	受限於並待股東特別大會上取得獨立股東批准後，租期為自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期一年。倘業主或租戶有意釐定所授出租期，則須向另一方發出兩個月事先書面通知，惟有關提早終止權利不得於二零二二年三月三十一日前行使
月租	:	89,775港元
其他條款及條件	:	租賃協議一須待 貴公司遵守上市規則批准上述協議(包括但不限於獨立股東的批准)及現有租賃協議一的租期於二零二一年十二月三十一日屆滿後，於二零二二年一月一日生效

2. 租賃協議二

日期	:	二零二一年九月三十日
訂約方	:	(i) 登輝(惠州)，貴公司的間接全資附屬公司(作為租戶) (ii) 東保(惠州)(作為業主)
物業二	:	中國廣東省惠州市惠城區小金口鎮青塘村墩子瀝片(江北84)小區
總建築面積	:	85,036.10平方米
用途	:	該物業將用作生產及相關營運
租期	:	受限於並待股東特別大會上取得獨立股東批准後，租期為自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年
月租	:	人民幣1,020,433.20元
其他條款及條件	:	租賃協議二須待貴公司遵守上市規則批准上述協議(包括但不限於獨立股東的批准)及現有租賃協議二的租期於二零二一年十二月三十一日屆滿後，於二零二二年一月一日生效

(4) 該等租賃協議的條款評估

根據董事會函件，該等租賃協議項下的租金乃經該協議的訂約方公平磋商後釐定，並已參考類似位置的可比較物業租金及貴集團委聘的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製的公平租金函件。根據公平租金函件及估值報告，估值師認為該等租賃協議項下的租金與類似位置的可比較物業的市場租金相若。

作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等已就估值師有關其他物業估值的往績記錄取得資料，並審閱其委聘條款。根據委聘函件及估值師提供的其他相關資料，吾等信納估值師的委聘條款以及其編製公平租金函件及估

獨立財務顧問函件

值報告的資格及經驗。根據估值師，公平租金函件及估值報告乃遵守香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》而編製。估值師亦確認，彼等與 貴集團及該等租賃協議的其他訂約方現時及過往並無關係。

吾等已審閱公平租金函件及估值報告，並與估值師就達致物業一及二的市場租金時所採納的方法、基礎及假設進行討論。吾等了解到，估值師已參考可比較市場租金採納市場法，且估值師已考慮(i)位置；(ii)用途；(iii)建築面積；(iv)樓宇質量及(v)交易／報價日期，以挑選可比較物業計算適當的市場租金。誠如估值師所告知，市場法乃計算市場租金的其中一種常用方法，亦與正常市場慣例一致。估值師已識別位於物業一所在同一樓宇的10項近期市場交易，並就物業二識別六項可比較物業的租金詢價。估值師確認，經考慮上述甄選準則，選定市場交易及可比較物業的租金詢價就比較而言屬充足及相關。以下載列估值師所選定的可比較物業詳情：

物業一的可比較物業

交易日期	類型	位置	總建築面積 (平方呎)	每平方呎 月租 (港元)
二零二一年九月二日	工業	中美中心	1,120	15.5
二零二一年八月二十八日	工業	中美中心	950	15.0
二零二一年八月十六日	工業	中美中心	3,010	14.0
二零二一年八月十六日	工業	中美中心	3,584	14.0
二零二一年八月十一日	工業	中美中心	950	15.0
二零二一年五月二十七日	工業	中美中心	207	20.3
二零二一年五月二十七日	工業	中美中心	238	19.7
二零二一年五月二十七日	工業	中美中心	167	20.4
二零二一年五月二十七日	工業	中美中心	215	20.0
二零二一年五月二十七日	工業	中美中心	165	20.6
		最高		20.6
		最低		14.0
		平均		17.5
		中位數		17.6
		物業一	5,985	15.0

獨立財務顧問函件

吾等注意到，該10項可比較工業物業的每月單位租金介乎每平方呎14.0港元至20.6港元，平均價為每平方呎17.5港元及中位數為每平方呎17.6港元。租賃協議一項下物業一的每月單位租金約為每平方呎15.0港元，低於可比較物業的每月單位租金平均價及中位數。因此，吾等認為物業一的租金符合市場慣例，且租賃協議一的條款就貴集團而言不遜於公開市場提供的條款。鑑於上文所述，吾等認同估值師的意見，認為物業一的租金與可比較物業的現行市價相若。

估值師亦已參考差餉物業估價署物業資訊網，評估物業一的差餉估價。根據物業資訊網估價冊所載的資料，物業一於二零二一年至二零二二年課稅年度的單位租金約為每平方呎15.2港元。吾等已取得並審閱估值師提供的證明文件，並信納有關結果。

物業二的可比較物業

報價日期	類型	位置	總建築面積 (平方米)	每平方米 月租詢價 (人民幣)
二零二一年 九月三十日	工業	惠州市博羅縣精工 工業園	1,000	12.0
二零二一年 九月三十日	工業	惠州市惠城區小金口 九龍高新科技園	3,000	14.0
二零二一年 九月三十日	工業	惠州市惠城區惠州大道 小金口工業區	20,000	12.0
二零二一年 九月三十日	工業	惠州市惠城區小金口	70,000	13.0
二零二一年 九月三十日	工業	惠州市惠城區小金口	77,000	13.0
二零二一年 九月三十日	工業	惠州市惠城區小金口	60,000	12.0
		最高		14.0
		最低		12.0
		平均		12.7
		中位數		12.5
		物業二	85,036.1	12.0

物業二的可比較物業的租金詢價介乎每平方米人民幣12.0元至人民幣14.0元，平均價約為每平方米人民幣12.7元。租賃協議二項下物業二的每月單位租金約為每平方米人民幣12.0元，低於可比較物業的每月單位租金平均價及中位數。吾等認同估值師的意見，認為由於物業二的建築面積相對較大的獨特性，就物業二識別的六項可比較報價足以進行比較，當中已考慮(i)可比較物業的地理相近性；(ii)該六項可比較物業均設有與物業二類似的既有設施；及(iii)類似樓宇狀況，吾等認同估值師的意見，認為估值師按盡力基準所識別的該六項報價屬公平及具代表性的參考。因此，物業二的租金每平方米人民幣12.0元與該地區的其他工業物業相若。

經考慮(i)該等租賃協議項下的租金符合市場慣例；及(ii)估值師確認該等租賃協議的條款及條件與類似位置的可比較物業的現行市場條款相若，吾等認為該等租賃協議項下的租金就獨立股東而言屬公平合理。

(5) 訂立該等租賃協議可能會產生的財務影響

資產及負債

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立該等租賃協議將導致貴集團須於其綜合財務狀況表內確認使用權資產。貴集團將根據該等租賃協議確認的使用權資產總值預期約為41.9百萬港元，有關金額乃參考租金付款總額計算並按貼現率進行貼現。因此，訂立該等租賃協議將擴大貴集團的資產及負債規模。

溢利或虧損

根據香港財務報告準則第16號，貴集團須確認(i)使用權資產年期內的折舊開支及(ii)該等租賃協議期限內自租賃負債攤銷的利息開支。

(6) 內部監控措施

誠如貴公司所告知，為確保該等租賃協議的定價基準乃按一般商業基礎釐定以及維護貴公司及其股東的整體利益，於訂立該等租賃協議前，貴公司已取得鄰近地區類似物業的市場租金及取得可比較資料，以釐定租賃期。

獨立財務顧問函件

此外，該等租賃協議項下擬進行的交易須由獨立非執行董事及外聘核數師進行年度審閱。特別是，獨立非執行董事將進行年度審閱，以確認該等租賃協議項下擬進行的交易是否在 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，且條款屬公平合理並符合 貴公司及其股東的整體利益。

經考慮上述因素後，吾等認為已制定適當程序及安排以確保該等租賃協議項下擬進行的交易將按公平合理的條款進行，並符合 貴公司及其股東的整體利益；並按一般商業條款在 貴集團的日常及一般業務過程中進行。上述內部監控措施亦將有助 貴集團監察其遵守上市規則的情況。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為該等租賃協議乃按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程進行；就獨立股東而言屬公平合理，並且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該等租賃協議的普通決議案，且吾等建議獨立股東就此投票贊成該普通決議案。

此 致

登輝控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
灃展金融集團有限公司
執行董事
張錦康
謹啟

二零二一年十一月十八日

附註：張錦康先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人，並為灃展金融集團有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於機構融資行業擁有逾10年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定旨在提供有關本集團之資料詳情，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益

本公司董事的權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而當作或視為彼等擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事／最高 行政人員姓名	身份／權益性質	持有的 股份數目 (好倉)	概約持股 百分比
陳博士	在受控制法團中的 權益(附註1)	213,640,000	59.51%
	配偶的權益(附註2)	6,806,000	1.90%
鄭女士	在受控制法團中的 權益(附註1)	213,640,000	59.51%
	實益擁有人	6,806,000	1.90%
陳偉明先生	實益擁有人	5,000,000	1.39%
趙維光先生	實益擁有人	5,000,000	1.39%
鄧美華女士	實益擁有人	5,000,000	1.39%
俞國偉先生	實益擁有人	5,000,000	1.39%

附註：

- 213,640,000股股份由Modern Expression擁有，而Modern Expression由陳博士及鄭女士共同全資擁有。根據證券及期貨條例，陳博士及鄭女士各自被視為於Modern Expression擁有的全部股份中擁有權益。
- 鄭女士為陳博士的配偶。根據證券及期貨條例，陳博士被視為於鄭女士擁有的全部股份中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而當作或視為彼等擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團名稱	於相聯法團 所持股份數目 (好倉)	於相聯法團的 概約持股 百分比
陳博士	與另一名人士共同 持有權益(附註)	Modern Expression	1	100%
鄭女士	與另一名人士共同 持有權益(附註)	Modern Expression	1	100%

附註：Modern Expression由陳博士及鄭女士共同持有。陳博士及鄭女士為配偶。

除上文所披露外，於最後可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而當作或視為彼等擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉

於最後可行日期，就董事所知，以下人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於股份、相關股份及債權證中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司須保存之登記冊內之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須予披露之權益及／或淡倉：

人士／法團名稱	身份／權益性質	持有的 股份數目 (好倉)	於本公司 權益的 百分比
Modern Expression	實益擁有人	213,640,000	59.51%
Capital Fortress	實益擁有人	29,000,000	8.08%
梁先生	在受控制法團中的 權益(附註1)	29,000,000	8.08%
陳英玉女士(「陳女士」)	配偶的權益(附註2)	29,000,000	8.08%
Bestresult Assets	實益擁有人	22,360,000	6.23%
李女士	在受控制法團中的 權益(附註3)	22,360,000	6.23%
盧錦榮先生(「盧先生」)	配偶的權益(附註4)	22,360,000	6.23%

附註：

1. Capital Fortress由梁先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梁先生被視為於Capital Fortress擁有的全部股份中擁有權益。
2. 陳女士為梁先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳女士被視為於梁先生擁有的全部股份中擁有權益。
3. Bestresult Assets由李女士全資擁有。根據證券及期貨條例，李女士被視為於Bestresult Assets擁有的全部股份中擁有權益。
4. 盧先生為李女士的配偶。根據證券及期貨條例，盧先生被視為於李女士擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士於本公司之股份、相關股份或債權證中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司須保存之登記冊內之任何權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團任何成員公司不可於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，據董事所深知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 董事於合約及資產的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日)以來(i)所收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬向之租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之存續合約或安排。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日)起有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下載列提供意見以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
豐展金融集團有限公司	根據證券及期貨條例獲准經營第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團。
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述各專家均就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按通函所示的形式及內容轉載其函件、報告及／或意見(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並未撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述各專家確認其：

- (a) 並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益；
- (b) 並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否合法強制執行)；及
- (c) 概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或擬向之租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

本通函以英文及中文雙語版本編製。兩者之間如有任何歧義，概以本通函之英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起計14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.townray.com)上可供查閱：

- (a) 該等租賃協議；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第6頁至15頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第16頁至17頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第18頁至27頁；
- (e) 獨立估值師發表的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家之書面同意書；及
- (g) 本通函。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團於二零二一年九月三十日將予租賃的物業權益的市場租金而編製之函件全文、市場租金概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

關於：釐定香港九龍觀塘興業街15號中美中心A座10樓（「物業一」）及位於中華人民共和國（「中國」）廣東省惠州市惠城區小金口鎮青塘村墩子瀝片（江北84）小區的工業綜合物業（「物業二」）（統稱「該等物業」）的市場租金。

指示、目的及估值日期

吾等根據登輝控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示就貴集團將予租賃的該等物業的市場租金提供意見，並確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以就通函披露之目的，就該等物業於二零二一年九月三十日（「估值日期」）之市場租金向閣下提供意見。

估值的基準

吾等按市場租金之基準進行估值。市場租金按《國際估值準則》及《香港測量師學會物業估值準則》的定義，即「於估值日期，不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

估值假設

吾等之報告並無考慮所估物業權益之任何抵押、按揭或欠負之債項，及在租賃過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其租金價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等達致租金意見時，乃假設物業一的每月租金不包括地租、物業稅、樓宇管理費及水電雜費，而物業二的每月租金包括增值稅(「增值稅」)及樓宇管理費但不包括水電雜費。

吾等的估值不計及因特別條款或情況引致的估計租金上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、與租賃有關的任何人士給予的特別代價或優惠，或僅供特定出租人或承租人使用的任何價值元素。

吾等的估值乃假設出租人在市場上出租或租借物業權益，而並無受惠於可能影響物業權益市場租金的遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

估值方法

吾等對於估值日期市場租金作出的估值採納了直接比較法，於物業的市場租金的評估中以可比較市場租金的交易／詢問價作為參考。這一方法的基礎是，市場租金交易被廣泛接受為最佳指標，並假定市場有關租金交易的證據可以推算到類似的物業，但要考慮到可變因素。

估值準則

於估值過程中，吾等已遵守皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會刊發的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載之全部規定。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關保有權、樓面面積及其他一切有關事項之意見。尺寸及量度乃根據 貴集團所得文件副本而定，故僅為約數。

就物業一而言，吾等已獲出示圖則、現有租賃協議一及新租賃詳情概要之副本，而吾等已從土地註冊處、屋宇署及相關政府部門取得相關資料並作出相關查詢。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，達致知情意見的資料概無遺漏任何重大因素，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

文件及業權查冊

就物業一而言，吾等獲提供租賃協議一的副本，惟已促使於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無找到文件正本，以核實業權或確定任何修訂。

就物業二而言，吾等已獲出示租賃協議的副本、業權文件(包括房屋所有權證)及其他與物業權益有關的正式圖則，而吾等已作出相關查詢。然而，吾等並無檢視物業二的文件正本，而假設所取得的此等文件副本與其正本相符，以及租賃根據適用法例為有效及生效。

面積量度及視察

吾等並無進行詳細量度以核實該等物業的面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

麥銘基先生及李慶萍女士已於二零二一年九月及十一月視察該等物業，彼等在香港及中國物業估值方面具備一年以上的經驗。

貨幣

除另有訂明外，就位於香港及中國的該等物業而言，於本報告內列示的所有貨幣單位分別為港元(港元)及人民幣(人民幣)。

估值中所採用的匯率約為1港元兌人民幣0.83元，與估值日期的現行匯率相若。有關匯率僅供說明用途。

有關新型冠狀病毒(COVID-19)對估值的影響的評論

吾等遵照指示，僅就於估值日期的市場租金提供吾等的意見。有關意見乃以估值日期存在的經濟、市場及其他情況以及截至該日吾等可得的資料為基礎，故吾等並無責任就自該日起期間所發生的事件而更新或以其他方式修正此等材料。特別是，自二零二零年三月十一日宣佈COVID-19為全球大流行疫情後，已對全球經濟活動造成頗大干擾。截至本報告日期，中國經濟正在逐步復甦，大部分商業活動已重回正軌。吾等亦察覺到特定市場行業的市場活動及市場氣氛仍然穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，可能會對未來房地產市場造成影響，故吾等仍抱持審慎態度。因此，吾等建議閣下經常審閱該等物業的估值。

估值

吾等謹此附上市場租金的概要及估值證書，以供閣下參閱。

此 致

香港
九龍觀塘
興業街15號
中美中心
A座10樓
登輝控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年十一月十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並擁有亞太區的相關經驗。

市場租金概要

編號	物業	於二零二一年 九月三十日 現狀下的市場租金 港元
1.	香港 九龍觀塘 興業街15號 中美中心 A座10樓	每月89,775 (八萬九千七百七十五), 不包括地租、物業稅、 樓宇管理費及水電雜費

市場租金概要

編號	物業	於二零二一年 九月三十日 現狀下的市場租金 人民幣
2.	位於中國 廣東省 惠州市 惠城區 小金口鎮 青塘村 墩子瀝片 (江北84)小區的 工業綜合物業	每月1,020,000元 (一百零二萬)包括增值稅及 樓宇管理費但不包括水電雜費 相當於 1,229,000 (一百二十二萬九千) 港元

估值證書

於二零二一年
九月三十日
在現況下的
市場租金
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	市場租金 港元
1.	香港 九龍 觀塘 興業街15號 中美中心 A座10樓 觀塘內地段51號 及52號的3,190份 的94份相等及不 可分割土地份數	<p>該物業包括於一九八九年落成的一幢15層高工業大廈的10樓全層。</p> <p>該物業的實用面積約為5,985平方呎(或556平方米)。</p> <p>該物業根據第UB9415581號的政府租契持有，租期自一九五五年七月一日起計為期21年，已續期21年及已依法延長至二零四七年六月三十日，無地價，但須支付該物業當時應課地租租值3%的年度地租。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予貴公司的間接全資附屬公司東保集團有限公司，租期自二零一九年四月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期兩年九個月，月租83,790港元，不包括地租、物業稅、樓宇管理費及水電雜費，可選擇續期三年。</p>	<p>每月89,775 (八萬九千七百七十五)， 不包括地租、物業稅、 樓宇管理費及水電雜費</p>

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為本公司的關連方東保地產物業有限公司，乃透過轉讓方式根據日期為二零零四年十一月十三日的契約備忘錄第UB9415581號向土地註冊處註冊。
2. 根據我們的土地調查記錄，該物業須附帶(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 根據日期為一九八九年七月七日的契約備忘錄第UB4145005號向土地註冊處註冊的公契及管理協議；
 - b. 租期自二零一九年四月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期兩年九個月的租賃協議，月租為83,790港元，不包括地租、物業稅，樓宇管理費及水電雜費，可選擇續期三年，根據日期為二零一九年四月一日的契約備忘錄第1904240219019號向土地註冊處註冊；
 - c. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，根據日期為二零二零年七月三十一日的契約備忘錄第20081300240032號向土地註冊處註冊。
3. 於對該物業進行估值時，吾等已作出以下假設：
 - a. 物業一可自由租賃；
 - b. 出租人擁有出租物業一的合法權利，貴集團有權自由租賃物業一；及
 - c. 每月租金不包括地租、物業稅、樓宇管理費及水電雜費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 在現況下的 市場租金 人民幣
2.	位於中國廣東省 惠州市惠城區小 金口鎮青塘村墩 子瀝片(江北84) 小區的工業綜合 物業	<p data-bbox="520 534 746 783">該物業包括一幅 地盤面積約 56,343.8平方米土 地，以及於二零 一零年落成的八 幢樓宇。</p> <p data-bbox="520 832 746 1038">該等樓宇的總建 築面積約為 85,036.1平方米(物 業細分面積見附 註3)。</p> <p data-bbox="520 1087 746 1336">該物業的土地使 用權已獲授出， 至二零五六年七 月三十一日到 期，用於工業用 途。</p>	<p data-bbox="778 534 1054 1166">於估值日期，該物業 的一部分總租賃面積 約73,650.04平方米已 出租予 貴公司的間 接全資附屬公司登輝 電器(惠州)有限公 司，租期自二零一九 年四月一日起至二零 二一年十二月三十一 日止，為期兩年九個 月，月租總額為人民 幣810,150.44元，包括 增值稅及樓宇管理 費，但不包括水電雜 費。</p>	<p data-bbox="1134 534 1410 740">每月1,020,000 (一百零二萬)元， 包括增值稅及 樓宇管理費， 但不包括水電雜費</p> <p data-bbox="1134 789 1410 995">相當於 1,229,000 (一百二十二萬九千) 港元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—惠府國用(二零零六)第3021000247號，貴公司關連方東保利電業(惠州)有限公司已獲授一幅地盤面積約56,343.8平方米的土地的使用權，至二零五六年七月三十一日到期，用於工業用途。
2. 根據八份房地產所有權證—粵(二零一八)惠州市不動產權地第0124386、0124388至0124394號，東保利電業(惠州)有限公司擁有八幢樓宇，總建築面積約為85,036.1平方米。
3. 各樓宇的總樓面面積明細載列如下：

樓宇	用途	總建築面積 (平方米)
3-1	貨倉	9,649.22
3-2	周轉倉	512.00
3-3	生產廠房	49,894.80
3-4	加工廠房	14,772.70
3-5	變壓器室	724.60
3-6	壓鑄廠房	1,944.00
3-7	宿舍	7,053.44
3-8	泵房	485.34
	總計	85,036.10

4. 於對該物業進行估值時，吾等已作出以下假設：
 - a. 物業二可自由租賃；
 - b. 出租人已取得附註1及2所述土地及樓宇的所有相關所有權證，貴集團有權自由租賃物業二；及
 - c. 每月租金包括增值稅及樓宇管理費，但不包括水電雜費。



TOWN RAY HOLDINGS LIMITED

登輝控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1692)

股東特別大會通告

茲通告登輝控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月八日(星期三)上午十一時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美中心A座10樓舉行股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案。除另有指明外，本公司刊發日期為二零二一年十一月十八日的通函(「通函」，本通告為其一部分)所界定的詞彙於本通告內使用時具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議

- (i) 謹此批准、確認及追認該等租賃協議(其副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易，以及上述協議及交易的實施；及
- (ii) 謹此授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印章的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於、附加於該等租賃協議及其項下擬進行的交易擬進行的事項及其實施(包括加蓋公司印章)或與之相關的一切有關行動或事宜。」

承董事會命
登輝控股有限公司
主席兼非執行董事
陳鑑光

香港，二零二一年十一月十八日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Windward 3
Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港
九龍觀塘
興業街15號
中美中心
A座10樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委派另一名受委代表代為出席及投票。持有本公司兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表。受委代表毋須為本公司股東。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視為撤銷論。
2. 隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二一年十二月六日(星期一)上午十一時正)送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 倘為任何本公司股份的聯名登記持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票的人士；惟倘一名以上聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席人士中就相關股份而在本公司股東登記冊登記之排名首位的人士為有關股份的唯一有權投票者。
4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年十二月三日(星期五)至二零二一年十二月八日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東登記冊手續，期間將不會辦理本公司股份過戶事宜。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年十二月二日(星期四)下午四時三十分，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
5. 本公司股東或其受委代表出席股東特別大會時須出示身份證明文件。
6. 倘股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.townray.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk發佈公告以知會本公司股東重新安排的大會日期、時間及地點。

股東特別大會通告

股東特別大會預防措施

鑑於冠狀病毒疫情(「疫情」)爆發，本公司將於股東特別大會會場(「會場」)採取以下針對疫情的預防措施，以保護股東免受感染的風險：

- i. 每名股東或其代表在會場入口須接受強制體溫檢查。任何人士體溫如超過攝氏37.5度不得進入會場；
- ii. 每名股東或其受委代表於進入會場前須提交一份填妥的健康申報表；
- iii. 每名股東或其受委代表於進入會場前，須掃描「安心出行」場所二維碼或以書面形式登記聯絡詳情；
- iv. 每名股東或其受委代表須於整個股東特別大會期間佩戴外科口罩。任何人士如拒絕佩戴外科口罩將不得進入或被要求離開會場；
- v. 於股東特別大會之日起計21日內，曾到訪根據香港衛生署規定須遵守隔離令的司法權區的每名股東或其受委代表恕不招待；及
- vi. 不設茶點招待，亦不致送公司禮品。

在法律許可的範圍內，本公司有權拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會的出席者健康及安全。

此外，本公司謹此強烈建議股東，特別是身體不適、因疫情而接受隔離或未能前往出席股東特別大會的股東，彼等可委託任何人士或股東特別大會主席作為其代表就股東特別大會提呈的普通決議案進行表決，而毋須親自出席股東特別大會。本公司亦鼓勵股東留意本公司網站及聯交所網站，瞭解有關股東特別大會的任何最新情況。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事陳偉明先生、趙維光先生、鄧美華女士及俞國偉先生；非執行董事陳鑑光博士及鄭玉嬋女士；及獨立非執行董事陳炳炎先生、蔡志良先生及陳承志先生。