

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，應諮詢閣下的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、持牌證券交易商或其他代理商，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(「聯交所」)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)

- (1) 建議授出發行及購回股份
之一般授權；
- (2) 重選退任董事；
- (3) 續聘核數師；
- (4) 有關該等租賃協議的須予披露及
關連交易；及
- (5) 股東週年大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



登輝控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年六月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港新界葵涌青山公路葵涌段403號匯城集團大廈25樓A室舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，召開大會的通告載於本通函第67至71頁。

本通函隨附代表委任表格以供本公司股東在股東週年大會使用。無論閣下能否出席股東週年大會，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，且無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前將代表委任表格盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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週年大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二四年五月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1-7
董事會函件	8-25
獨立董事委員會函件	26-27
獨立財務顧問函件	28-43
附錄一 – 購回授權說明函件	44-47
附錄二 – 擬於股東週年大會重選連任的 退任董事的履歷詳情	48-55
附錄三 – 一般資料	56-61
附錄四 – 估值報告	62-66
股東週年大會通告	67-71

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：

「二零二三年股東週年大會」	指	本公司於二零二三年五月二十五日舉行的上屆股東週年大會
「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二四年六月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港新界葵涌青山公路葵涌段403號匯城集團大廈25樓A室舉行的股東週年大會或其任何續會，大會通告載於本通函第67至71頁
「股東週年大會通告」	指	載於本通函第67至71頁有關召開股東週年大會之通告
「細則」	指	本公司於二零一九年十月三日採納經修訂及重列的組織章程細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「核數師」	指	本公司當時之核數師
「審核委員會」	指	董事會的審核委員會
「Bestresult Assets」	指	Bestresult Assets Limited，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，並由李女士全資擁有，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	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行證券買賣業務之任何日子
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島

釋 義

「Capital Fortress」	指	Capital Fortress Limited，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，並由梁先生全資擁有，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%
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	登輝控股有限公司(股份代號：1692)，一間於二零一七年九月二十八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「核心關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「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、董事會主席及本公司控股股東之一
「現有租賃協議」	指	東保(惠州)(作為業主)與登輝(惠州)(作為租戶)就租賃物業一訂立日期為二零二一年九月三十日的現有租賃協議

釋 義

「末期股息」	指	董事會建議截至二零二三年十二月三十一日止年度每股股份15.1港仙的末期股息
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」及「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「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獨立董事委員會，即陳炳炎先生、蔡志良先生、陳承志先生、陳德宜女士及梁麗兒女士
「獨立財務顧問」 或「銀豐」	指	銀豐環球投資有限公司，為可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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的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、彼等各自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週年大會上放棄投票
「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，本公司就評估該等物業的市場租金委聘的獨立估值師
「發行授權」	指	建議授予董事的一般及無條件授權，以行使本公司一切權力以配發、發行及處理不超過於相關決議案獲通過當日已發行股份總數20%的股份
「最後可行日期」	指	二零二四年五月二十二日，即本通函付印前就其發行前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「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
「大綱」	指	本公司於二零一九年十月三日採納經修訂及重列的組織章程大綱，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「標準守則」	指	上市規則附錄C3(原附錄10)所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「Modern Expression」	指	Modern Expression Limited，一間於二零零四年十一月八日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東之一，且由陳博士及鄭女士共同全資擁有
「梁先生」	指	梁鎰昌先生，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、非執行董事及本公司控股股東之一

釋 義

「李女士」	指	李小蘭女士，為 Bestresult Assets 的唯一股東
「提名委員會」	指	董事會的提名委員會
「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
「該等物業」	指	物業一、物業二及物業三
「物業一」	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，總建築面積為85,036.10平方米
「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85)小區，總建築面積為5,171.01平方米
「物業三」	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85)小區，總建築面積為15,581.76平方米
「股東登記冊」	指	本公司股東登記冊
「薪酬委員會」	指	董事會的薪酬委員會
「購回授權」	指	建議授予董事的一般無條件授權，以行使本公司一切權力以購買或購回不超過於相關決議案獲通過當日已發行股份總數10%的股份
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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

釋 義

「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「該等租賃協議」	指	租賃協議一、租賃協議二及租賃協議三
「租賃協議一」	指	東保(惠州)(作為業主)與登輝(惠州)(作為租戶)就重續現有租賃協議訂立日期為二零二四年五月十日的租賃協議，該協議涵蓋物業一以及物業二的新租賃面積，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止
「租賃協議二」	指	東保(惠州)(作為業主)與登輝(惠州)(作為租戶)就租賃物業二訂立日期為二零二四年五月十日的租賃協議，由二零二四年七月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期六個月
「租賃協議三」	指	東保達電子(惠州)(作為業主)與登輝(惠州)(作為租戶)就租賃物業三訂立日期為二零二四年五月十日的租賃協議，由二零二四年七月一日起至二零二七年十二月三十一日止為期三年零六個月
「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

釋 義

「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
「東保達電子(惠州)」	指	東保達電子(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
「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維京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
「估值報告」	指	獨立估值師就該等物業的市場租金所發出的估值報告，其副本載於本通函附錄四
「%」	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
陳德宜女士
梁麗兒女士

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
新界葵涌
青山公路葵涌段403號
匯城集團大廈
25樓A室

敬啟者：

- (1) 建議授出發行及購回股份
之一般授權；
- (2) 重選退任董事；
- (3) 續聘核數師；
- (4) 有關該等租賃協議的須予披露及
關連交易；及
- (5) 股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向閣下提供股東週年大會通告及將於股東週年大會上提呈有關下列各項決議案的相關資料：

- (i) 派付末期股息；
- (ii) 授予董事發行授權；
- (iii) 授予董事購回授權；

董事會函件

- (iv) 加入相當於本公司根據購回授權購買或購回的已發行股份數目而授出擴大發行授權的擴大授權；
- (v) 重選退任董事；
- (vi) 續聘核數師；
- (vii) 考慮及批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易；及
- (viii) 股東週年大會通告。

就考慮及批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案而言，本通函亦向閣下提供以下文件，以令閣下能就於股東週年大會上是否應就上述決議案投贊成或反對票作出知情決定：

- (i) 獨立董事委員會函件，當中載有其對該等租賃協議及其項下擬進行的交易之意見；
- (ii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其對該等租賃協議及其項下擬進行的交易的條款之意見；及
- (iii) 獨立估值師就該等物業的市場租金所發出的估值報告。

末期股息

董事會建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股股份15.1港仙。建議派付股息須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。批准派付末期股息的決議案載於股東週年大會通告第2項決議案所述的普通決議案。

發行股份的一般授權

先前於二零二三年股東週年大會上授予董事可行使本公司權力以配發、發行及處理股份的一般授權將在股東週年大會上到期。於最後可行日期，該一般授權尚未獲動用並將於股東週年大會結束時失效。因此，本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，授予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力，以配發、發行及處理不超過於相關決議案獲通過當日已發行股份總數20%的股份。於最後可行日期，已發行股份總數為359,000,000股。待通過建議決議案後，假設於最後可行日期至股東週年大會舉行當日期間已發行股份數目並無變更，本公司根據發行授權可發行的新股份數目最多將為71,800,000股股份，相當於最後可行日期已發行股份數目的20%。

發行授權詳情載於股東週年大會通告第5項決議案所述的普通決議案。

購回股份的一般授權

先前於二零二三年股東週年大會上授予董事可行使本公司權力以購回股份的一般授權將在股東週年大會上到期。於最後可行日期，該一般授權尚未獲動用並將於股東週年大會結束時失效。因此，本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，授予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力，以購買或購回不超過於相關決議案獲通過當日已發行股份總數10%的股份。

於最後可行日期，已發行股份總數為359,000,000股。待通過建議決議案後，假設於最後可行日期至股東週年大會舉行當日期間已發行股份數目並無變更，本公司根據購回授權可購回的股份數目最多將為35,900,000股股份，相當於最後可行日期已發行股份數目的10%。

根據上市規則規定載有關於購回授權詳情的說明函件載於本通函附錄一，當中包括向股東提供的所有合理所需資料，以便彼等就投票贊成或反對決議案作出知情決定。

購回授權詳情載於股東週年大會通告第6項決議案所述的普通決議案。

發行授權及購回授權將維持有效，直至(i)股東週年大會後本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)細則或任何適用法律規定須舉行下屆股東週年大會之日；或(iii)股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、重續或更改授予董事的授權時(以最早發生者為準)。

董事會函件

擴大發行授權

此外，前提為倘授出發行授權及購回授權於股東週年大會獲通過，本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，透過加入董事根據發行授權可能配發、發行及處理或同意有條件或無條件配發或發行及處理的股份總數擴大發行授權，該數額相當於本公司根據購回授權購買或購回的已發行股份數目。

擴大發行授權詳情載於股東週年大會通告第7項決議案所述的普通決議案。

重選退任董事

於最後可行日期，董事會由十一名董事組成，即：

執行董事	委任日期	上次重新委任日期(如適用)
陳偉明先生(「陳先生」)	二零一七年九月二十八日	二零二一年五月二十八日
趙維光先生(「趙先生」)	二零一七年九月二十八日	二零二一年五月二十八日
鄧美華女士(「鄧女士」)	二零一七年九月二十八日	二零二一年五月二十八日
俞國偉先生(「俞先生」)	二零一七年九月二十八日	二零二二年五月二十七日

非執行董事

陳鑑光博士(「陳博士」)	二零一七年九月二十八日	二零二二年五月二十七日
鄭玉嬋女士(「鄭女士」)	二零一七年九月二十八日	二零二二年五月二十七日

獨立非執行董事

陳炳炎先生(「陳炳炎先生」)	二零一九年十月三日	二零二三年五月二十五日
蔡志良先生	二零一九年十月三日	二零二三年五月二十五日
陳承志先生	二零一九年十月三日	二零二三年五月二十五日
陳德宜女士(「陳女士」)	二零二三年十二月二十一日	不適用
梁麗兒女士(「梁女士」)	二零二三年十二月二十一日	不適用

董事會函件

根據細則第108條，於各股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘其人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事合資格重選連任。

陳先生、趙先生、鄧女士及俞先生將於股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願意重選連任為執行董事。

儘管符合資格重選連任，惟陳炳炎先生已通知董事會因決定投入更多時間以專注於彼之其他個人或業務承擔而將退任及不會重選連任。因此，陳炳炎先生將於股東週年大會結束時退任獨立非執行董事。陳炳炎先生已確認，彼與董事會並無意見分歧，且並無有關彼退任的其他事宜須提請股東及聯交所注意。

根據細則第112條，由董事會委任以填補臨時空缺的任何董事之任期僅直至其獲委任後本公司首次召開之股東大會為止，並須在該大會中重選。由董事會委任以加入現有董事會的任何董事之任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，並符合資格重選連任。任何獲董事會委任的董事於確定董事人數或將於股東週年大會上輪值退任的董事人數時不應被考慮在內。因此，陳女士及梁女士作為獨立非執行董事之任期僅直至股東週年大會結束時為止，且符合資格並願意於股東週年大會上重選連任為獨立非執行董事。

擬於股東週年大會上重選連任的退任董事的履歷詳情載於本通函附錄二。

提名委員會就重選董事的推薦意見

於二零二四年三月十八日，提名委員會經審閱董事會的組成後，已向董事會提名陳先生、趙先生、鄧女士、俞先生、陳女士及梁女士，以供董事會向股東推薦彼等於股東週年大會上重選連任。提名委員會主席為蔡志良先生，而成員包括陳炳炎先生、陳承志先生、陳女士及梁女士。陳女士及梁女士已分別就考慮彼等各自重選連任的決議案放棄投票。

董事會函件

提名乃根據提名政策及提名準則(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗及資格、技能、知識及服務年期)，並充分考慮本公司董事會成員多元化政策所載的成員多元化裨益而作出，成員多元化政策的詳情載於本公司二零二三年年報。提名委員會亦滿意陳先生、趙先生、鄧女士、俞先生、陳女士及梁女士各自對董事會作出的貢獻以及彼等對其職位之承擔。

鑒於陳女士及梁女士並無參與本公司的日常管理，亦無與任何董事、本集團高級管理層或本公司控股股東存在可干擾彼等作出獨立判斷的任何關係，且彼等各自亦已根據上市規則第3.13條所載的獨立性標準提供書面獨立性確認，故提名委員會及董事會認為陳女士及梁女士符合上市規則第3.13條所載的獨立性標準，且根據獨立性標準屬獨立人士。

董事會認為，陳女士為香港執業律師及香港會計師公會會員，以及就企業融資、合併及收購，以及遵守上市規則提供意見方面擁有豐富經驗，並透過從法律、合規及會計角度為董事會提供見解，能對董事會多元化作出貢獻。董事會亦認為，於金融行業擁有逾37年經驗的梁女士於財務諮詢方面擁有豐富經驗，並透過向董事會提供戰略財務意見，能對董事會多元化作出貢獻。董事會認為，陳女士及梁女士將進一步提升董事會的性別多元化以及為董事會帶來專業性及多元化的觀點，繼而對本公司更理想的企業管治作出貢獻。

於二零二四年三月十八日，董事會接納提名委員會的提名並推薦陳先生、趙先生、鄧女士及俞先生於股東週年大會上供股東重選為執行董事，以及推薦陳女士及梁女士於股東週年大會上供股東重選為獨立非執行董事。董事會認為，重選陳先生、趙先生、鄧女士及俞先生為執行董事以及重選陳女士及梁女士為獨立非執行董事符合本公司及股東整體的最佳利益。陳先生、趙先生、鄧女士、俞先生、陳女士及梁女士已於董事會會議上放棄就彼等各自的提名進行討論及投票表決。

有關董事會組成、成員多元化(包括彼等的性別、年齡、專業知識、技能及資格)的進一步資料及董事的董事會及董事委員會會議出席記錄已於本公司二零二三年年報的企業管治報告中披露。

續聘核數師

安永會計師事務所將於股東週年大會上退任獨立核數師，且符合資格並願意重選連任。續聘獨立核數師的詳情載於股東週年大會通告第3項決議案所述的普通決議案。

有關該等租賃協議的須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為二零二四年五月十日的公告，內容有關該等租賃協議及其項下擬進行的交易。

於二零二四年五月十日(交易時段後)，登輝(惠州)(本公司間接全資附屬公司)(作為租戶)(i)與東保(惠州)(本公司關連人士)(作為業主)就租賃物業一訂立租賃協議一，以重續將於二零二四年十二月三十一日屆滿的現有租賃協議及租賃物業二，由二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日為期三年，月租總額為人民幣1,172,692.43元；及(ii)與東保(惠州)(作為業主)就租賃物業二訂立租賃協議二，由二零二四年七月一日起至二零二四年十二月三十一日為期六個月，月租為人民幣67,223.13元，同日，登輝(惠州)(作為租戶)亦與東保達電子(惠州)(本公司關連人士)(作為業主)就租賃物業三訂立租賃協議三，由二零二四年七月一日起至二零二七年十二月三十一日為期三年零六個月，月租為人民幣202,562.88元。

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	: 二零二四年五月十日
業主	: 東保(惠州)
租戶	: 登輝(惠州)
物業一	: 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，其租金目前由現有租賃協議涵蓋

董事會函件

- 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85)小區,總建築面積為5,171.01平方米
- 物業一及物業二的 : 90,207.11平方米
總建築面積
- 租期 : 受限於並待股東週年大會上獲獨立股東批准後,租期為自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止,為期三年
- 用途 : 生產貨倉、製造廠房及相關營運及宿舍
- 月租及付款條款 : 每平方米人民幣13元,或合計人民幣1,172,692.43元,須每月提前支付
- 過往租金 : 於二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間,就物業一(總建築面積為85,036.10平方米)向東保(惠州)支付的過往租金金額為每月人民幣1,020,433.20元
- 其他條款及條件 : 租賃協議一須待本公司遵守上市規則有關批准上述協議(包括但不限於獨立股東的批准)以及現有租賃協議的租期於二零二四年十二月三十一日屆滿及租賃協議二的租期於二零二四年十二月三十一日屆滿後,於二零二五年一月一日生效

根據現有租賃協議,租賃予本集團的總建築面積約為85,036.10平方米。隨著近年本集團產能增加,需要額外空間用於管理層宿舍、貨倉、水電及其他廠房配套設施(如變電房及水泵房)。因此,根據租賃協議一租賃予本集團的總建築面積將增加至約90,207.11平方米,包括新增物業二的5,171.01平方米。有關物業二的詳情,請參閱下文「租賃協議二」的段落。

董事會函件

租賃協議一的條款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，並已參考類似地點的可比較物業的租金、物業一的過往每平方米租金水平以及獨立估值師編製的市場租金報告。

2. 租賃協議二

- 日期 : 二零二四年五月十日
- 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85)小區，總建築面積為5,171.01平方米
- 租期 : 受限於並待股東週年大會上獲獨立股東批准後，租期為自二零二四年七月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期六個月
- 用途 : 管理層宿舍、貨倉及廠房設施
- 月租及付款條款 : 每平方米人民幣13元，或合計人民幣67,223.13元，須每月提前支付
- 過往租金 : 不適用
- 其他條款及條件 : 租賃協議二須待本公司遵守上市規則有關批准上述協議(包括但不限於獨立股東的批准)後，於二零二四年七月一日生效

隨著近年本集團產能增加，駐廠管理人員需要在廠房附近尋找合適的宿舍居住。此外，為配合近年本集團產能增加，需要額外空間用於貨倉、水電及其他廠房配套設施(如變電房及水泵房)。鑒於本集團的上述需求，將根據租賃協議二租賃更多面積(即物業二)，用於管理層宿舍、貨倉、水電及其他廠房配套設施。

董事會函件

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、物業一(其與物業二相鄰)的過往每平方米租金水平以及獨立估值師編製的市場租金報告。

租賃協議二於二零二四年七月一日開始生效，其作為一項過渡性安排，使本集團得以立即實施其生產自動化計劃。於租賃協議二於二零二四年十二月三十一日屆滿時，物業二的租賃將由租賃協議一涵蓋。

3. 租賃協議三

- 日期 : 二零二四年五月十日
- 業主 : 東保達電子(惠州)
- 租戶 : 登輝(惠州)
- 物業三 : 中國廣東省惠州市惠城區小金口鎮青塘村墩子瀝片(江北85)小區，總建築面積為15,581.76平方米
- 租期 : 受限於並待股東週年大會上獲獨立股東批准後，租期為自二零二四年七月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年零六個月
- 用途 : 製造廠房及附屬辦公室
- 月租及付款條款 : 每平方米人民幣13元，或合計人民幣202,562.88元，須每月提前支付
- 過往租金 : 不適用
- 其他條款及條件 : 租賃協議三須待本公司遵守上市規則有關批准上述協議(包括但不限於獨立股東的批准)後，於二零二四年七月一日生效

董事會函件

物業三為本集團將租賃的一個新面積。物業三由兩幢四層高的樓宇組成，總建築面積大致相同。隨著近年本集團產能增加，本集團有意利用物業三設立產品陳列室、展示廳及會議室，預期將幫助提升本公司的企業形象。本集團亦計劃將其附屬辦公室(包括市場部及財務部)及研發中心從物業一搬遷至物業三，以容納額外員工。本集團亦有意將若干生產線從物業一搬遷至物業三，為本集團位於物業一的現有製造廠房實施生產自動化計劃提供便利及空間。

租賃協議三的條款及根據租賃協議三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、物業一(其與物業三相鄰)的過往每平方米租金水平以及獨立估值師編製的市場租金報告。

有關本集團、登輝(惠州)、東保(惠州)及東保達電子(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、工業設計者及各種中高端電熱家用電器的製造商和供應商，產品銷至海外市場的國際知名品牌，涵蓋逾30個國家及地區，以滿足不同客戶的需求。

登輝(惠州)

登輝(惠州)乃該等租賃協議項下的租戶，為一間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。

東保(惠州)

東保(惠州)乃租賃協議一及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，而後者由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression擁有約78.23%的權益，而Modern Expression由陳博士及鄭女士共同全資擁有。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。

東保達電子(惠州)

東保達電子(惠州)乃租賃協議三項下的業主，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。東保達電子(惠州)由Tunbow Electronics (BVI) Limited全資擁有，而後者由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression擁有約78.23%的權益，而Modern Expression由陳博士及鄭女士共同全資擁有。因此，東保達電子(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項下的物業一用作生產及相關營運。隨著現有租賃協議於二零二四年十二月三十一日屆滿，董事會(不包括陳博士及鄭女士(彼等已於有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。

本集團現時於物業一(包括八幢樓宇)進行研發、採購、生產及質量保證職能。物業一配備各種機器，以滿足生產過程的不同階段的需要。

隨著本集團近年產能增加，其需要額外空間用於管理層宿舍、貨倉、水電及其他廠房配套設施(如變電房及水泵房)。因此，根據租賃協議一租賃予本集團的總建築面積將增加至約90,207.11平方米，包括新增5,171.01平方米(即物業二)，其與物業一相鄰。

董事會函件

誠如上文所披露，由於本集團近年產能增加，本集團有意利用物業三設立產品陳列室、展示廳及會議室，預期將幫助提升本公司的企業形象。本集團亦計劃將其附屬辦公室(包括市場部及財務部)及研發中心從物業一搬遷至物業三，以容納額外員工。本集團亦有意將若干生產線從物業一搬遷至物業三，為本集團位於物業一的現有製造廠房實施生產自動化計劃提供便利及空間。

為此，本集團已訂立為期六個月的租賃協議二作為過渡性安排，且已訂立為期三年零六個月的租賃協議三，以便本集團可於二零二四年七月一日佔有並使用物業二及物業三，而無須等待現有租賃協議屆滿。本集團亦已訂立租賃協議一，自二零二五年一月一日起將物業一及物業二額外租賃三年。因此，物業二及物業三的總租期將為三年零六個月，因為管理層有意將所有租賃協議的所有屆滿日期統一，以便獨立股東日後於同一股東大會上批准其續租。

倘本集團日後因擴充生產設施而需要向東保(惠州)及東保達電子(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(彼等已於有關董事會會議放棄投票))認為，該等物業作為本集團的生產基地，對本集團的營運至關重要，原因為該等物業位於便利位置，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。

訂立該等租賃協議前，本集團亦已尋找並考慮可從獨立第三方租賃的附近替代物業，而非從東保(惠州)及東保達電子(惠州)租賃該等物業。然而，由於(i)將目前位於物業一的製造廠房搬遷至其他物業的成本較高，且將對本集團的生產及營運造成過度干擾；(ii)就物業一以外的額外面積而言，替代物業距離物業一太遠，可能會對本集團的物流、營運及管理造成困難；及(iii)替代物業的基礎設施及物流能力方面的位置不如該等物業，故本集團無法找到合適的物業。因此，董事(包括獨立非執行董事但不包括陳博士及鄭女士(彼等已於有關董事會會議放棄投票))認為，租賃該等物業較租賃其他替代物業更能滿足本集團的營運需求。

董事會函件

經考慮該等租賃協議項下該等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，且向本集團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包括陳博士及鄭女士(彼等已於有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股東整體利益的條款訂立。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須於本公司的綜合財務狀況表將該等租賃協議確認為使用權資產。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章項下的本公司的須予披露交易，原因為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%。本集團根據該等租賃協議將予確認的使用權資產總值預計約為56.4百萬港元，有關金額乃參考租金付款總額並經貼現率貼現後計出。

於最後可行日期，東保(惠州)由Tunbow Electrical (BVI) Limited全資擁有，而東保達電子(惠州)由Tunbow Electronics (BVI) Limited全資擁有，Tunbow Electrical (BVI) Limited及Tunbow Electronics (BVI) Limited各自由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。同時，Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression擁有約78.23%的權益，而Modern Expression由陳博士(非執行董事、董事會主席及本公司控股股東之一)及鄭女士(非執行董事及本公司控股股東之一)共同全資擁有。因此，東保(惠州)及東保達電子(惠州)各自為陳博士及鄭女士的聯繫人，且根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，該等租賃協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

暫停辦理股東登記冊手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年六月十八日(星期二)至二零二四年六月二十一日(星期五)(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週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年六月十七日(星期一)下午四時三十分送達股份過戶登記處，以辦理登記手續。

待股東於股東週年大會批准派付末期股息後，為確定股東獲得末期股息的權利，本公司將於二零二四年六月二十七日(星期四)至二零二四年六月二十八日(星期五)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。末期股息如在股東週年大會上獲批准，預期將於二零二四年七月十一日(星期四)或之前向於二零二四年六月二十八日(星期五)已名列在股東登記冊的股東派付。為符合資格獲得末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年六月二十六日(星期三)下午四時三十分送達股份過戶登記處。

股東週年大會及代表委任安排

本公司謹訂於二零二四年六月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港新界葵涌青山公路葵涌段403號匯城集團大廈25樓A室舉行股東週年大會，召開大會的通告載於本通函第67至71頁。於股東週年大會上將提呈普通決議案以考慮並酌情批准股東週年大會通告中的建議決議案。

本通函隨附代表委任表格以供股東在股東週年大會使用。無論閣下能否出席股東週年大會，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，且無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前將代表委任表格盡快交回股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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週年大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東週年大會上表決

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。於最後可行日期，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將於股東週年大會上就考慮及批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的相關普通決議案放棄投票。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，亦將於股東週年大會上就考慮及批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的相關普通決議案放棄投票。

該等租賃協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東週年大會按一項普通決議案(即載於股東週年大會通告內的第8項決議案)的形式獲考慮並酌情批准。誠如上述「訂立該等租賃協議的理由及裨益」段落所釋，除本集團目前根據現有租賃協議使用的物業一外，物業二及物業三擬用於擴展、升級及搬遷本集團目前位於物業一的若干功能及設施。鑒於交易的相似性及本集團對該等物業現時及擬定用途的相互依賴性，董事(包括獨立非執行董事但不包括陳博士及鄭女士)認為根據上市規則第14章及第14A章，租賃協議一、租賃協議二及租賃協議三項下擬進行的交易獲合併為一項交易，且應視為單一交易的組成部分。因此，董事(包括獨立非執行董事但不包括陳博士及鄭女士)認為建議獨立股東於股東週年大會按單一普通決議案的形式考慮並酌情批准提呈的該等租賃協議及其項下擬進行的交易屬合適。

根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席以真誠決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東週年大會上考慮並酌情批准的決議案將由股東以投票方式進行表決。陳博士、鄭女士、梁先生、李女士、Modern Expression、Capital Fortress及Bestresult Assets各自須於股東週年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。除上文所述外，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週年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。於股東週年大會結束後，本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定的方式並經監票人核實後就股東週年大會投票表決結果刊發公告。

責任聲明

本通函(董事接受共同及個別對本通函負全責)載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函任何陳述有誤導成分。

推薦意見

務請閣下垂注載於本通函第26至27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向獨立股東作出的推薦建議。

務請閣下垂注載於本通函第28至43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(包括獨立非執行董事(彼等的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，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，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週年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。

董事會函件

除上述以供考慮及批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案外，董事相信，股東週年大會通告所載的其他建議決議案(其中包括有關派付末期股息、授予董事發行授權及購回授權、授出擴大授權以擴大發行授權、重選退任董事以及續聘核數師的建議決議案)均符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的上述決議案。

一般資料

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，概以英文本為主。

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，二零二四年五月二十八日

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訂立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二零二四年五月二十八日刊發致股東之通函(「**通函**」)，而本函件為其中一部分。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。銀豐環球投資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8頁至25頁所載的董事會函件及通函第28頁至43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週年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

為及代表
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

獨立非執行董事
陳承志先生

獨立非執行董事
陳德宜女士

獨立非執行董事
梁麗兒女士

二零二四年五月二十八日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問就該等租賃協議及其項下擬進行之交易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。



銀豐環球投資有限公司
香港銅鑼灣
勿地臣街1號時代廣場
1座4301室

敬啟者：

有關該等租賃協議 的須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等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之交易之條款(詳情載於 貴公司於二零二四年五月二十八日刊發致股東之通函(「通函」))所載之董事會函件(「董事會函件」))向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年五月十日(交易時段後)，登輝(惠州)(作為租戶)(i)與東保(惠州)(作為業主)就租賃物業一訂立租賃協議一，以重續將於二零二四年十二月三十一日屆滿的現有租賃協議及租賃物業二，由二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日為期三年，月租總額為人民幣1,172,692.43元；及(ii)與東保(惠州)(作為業主)就租賃物業二訂立租賃協議二，由二零二四年七月一日起至二零二四年十二月三十一日為期六個月，月租為人民幣67,223.13元。同日，登輝(惠州)(作為租戶)亦與東保達電子(惠州)(作為業主)就租賃物業三訂立租賃協議三，由二零二四年七月一日起至二零二七年十二月三十一日為期三年零六個月，月租為人民幣202,562.88元。

獨立財務顧問函件

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，貴集團須於貴公司的綜合財務狀況表將該等租賃協議確認為使用權資產。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章項下的本公司的須予披露交易，原因為貴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。貴集團根據該等租賃協議將予確認的使用權資產總值預計約為56.4百萬港元，有關金額乃參考租金付款總額並經貼現率貼現後計出。

於最後可行日期，東保(惠州)由Tunbow Electrical (BVI) Limited全資擁有，而東保達電子(惠州)由Tunbow Electronics (BVI) Limited全資擁有，Tunbow Electrical (BVI) Limited及Tunbow Electronics (BVI) Limited各自由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。同時，Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression擁有約78.23%的權益，而Modern Expression由陳博士及鄭女士共同全資擁有。因此，東保(惠州)及東保達電子(惠州)各自為陳博士及鄭女士的聯繫人，且根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，該等租賃協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行，而上市規則第14A.36條規定任何股東如在相關交易中佔有重大利益，該股東就相關決議案放棄投票。由於陳博士、鄭女士、東保(惠州)、東保達電子(惠州)及各自之任何聯繫人於該等租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，彼等須就有關該等租賃協議及其項下擬進行之交易之建議決議案於股東週年大會上放棄投票。於最後可行日期及據董事作出所有合理查詢後所知、盡悉及確信，除上述人士外，概無其他股東須就上述相關決議案於股東週年大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即陳炳炎先生、蔡志良先生、陳承志先生、陳德宜女士及梁麗兒女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等租賃協議的條款是否公平合理及按一般商業條款訂立以及其項下擬進行之交易是否符合貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。吾等，即銀豐，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等獨立於 貴公司、東保(惠州)、東保達電子(惠州)及其各自之任何主要股東或聯繫人，概無關連亦不存在任何可合理視為與吾等擔任獨立財務顧問之獨立性有關之關係或利益，因此，吾等合資格就訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立董事提供獨立意見。

除吾等是次獲委任為獨立財務顧問外，銀豐於過去兩年與 貴公司之間並無其他委聘。除因委任吾等為獨立財務顧問而須向吾等支付正常顧問費用外，概不存在任何安排可使吾等從 貴公司或任何可合理視為與吾等之獨立性有關之各方收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

於編製吾等之意見時，吾等依賴通函所載之陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或所提及之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明，包括但不限於(i)該等租賃協議；(ii)仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立估值師」)發出的日期為二零二四年五月十日的市場租金報告(「市場租金報告」)及有關於二零二四年三月三十一日(「估值日期」)該等物業市場租金的估值報告(「估值報告」)及(iii)有關該等物業的其他相關公眾資料。吾等已假設(i) 貴公司、董事及 貴集團管理層提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所提及並由彼等全權負責之資料於提供之時屬真實準確，並於最後可行日期仍然真實準確，此等資料及聲明如有任何重大更改，股東會於股東週年大會舉行之前獲悉。吾等亦已假設，董事於通函內所作之一切涉及信念、意見、意向及期望之陳述，均經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦已尋求並獲得 貴公司確認，吾等所獲提供之資料及所獲表達之意見均無遺漏任何重大事實，或與任何方就該等租賃協議及其項下擬進行之交易存在未予披露之私人協議／安排或隱含共識。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞，亦無理由質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事所表達之聲明及意見之合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，並已採取充分及

獨立財務顧問函件

必要步驟，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基礎，符合上市規則第13.80條之規定。然而，吾等並無對通函所含資料以及董事及貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核實，亦無對貴集團、東保(惠州)及東保達電子(惠州)、或彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。吾等亦未有考慮訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易對貴集團或股東之稅務影響。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並已在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，通函所載之資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實可致通函所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等對通函任何部分之內容概不承擔責任。

吾等並未就該等物業進行任何獨立估值或評估，除獨立估值師編制載列其就該等物業之市場租金之評估的估值報告外，吾等亦未獲提供任何有關估值或評估。由於吾等並非土地及物業估值專家，吾等僅依賴估值報告以確定該等物業之市場租金。

吾等之意見必然基於金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等於最後可行日期可獲得之資料。股東務請注意，此後之發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變化)可能會影響及/或改變吾等之意見，而吾等並無義務更新此意見以包含於最後可行日期後發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件之任何內容均不應詮釋為建議持有、出售或購買任何股份或貴公司任何其他證券。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東參考，以便彼等考慮訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易，除收錄於通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件之內容(不論全部或部分)不得被引述或引用，本函件亦不得用作任何其他目的。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就該等租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 該等租賃協議訂約方之背景資料

(i) 貴集團及登輝(惠州)之資料

根據董事會函件，貴集團主要從事電熱家用電器的製造及銷售。登輝(惠州)為貴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。

(ii) 東保(惠州)及東保達電子(惠州)之資料

根據貴公司提供之資料，東保(惠州)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。於最後可行日期，東保(惠州)由Tunbow Electrical (BVI) Limited全資擁有，後者由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。於最後可行日期，Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression擁有約78.23%的權益，而Modern Expression由陳博士及鄭女士共同全資擁有。東保(惠州)主要從事物業持有業務。

根據貴公司提供之資料，東保達電子(惠州)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。於最後可行日期，東保達電子(惠州)由Tunbow Electronics (BVI) Limited全資擁有，後者由Tunbow Investments (BVI)全資擁有。於最後可行日期，Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression擁有約78.23%的權益，而Modern Expression由陳博士及鄭女士共同全資擁有。東保達電子(惠州)主要從事物業持有業務。

2. 訂立該等租賃協議之理由及裨益

根據董事會函件及吾等自貴公司獲取之明細資料，貴集團現時於物業一(由八幢樓宇組成，包括製造廠房及相關配套設施(建築面積為67,821.44平方米)、生產貨倉(建築面積為10,161.22平方米)及宿舍(建築面積為7,053.44平方米)，以及現場的各種機器)進行研發、採購、生產及質量保證職能。

獨立財務顧問函件

貴集團於上市前已使用物業一，貴集團董事(除陳博士及鄭女士外)及管理層經參考貴公司之意見後相信有必要重續租賃，以使貴集團於物業一的營運得以持續。吾等認為，重續物業一之租賃後，貴集團將能夠保持貴集團業務營運之穩定性，並無須搬遷整個製造廠房，其可能為貴集團帶來不必要的成本及營運干擾。

根據截至二零二三年十二月三十一日止年度貴公司年報所述，貴公司計劃投入資源升級整個營運，以達到工業4.0標準，包括在組織管理、質量保證及內部通訊等多方面整合應用最新科技，以優化公司的整體效率和最大化盈利能力。貴公司亦計劃於二零二四年下半年推出數款新型煮食電器。

根據貴公司之意見，貴集團有意(i)利用物業二用作管理層宿舍(建築面積為3,446.31平方米)及貨倉及廠房設施(如變電房及水泵房)(建築面積為1,724.70平方米)；及(ii)利用物業三設立產品陳列室、展示廳及會議室，預期將幫助提升貴公司的企業形象，以及將其附屬辦公室(包括市場部及財務部)及研發中心從物業一搬遷至物業三，以容納額外員工，及若干生產線亦將從物業一搬遷至物業三，以促進貴集團位於物業一的現有製造廠房實施生產自動化計劃。吾等審閱內部設計計劃及自貴公司獲取之有關貴集團生產自動化計劃之合約後認為，就物業二及物業三訂立該等租賃協議符合貴集團日常營運之需要。

經考慮上文所述後，吾等認同董事之意見，即該等租賃協議乃於貴集團日常般及一般業務過程中訂立，且符合貴公司及股東整體利益。

3. 該等租賃協議之主要條款

該等租賃協議各自的主要條款概述如下：

(i) 租賃協議一

- 日期：二零二四年五月十日
- 訂約方：登輝(惠州)(作為租戶)；及
東保(惠州)(作為業主)
- 該等物業詳情：物業一：
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
- 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85)小區
- 物業一及物業二的
總建築面積：90,207.11平方米
- 用途：生產貨倉、製造廠房及相關營運及宿舍
- 租期：受限於並待股東週年大會上獲獨立股東批准
後，租期為自二零二五年一月一日起至二零二
七年十二月三十一日止，為期三年
- 月租及付款條款：每平方米人民幣13元，或合計人民幣
1,172,692.43元，須每月提前支付

(ii) 租賃協議二

- 日期：二零二四年五月十日
- 訂約方：登輝(惠州)(作為租戶)；及
東保(惠州)(作為業主)

獨立財務顧問函件

- 該物業詳情 : 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85)小區
- 總建築面積 : 5,171.01平方米
- 用途 : 管理層宿舍、貨倉及廠房設施
- 租期 : 受限於並待股東週年大會上獲獨立股東批准
後，租期為自二零二四年七月一日起至二零二
四年十二月三十一日止，為期六個月
- 月租及付款條款 : 每平方米人民幣13元，或合計人民幣67,223.13
元，須每月提前支付

(iii) 租賃協議三

- 日期 : 二零二四年五月十日
- 訂約方 : 登輝(惠州)(作為租戶) ; 及
東保達電子(惠州)(作為業主)
- 該物業詳情 : 物業三 :
中國廣東省惠州市惠城區小金口鎮青塘村墩子
瀝片(江北85)小區
- 總建築面積 : 15,581.76平方米
- 用途 : 製造廠房及附屬辦公室
- 租期 : 受限於並待股東週年大會上獲獨立股東批准
後，租期為自二零二四年七月一日起至二零二
七年十二月三十一日止，為期三年零六個月
- 月租及付款條款 : 每平方米人民幣13元，或合計人民幣202,562.88
元，須每月提前支付

該等租賃協議各自之主要條款之進一步詳情概述於董事會函件。

4. 該等租賃協議的主要條款評估

(i) 該等租賃協議項下的租金

誠如董事會函件所述，各該等租賃協議項下的條款及相關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、物業一(其與物業二及物業三相鄰)的過往每平方米租金水平以及獨立估值師出具的市場租金報告。

為評估該等租賃協議項下 貴集團應付的租金的公平性及合理性，吾等已取得並審閱獨立估值師出具的市場租金報告，當中載有彼等對該等物業於二零二四年三月三十一日的市場租金評估。

(a) 獨立估值師的背景、資格及經驗

作為吾等盡職審查的一部分，吾等已與獨立估值師面談，並就其背景、資格及經驗進行查詢。根據吾等的面談及獨立估值師提供的資料，吾等瞭解到獨立估值師為具備全套中國估值資格的合資格的國際估值師，在為主要客戶(包括上市公司及跨國企業)進行物業估值及評估物業市場租金的公平性及合理性方面擁有豐富經驗。估值項目由特許測量師陳志康先生領導。彼在香港及中國物業估值方面擁有逾29年經驗，並擁有亞太區的相關經驗。吾等進一步注意到，獨立估值師的團隊成員擁有香港多項專業資格，包括但不限於皇家特許測量師學會及香港測量師學會的特許測量師。吾等亦注意到，彼等在商業估值、資產估值、融資及併購項目方面均有四至13年的經驗。因此，吾等認為獨立估值師以及負責編制和簽署市場租金報告的人員具備資格、經驗及才能進行資產估值。

獨立財務顧問函件

吾等亦已向獨立估值師查詢其於 貴集團(包括交易的其他訂約方以及 貴集團或交易另一訂約方的核心關連人士)的獨立性，並獲告知獨立估值師為 貴集團及其關連人士的獨立第三方。

此外，吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，並進一步注意到其工作範圍適合於形成所提供的意見，且工作範圍不存在可能對獨立估值師提供的保證程度產生不利影響的限制。

鑒於上述整體情況，吾等並不知悉有任何事宜會導致吾等質疑獨立估值師的專業知識及獨立性，且吾等認為獨立估值師具有足夠的專業知識及獨立性以進行估值，並就該等物業的市場租金估值提供可靠意見。

(b) 估值報告採納的基準及假設

吾等已審閱估值報告，並知悉估值報告乃根據皇家特許測量師學會刊發的《RICS評估—全球標準》、香港測量師學會刊發的《香港測量師學會評估準則》及國際評估準則理事會刊發的《國際評估準則》所載之全部規定編製。吾等認為上述標準為可接受並符合市場慣例。

獨立估值師對市場租金的評估乃假設(其中包括)(i)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；及(ii)業主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、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。吾等已取得該等物業的業權證明書，且經吾等審查，吾等認為所有假設均為估值報告中一般及普遍採納的假設。由於吾等在此方面並無發現其他不尋常事宜，吾等認為估值報告採納的基準及假設均屬公平合理。

(c) 估值報告採納的方法

根據估值報告，在評估該等物業的月租的公平性及合理性時，獨立估值師對於其評估採納了直接比較法，於物業的市場租金的評估中以可比較市場租金的交易／詢問租金作為參考。這一方法乃基於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。經吾等查詢後，吾等獲告知，獨立估值師認為其他兩種公認的估值方法，即收入法及成本法，均不適用，原因為(i)收入法並不可行，因為無法估計擁有物業權益所帶來的未來經濟利益；及(ii)成本法被認為並不適用，因為成本法只考慮根據類似資產的當時市價，在計及累計折舊，並考慮過往及現時的維修保養政策及重建歷史的情況下，重置或更換全新的資產所需的成本。

由於直接比較法經參考鄰近地區類似物業的市場租金水平，吾等同意獨立估值師的意見，認為以直接比較法釐定該等物業的月租屬公平合理的方法。

(d) 該等物業的月租

獨立估值師通過自行研究，從其內部數據庫及公共資源中識別與該等物業相鄰，且已落成設施及建築條件相似的共五項類似物業的租金參考（「可比較參考」），以進行可比較分析。

獨立財務顧問函件

各可比較參考的若干細節概述如下：

可比較 參考	地點	可供租用 面積 (平方米)	用途	單層/多層	內部狀況	單位租金 (每月每平方米)
A	中國廣東省惠州市惠城區 小金口鎮小金口 市場主幹道沿線	3,500	工業	單層	一般	人民幣13元
B	中國廣東省惠州市惠城區 小金口鎮九龍小學旁	2,800	工業	單層	一般	人民幣13元
C	中國廣東省惠州市惠城區 小金口鎮精惠 五金製品廠	3,000	工業	單層	一般	人民幣12元
D	中國廣東省惠州市惠城區 江北新區	40,000	工業	多層	一般	人民幣13元
E	中國廣東省惠州市 惠城區金龍大道56號 金澤國際物流中心	15,000	工業	多層	良好	人民幣20元
最大值：						人民幣20元
最小值：						人民幣12元
平均值：						人民幣14.2元
中位數：						人民幣13元

吾等已審閱可比較參考的來源，並注意到該等參考為中國物業交易網站上公開提供的真實參考。吾等亦注意到，可比較參考項下的所有物業均為工業用途，與該等物業相同。

獨立財務顧問函件

獨立估值師繼而根據其專業經驗，考慮各可比較參考的租金參考若干因素，包括但不限於位置及相鄰距離、其上的樓宇狀況及可供租用面積，以計算該等物業的市場租金。獨立估值師確認，所有考慮因素均符合市場慣例。吾等從獨立估值師得悉，該等物業於二零二四年三月三十一日按現狀計算的總建築面積的每月市場租金約為每平方米人民幣13元，如上表所示，其處於可比較參考的租金參考的範圍內，且低於平均值及與中位數相同。

經綜合考慮本節討論的所有因素後，吾等認為該等租賃協議項下的租金屬公平合理，符合行業標準及一般商業條款，對 貴集團而言亦不遜於類似物業的獨立第三方所提供的租金。

(ii) 該等租賃協議的期限

根據上市規則第14.22條的規定，由於該等租賃協議項下擬進行的交易應合併為一項交易，受限於並待股東週年大會上獲獨立股東批准後，租賃協議一、租賃協議二及租賃協議三的期限各自分別為三年、六個月及三年零六個月。

誠如董事會函件所載，以及 貴公司管理層在吾等查詢後告知吾等， 貴集團就該等物業釐定三年零六個月總租期(以該等租賃協議所適用者為限)的考慮原因包括(i)現有租賃協議僅將於二零二四年十二月三十一日屆滿；(ii)需要額外空間，即物業二，用於管理層宿舍、貨倉及廠房設施(如變電房及水泵房)；(iii)設立產品陳列室、展示廳及會議室；(iv)將若干附屬辦公室(包括市場部及財務部)及研發中心從物業一搬遷至物業三，以容納額外員工；(v)將若干生產線從物業一搬遷至物業三，以促進 貴集團位於物業一的現有製造廠房實施生產自動化計劃；(vi)為期六個月的短期租賃作為過渡性安排，讓 貴集團可及時落實其生產自動化計劃；及(vii)有關該等物業的租賃協議的所有屆滿日期將獲統一，因此股東日後可於同一股東大會上批准其續租。

為此，吾等已取得並審閱內部設計圖、貴集團最新的產品目錄(其中包括若干電熱煮食電器)，以及與貴集團生產自動化計劃有關的合約。吾等認為，將物業二及物業三的租期由二零二四年七月一日開始，而非延遲至現有租賃協議屆滿，以確保位於物業一的製造廠房的生產自動化計劃能成功及順利實施，在經濟及商業上均屬合理。吾等認為，盡早開展生產自動化計劃對貴公司及股東整體有利。

吾等亦盡最大努力查閱在聯交所上市的公司自二零二四年一月一日至二零二四年五月十日期間發佈的涉及訂立有關土地、物業及／或樓宇租賃協議的公告，並注意到有其他租期介乎五個月至十七年零九個月的租賃協議的例子。

根據上述原因和所討論的因素，以及如上文「2.訂立該等租賃協議之理由及裨益」一節所述，訂立該等租賃協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中進行，吾等認為該等租賃協議的期限屬公平合理。

(iii) 該等租賃協議的整體主要條款的結論

經考慮(i)吾等就估值報告進行的盡職審查工作(如上文各節所述)；(ii)根據市場租金報告所載獨立估值師的意見，該等租賃協議項下該等物業的市場租金屬公平合理；(iii)吾等對上述該等租賃協議的期限的結論；及(iv)吾等審閱該等租賃協議的其他條款，並注意到該等條款按一般商業條款訂立，吾等認為該等租賃協議的條款及其項下擬進行的交易(包括其項下的租金)屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合貴公司及股東的整體利益。

5. 內部控制措施

據 貴公司告知， 貴公司已採取以下內部控制措施，以規範 貴集團於該等租賃協議項下進行的關連交易均按一般商業條款進行，且不遜於獨立第三方所提供的條款：

- (i) 在訂立該等租賃協議項下擬進行的交易前， 貴集團的資源部應通過公開搜尋獲取鄰近地區類似物業的市場租金，並取得可比較資料，以確保該等關連租賃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且對 貴集團而言不遜於 貴集團在相同條件下與獨立第三方進行的類似交易；及
- (ii) 貴集團的財務部及相關人員須監察及確保該等租賃協議項下擬進行的所有交易均按照各自的條款及條件進行，並定期按月記錄及維護 貴集團根據各該等租賃協議支付的月租資料庫，以確保月租不會超出市場租金報告所載的該等物業的市場租金。

根據上述程序以及吾等對(i)記錄鄰近地區類似物業市場租金的表格；(ii)指示財務部及 貴集團相關人員監察該等租賃協議項下擬進行的交易；及(iii) 貴集團根據現有租賃協議支付的月租記錄(預計將在本次交易中繼續使用)進行的審查，吾等認為已制定適當的內部控制程序，確保該等租賃協議及其項下擬進行的交易將按公平合理的條款進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；且按一般商業條款進行及在 貴集團日常及一般業務過程中進行。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，各該等租賃協議的條款對獨立股東而言屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且各該等租賃協議及其項下擬進行的交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等亦推薦獨立股東投票贊成擬於股東週年大會上提呈批准各該等租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案。

此 致

登輝控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
銀豐環球投資有限公司
董事總經理
藍浩鏗
謹啟

二零二四年五月二十八日

附註：藍浩鏗先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，亦為銀豐環球投資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於香港擁有約11年企業融資顧問經驗。

本附錄為根據上市規則第10.06(1)(b)條及其他相關條文之規定向閣下提供合理所需資料之說明函件，以便閣下就投票贊成或反對批准授出購回授權的決議案作出知情決定。

1. 股本

於最後可行日期，已發行股份合共為359,000,000股。於最後可行日期，本公司並無任何尚未行使購股權、認股權證及可認購股份的可換股證券。

假設自最後可行日期起直至股東週年大會期間並無進一步發行或購回額外股份，則本公司將獲准根據購回授權購回最多35,900,000股股份，相當於本公司於最後可行日期已發行股本不超過10%。

2. 購回之原因

董事現時無意購回任何股份，惟認為購回授權將讓本公司更靈活地於適當及對本公司有利時進行購回。視乎當時市況及資金安排，有關購回或會導致每股資產淨值及／或每股盈利增加，而僅當董事認為有關購回將對本公司及股東整體帶來裨益時，方會進行購回。於任何情況所購回的股份數目及價格以及購回股份的其他條款將由董事於考慮當時所涉情況後於相關時間釐定。董事謹此聲明，目前並無即時計劃根據購回授權購回股份。

3. 購回的資金來源及影響

細則授權本公司購回其股份。於購回股份時，本公司僅可動用根據上市規則、大綱、細則、開曼群島適用法律及所有其他適用法律、規則及法規(視情況而定)可合法作此用途的資金。

本公司不得以現金以外的代價，或按有別於聯交所不時生效的買賣規則規定的結算方式，在聯交所購回其本身股份。

受上述者所限，本公司購回任何股份時，可從本公司溢利、股份溢價或就購回目的而發行新股份的所得款項或(受公司法所規限)從股本中撥付。於購回時就超出將予購回股份面值而應付的溢價款項必須從本公司溢利、本公司於購回股份前或當時的股份溢價賬或(受公司法所規限)從股本中撥付。

與本集團於二零二三年十二月三十一日的經審計綜合財務報表所披露的狀況比較，董事認為，倘於建議購回期間內全面行使購回授權項下的建議購回，則本公司的營運資金及資本負債水平可能會受到重大不利影響。然而，董事不建議在導致本公司的營運資金需求或董事不時認為適合本公司的資本負債水平遭受重大不利影響的情況下行使購回授權。

4. 並無異常之處

在適當情況下，董事將根據上市規則、細則及開曼群島適用法律行使本公司的權力，以根據建議決議案就購回授權進行購回。

本說明函件及根據購回授權建議購回股份並無任何異常之處。

5. 出售股份的意向

就董事作出一切合理查詢後所深知，概無董事或任何彼等之緊密聯繫人目前有意於購回授權的建議決議案獲股東批准後，根據購回授權向本公司出售任何股份。

本公司的核心關連人士概無知會本公司，表示其目前有意於本公司獲授權購回股份的情況下，將向本公司出售其股份，或已承諾不會向本公司出售其任何股份。

6. 收購守則的影響及最低公眾持股量

倘本公司因根據購回授權購回股份，導致股東於本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該增加將被視為收購事項。因此，視乎股東權益的增加程度而定，一名股東或一組一致行動的股東(定義見收購守則)可取得或鞏固本公司的控制權，並須根據收購守則規則26作出強制性收購建議。除上述外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而將產生收購守則項下的任何後果。

於最後可行日期，下列股東持有本公司已發行股本10%或以上的權益：

人士/公司	身份/權益性質	所持股份/ 權益數目	佔已發行股份總數的概約百分比	
			於最後可行日期	倘購回授權 獲悉數行使
Modern Expression	實益擁有人(附註1)	213,640,000	59.51%	66.12%
陳博士	在受控制法團中的權益(附註2) 配偶的權益(附註4)	220,446,000	61.41%	68.23%
鄭女士	在受控制法團中的權益(附註2) 實益擁有人(附註3)	220,446,000	61.41%	68.23%

附註：

1. Modern Expression由陳博士及鄭女士共同全資擁有。陳博士及鄭女士為配偶。
2. 213,640,000股股份以Modern Expression的名義登記，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以Modern Expression的名義登記的全部股份中擁有權益。
3. 本公司6,806,000股股份(即本公司約1.90%的已發行股本)由鄭女士實益擁有。
4. 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。

倘購回會導致公眾所持股份數目跌至低於已發行股份總數的25%(或根據上市規則可能指定為最低公眾持股量的其他百分比)，則董事將不會行使購回授權。

7. 股份價格

股份於最後可行日期前十二個月各月在聯交所買賣的最高及最低價格如下：

	每股股份價格	
	最高 港元	最低 港元
二零二三年		
五月	3.34	2.90
六月	3.23	2.69
七月	3.09	2.89
八月	3.46	2.90
九月	3.48	3.05
十月	3.30	3.15
十一月	3.30	2.89
十二月	3.19	3.10
二零二四年		
一月	3.40	3.02
二月	3.40	3.24
三月	3.39	2.65
四月	2.89	2.74
五月(直至最後可行日期)	2.87	2.76

8. 本公司購回股份

截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至最後可行日期，本公司或其任何附屬公司並無購回任何股份(不論於聯交所或其他證券交易所)。

以下為將於股東週年大會結束時退任並擬於股東週年大會上重選連任的董事的詳情。

執行董事

陳偉明先生

陳偉明先生，55歲，於二零一七年九月二十八日獲委任為董事，並於二零一九年二月二十八日重新獲委任為執行董事。彼亦擔任本集團的行政總裁。彼主要負責本集團的整體行政管理及業務策略制定。彼亦為登輝投資有限公司、登輝發展有限公司、登輝企業有限公司、登輝香港有限公司、東保集團有限公司、登輝市場發展及銷售有限公司及登輝電器(惠州)有限公司的董事。

陳先生於會計方面擁有逾26年經驗。彼於一九九七年十月至二零零零年一月為安永會計師事務所(一間香港的會計師事務所)的會計師。彼自二零零零年二月至二零零零年十二月擔任會計師，並於二零零一年一月至二零零二年三月擔任中國科技集團有限公司(現稱中醫集團有限公司)(一間自一九九四年二月至二零二三年十二月於聯交所上市的公司，股份代號：985)的總會計師。彼於二零零二年三月至二零零四年九月亦為翔峰(控股)有限公司(一間於新加坡交易所有限公司上市的公司)的財務總監。彼自二零零四年八月至二零零四年十二月擔任東保實業有限公司的財務總監，並自二零零五年一月至二零一六年四月擔任東保電業有限公司的財務總監。陳先生於二零一六年五月加入東保集團有限公司擔任企業融資及業務發展主任。

陳先生於一九九五年十二月畢業於檀香山夏威夷大學，主修會計，取得工商管理學士學位。彼自一九九九年一月起成為香港會計師公會會員。彼亦於一九九八年四月成為華盛頓州會計委員會的註冊會計師，目前為一名非現行註冊會計師。陳先生自二零一二年十一月起獲香港工業專業評審局頒授的準院士(電器業)。彼目前為美國註冊會計師協會的成員。

此外，自二零二一年十一月起，陳先生獲委任為中國人民政治協商會議惠州市惠城區第九屆委員會委員。陳先生自二零一五年十一月至二零一六年十月擔任惠州市惠城區外商投資企業協會第六屆理事會的副會長，並自二零一六年十一月起擔任該協會第七屆及第八屆理事會的常務副會長。彼自二零一五年七月起擔任惠州市外商投資企業協會第六屆至第八屆理事會的副會長。彼在二零一六年三月至二零二二年十二月及自二零二二年十二月起分別擔任惠州市港惠愛心基金會第一屆及第二屆管理委員會的常務副會長及第三屆主席。彼自二零一五年九月及二零二一年九月起分別成為香港工業總會珠三角工業協會惠州分部執行委員會的成員及副主席。自二零一九年十二月起，彼獲委任為廣東外商投資企業協會第七屆委員會的成員。自二零二一年四月起，彼擔任廣東省家用電器行業協會理事。

陳先生已與本公司訂立服務協議，據此，彼同意擔任執行董事，其固定任期自二零一九年十月二十五日(即本公司的上市日期)起計為期三年，並於任期屆滿時可自動重續三年，惟可由任何一方根據協議的條款提前終止。根據上述服務協議，陳先生有權享有每年1,693,000港元的酬金及酌情花紅。陳先生須根據細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，陳先生於過去三年並無在香港或海外任何上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，並無有關陳先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，亦無有關陳先生的任何其他事宜須敦請股東垂注。

趙維光先生

趙維光先生，59歲，於二零一七年九月二十八日獲委任為董事，並於二零一九年二月二十八日重新獲委任為執行董事。彼為本公司的公司秘書，亦擔任本集團的財務總監。彼主要負責本集團的整體財務管理、投資業務及制定預算。彼亦為登輝投資有限公司、登輝發展有限公司、登輝企業有限公司、登輝香港有限公司、東保集團有限公司、登輝市場發展及銷售有限公司及登輝電器(惠州)有限公司的董事。

趙先生於會計及財務方面擁有逾36年經驗。彼自一九八七年六月至一九九一年七月於稅務局擔任助理評稅主任。於一九九一年八月至一九九七年十一月任金洋兄弟製衣有限公司的財務總監。自一九九八年一月至二零零四年十二月擔任東保實業有限公司的財務總監，並自二零零五年一月至二零零九年三月擔任東保電業有限公司的財務總監。彼於二零零七年十一月加入東保集團有限公司擔任董事，並於二零零九年四月擔任財務總監。

趙先生於一九八七年十一月畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。彼分別自一九九六年五月及二零零四年十月起成為英國特許公認會計師公會(前稱公認會計師特許公會)及香港會計師公會的資深會員，自二零零六年九月起為特許金融分析師協會的特許金融分析師。彼自二零二四年三月起為國際內部審計師協會的國際註冊內部審計師。

趙先生自二零一二年十一月起獲香港工業專業評審局頒授的準院士(電器業)。於二零二一年九月，彼獲《iMoney智富雜誌》評為iMoney智富企業大獎2021的最佳企業領袖。

趙先生已與本公司訂立服務協議，據此，彼同意擔任執行董事，其固定任期自二零一九年十月二十五日(即本公司的上市日期)起計為期三年，並於任期屆滿時可自動重續三年，惟可由任何一方根據協議的條款提前終止。根據上述服務協議，趙先生有權享有每年1,559,000港元的酬金及酌情花紅。趙先生須根據細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

附錄二 擬於股東週年大會重選連任的退任董事的履歷詳情

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，趙先生於過去三年並無在香港或海外任何上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，並無有關趙先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，亦無有關趙先生的任何其他事宜須敦請股東垂注。

鄧美華女士

鄧美華女士，49歲，於二零一七年九月二十八日獲委任為董事，並於二零一九年二月二十八日重新獲委任為執行董事。彼亦擔任本集團的董事總經理。彼主要負責本集團的整體營運管理、業務策略制定及整體行政管理。彼亦為東保集團有限公司、登輝市場發展及銷售有限公司及登輝電器(惠州)有限公司的董事。

鄧女士於家用電器行業擁有逾25年經驗。自一九九八年九月至二零零五年一月，鄧女士效力於東保實業有限公司，最後出任的職位為客戶經理。自二零零五年一月至二零零九年四月，鄧女士效力於東保電業有限公司，最後出任的職位為營銷經理。彼於二零零七年十一月加入東保集團有限公司擔任董事，並於二零一三年三月擔任董事總經理。

鄧女士於一九九八年七月從香港樹仁學院畢業並取得工商管理文憑。之後透過遠程學習，於二零零一年十二月從路易斯安那大學門羅分校取得工商管理碩士學位。自二零二零年九月起，彼獲香港工業專業評審局頒授工商院士(FMBA®)。

鄧女士為香港商報於二零一八年十二月頒發的二零一八年傑出商界女領袖獎的16位獲獎者之一。鄧女士於二零二零年十一月榮獲香港中小型企業聯合會及新城財經台聯合頒發的二零二零年大灣區傑出女企業家獎。鄧女士亦於二零二零年七月獲香港中小型企業聯合會及騰龍青年商會頒發二零二零年最佳僱主獎。於二零二一年五月，鄧女士獲香港商報頒授大中華傑出企業家大獎。自二零二一年四月至二零二二年三月，鄧女士亦獲選為仁愛堂第四十二屆董事局總理。於二零二二年十一月，鄧女士獲香港董事學會頒授二零二二年度傑出董事獎。

鄧女士已與本公司訂立服務協議，據此，彼同意擔任執行董事，其固定任期自二零一九年十月二十五日(即本公司的上市日期)起計為期三年，並於任期屆滿時可自動重續三年，惟可由任何一方根據協議的條款提前終止。根據上述服務協議，鄧女士有權享有每年1,055,000港元的酬金及酌情花紅。鄧女士須根據細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，鄧女士於過去三年並無在香港或海外任何上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，並無有關鄧女士的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，亦無有關鄧女士的任何其他事宜須敦請股東垂注。

俞國偉先生

俞國偉先生，47歲，於二零一七年九月二十八日獲委任為董事，並於二零一九年二月二十八日重新獲委任為執行董事。彼亦擔任本集團的市場總監。彼主要負責本集團的整體管理、業務策略制定及整體營銷管理、日常營運管理及產品開發策劃。彼亦為東保集團有限公司、登輝市場發展及銷售有限公司及登輝電器(惠州)有限公司的董事。

俞先生於家用電器的銷售及營銷方面擁有逾21年經驗。俞先生自一九九四年十月至一九九五年九月擔任Sweda Limited的銷售主管，自一九九六年二月至一九九七年五月擔任漢興電腦機械有限公司的營銷及銷售主管，並自一九九七年八月至一九九八年七月任三聯書店(香港)有限公司的市場助理。俞先生自二零零二年七月至二零零四年十二月擔任東保實業有限公司的銷售主管，自二零零五年一月至二零零九年三月擔任東保電業有限公司的市場經理。彼於二零零七年十一月加入東保集團有限公司擔任董事，並於二零零九年四月擔任市場總監。

俞先生於二零零二年六月畢業於邦德大學，取得文學士學位。彼其後於二零一三年十月取得香港城市大學應用心理學社會科學碩士學位，並於二零二二年九月取得香港理工大學商業分析理學碩士學位。俞先生更於二零一六年十二月取得英國倫敦城市行業協會頒發的國際咖啡調配師技巧資格，並於二零一七年至二零二一年獲精品咖啡協會頒發咖啡師技能中級、焙烤中級、生豆專業、沖泡中級及咖啡文憑證書。於二零二二年八月，俞先生通過由精益六西格瑪專業協會和國際精益六西格瑪研究所訂立的六西格瑪黑帶知識體系的專業成就獲認證。

自二零一七年七月、二零二零年六月及二零二一年七月，俞先生分別獲委任為香港模具及產品科技協會理事會的理事、秘書長及副理事長。自二零一九年九月，俞先生亦獲委任為香港創新科技及製造業聯合總會第十二屆理事會成員。自二零二一年四月起，俞先生獲委任為香港貿易發展局電子及家電業諮詢委員會委員及香港工業總會轄下教育委員會的執行委員會執行委員。彼自二零二一年四月及二零二三年四月起分別擔任香港青年工業家協會執行委員及副秘書長。自二零二零年九月起，彼獲香港工業專業評審局頒授工商院士(FMBA®)。俞先生於二零二零年十一月獲香港工業總會頒發二零二零年香港青年工業家獎。

俞先生已與本公司訂立服務協議，據此，彼同意擔任執行董事，其固定任期自二零一九年十月二十五日(即本公司的上市日期)起計為期三年，並於任期屆滿時可自動重續三年，惟可由任何一方根據協議的條款提前終止。根據上述服務協議，俞先生有權享有每年1,009,000港元的酬金及酌情花紅。俞先生須根據細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，俞先生於過去三年並無在香港或海外任何上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，並無有關俞先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，亦無有關俞先生的任何其他事宜須敦請股東垂注。

獨立非執行董事

陳德宜女士

陳德宜女士，41歲，於二零二三年十二月二十一日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

陳女士就企業融資、合併及收購，以及遵守聯交所上市規則、證券法及公司法提供意見方面擁有逾15年經驗。彼於二零零五年十一月至二零零九年一月任職於安永會計師事務所，其最後職位為核證及企業諮詢服務部的高級會計師。於二零零九年一月至二零一四年六月，彼先後任職於兩間專注處理企業融資及監管合規事務的國際律師事務所。於二零一四年七月至二零一六年九月，彼擔任聯交所上市科上市發行人監管部的助理副總裁。陳女士於二零一六年十月加入國際律師事務所泰樂信律師事務所，且目前為泰樂信律師事務所的一名合夥人。

陳女士為香港執業律師及香港會計師公會會員。彼分別於二零零四年及二零零五年於香港大學取得社會科學學士(政治學與法學)學位及法學士學位。

陳女士已與本公司訂立委任函，據此，彼同意擔任獨立非執行董事，其固定任期自二零二三年十二月二十一日起計為期一年，並於任期屆滿時可自動重續一年，惟可由任何一方根據協議的條款提前終止。根據上述委任函，陳女士有權享有每年252,000港元的酬金。陳女士須根據細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，陳女士於過去三年並無在香港或海外任何上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，並無有關陳女士的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，亦無有關陳女士的任何其他事宜須敦請股東垂注。

梁麗兒女士

梁麗兒女士，62歲，於二零二三年十二月二十一日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

梁女士於金融行業擁有逾37年經驗。彼於一九九二年九月至二零零三年十二月於Legal & General Group Plc擔任財務顧問，並自一九九七年五月起擔任Vantage Properties & Management Limited (一間於英國(「英國」)註冊成立的有限責任公司)的董事。彼於二零零四年十月加入Vantage Financial Services Co(一間於英國註冊成立的有限責任公司)，且現於Vantage Financial Services Co擔任財務顧問。Vantage Properties & Management Limited為亞洲市場的主要英國發展商，協助客戶進行物業投資組合以及日常租賃與管理營運。Vantage Financial Services Co為按揭經紀，提供英國按揭及一般保險的專業建議。

梁女士於一九九九年取得倫敦銀行與金融學院頒發的英國金融及按揭資格證書。彼亦於一九九零年七月取得英國Tottenham College of Technology頒發的商業及金融國家證書。

梁女士已與本公司訂立委任函，據此，彼同意擔任獨立非執行董事，其固定任期自二零二三年十二月二十一日起計為期一年，並於任期屆滿時可自動重續一年，惟可由任何一方根據協議的條款提前終止。根據上述委任函，梁女士有權享有每年252,000港元的酬金。梁女士須根據細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，梁女士於過去三年並無在香港或海外任何上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後所深知，並無有關梁女士的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，亦無有關梁女士的任何其他事宜須敦請股東垂注。

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，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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之股份、相關股份及債權證(定義見證券及期貨條例第XV部)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／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%
陳先生	實益擁有人	5,000,000	1.39%
趙先生	實益擁有人	5,000,000	1.39%
鄧女士	實益擁有人	5,000,000	1.39%
俞先生	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。

董事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全資擁有。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(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份、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 (「陳英玉女士」)	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. 陳英玉女士為梁先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳英玉女士被視為於梁先生擁有權益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權益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，其根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予以披露。

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任何權益。

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二零二三年十二月三十一日(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二零二三年十二月三十一日(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

以下載列提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
銀豐環球投資有限公司	根據證券及期貨條例獲准經營第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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：

- (i) 並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益；
- (ii) 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任何證券的權利(不論可否合法強制執行)；及
- (iii) 概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(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. 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：

- (i) 該等租賃協議；
- (ii) 董事會函件，其全文載於本通函第8頁至25頁；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第26頁至27頁；
- (iv) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第28頁至43頁；
- (v) 獨立估值師發表的估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (vi) 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
- (vii) 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二零二四年三月三十一日將予租賃的物業權益的市場租金之意見而編製之函件全文及估值證書，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
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

關於：釐定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及85)小區的工業綜合物業(「該物業」)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，就該物業於二零二四年三月三十一日(「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《國際評估準則》及《香港測量師學會評估準則》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《RICS評估—全球標準》、香港測量師學會刊發的《香港測量師學會評估準則》及國際評估準則理事會刊發的《國際評估準則》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。

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

吾等已獲出示租賃協議的副本、業權文件(包括不動產權證書)及其他與物業權益有關的圖則，而吾等已作出相關查詢。然而，吾等並無檢視該物業的文件正本，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。

譚如芊已於二零二四年四月視察該等物業，彼在中國物業估值方面具備四年以上的經驗。

貨幣

除另有訂明外，於本估值報告內列示的所有貨幣單位為人民幣(「人民幣」)。

估值

吾等謹此附上估值證書，以供 閣下參閱。

此 致

香港
新界葵涌
青山公路葵涌段403號
匯城集團大廈
25樓A室
登輝控股有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
高級董事
謹啟

二零二四年五月十日

附註：陳志康為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有29年經驗，並擁有亞太區的相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年
			三月三十一日 在現況下的 市場租金 人民幣
位於中國 廣東省 惠州市 惠城區 小金口街道辦事處 青塘村 墩子瀝片 (江北84及85號) 小區 的工業綜合物業	該物業包括三幅宗地總宗地面積約108,750.21平方米土地，以及於二零二零年落成的16幢樓宇。 該等樓宇的總建築面積約為105,788.87平方米(物業細分面積見附註3)。 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。	於估值日期，該物業的一部分總租賃面積約85,036.10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，月租總額為人民幣1,020,433.20元，包括增值稅及樓宇管理費，但不包括水電雜費。	每月1,380,000(一百三十八萬)元，包括增值稅及樓宇管理費，但不包括水電雜費

附註：

1. 根據14份不動產權證書—粵(2018)惠州市不動產權第0124377號、0124380號至0124384號，0124386號、0124388號至0124394號，東保利電業(惠州)有限公司(「東保(惠州)」)，為貴公司關連方)擁有14幢樓宇，總建築面積約為90,207.11平方米。東保(惠州)已獲授總宗地面積為81,925.50平方米的相關土地使用權，至二零五六年七月三十一日到期，用於工業用途。
2. 根據一份不動產權證書—粵(2018)惠州市不動產權第0124108號及一份不動產權證書—粵(2019)惠州市不動產權第0000657號，東保達電子(惠州)有限公司(「東保達電子(惠州)」)，為貴公司關連方)擁有兩幢樓宇，總建築面積約為15,581.76平方米。東保達電子(惠州)已獲授總宗地面積為26,824.71平方米的相關土地使用權，至二零五六年七月三十一日到期，用於工業用途。

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)
1-2	宿舍	3,446.31
1-4	變電房	528.00
1-5	周轉倉	120.00
1-6	加工廠房	490.80
1-7	廢物儲存	120.00
1-8	水泵房	465.90
2-1	生產廠房	7,790.84
2-2	生產廠房	7,790.92
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	水泵房	485.34
總計：		105,788.87

4. 於對該物業進行估值時，吾等已作出以下假設：

- a. 該物業可自由租賃；
- b. 每月租金包括增值稅及樓宇管理費，但不包括水電雜費；及
- c. 該物業將與該物業可用的主要公共設施(包括水及電力供應)一併租賃。



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)

茲通告登輝控股有限公司(「本公司」)股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零二四年六月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港新界葵涌青山公路葵涌段403號匯城集團大廈25樓A室舉行，以處理下列事項。

本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年五月二十八日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

按普通事項程序，考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

1. 省覽、考慮及採納截至二零二三年十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司經審計綜合財務報表與董事會報告及獨立核數師報告。
2. 批准派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息每股15.1港仙。
3. 續聘安永會計師事務所為核數師，並授權董事會釐定核數師的酬金。
4.
 - (a) 重選陳偉明先生為執行董事並授權董事會釐定其酬金。
 - (b) 重選趙維光先生為執行董事並授權董事會釐定其酬金。
 - (c) 重選鄧美華女士為執行董事並授權董事會釐定其酬金。
 - (d) 重選俞國偉先生為執行董事並授權董事會釐定其酬金。
 - (e) 重選陳德宜女士為獨立非執行董事並授權董事會釐定其酬金。
 - (f) 重選梁麗兒女士為獨立非執行董事並授權董事會釐定其酬金。
 - (g) 授權董事會釐定董事酬金。

股東週年大會通告

5. 「動議：

(a) 謹此授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力配發、發行及處理股份或可轉換為有關股份的證券或購股權、認股權證或可認購有關股份或有關可轉換證券之類似權利(包括作出或授出將會或可能行使上述權利之任何要約、協議或購股權(包括可轉換為股份的債券、認股權證及債權證)以及交換權或換股權)，其數目不得超過配發或同意配發的證券總數，惟根據下述各項發行外：

(i) 供股(定義見下文)；

(ii) 任何以股代息計劃或根據細則配發及發行股份以代替股份的全部或部分股息的類似安排；

(iii) 行使根據本公司向僱員、高級職員、董事及／或其任何附屬公司及／或所訂明的其他合資格參與者授出或發行可認購股份的購股權或購買股份的權利而採納的購股權計劃或其他類似安排所授出的購股權；

(iv) 根據本公司可能發行的任何債券、認股權證或債權證或任何可轉換為股份之證券的條款行使任何認購權或轉換權；或

(v) 股東於股東大會授予的特別授權，

配發或同意配發的證券總數不得超過於本決議案獲通過當日已發行股份數目的20%；

(b) 上述授權將於下列(c)段所述期間或期後授予董事因行使該等權力而可能需要作出或授出要約、協議、購股權(包括債券、認股權證及可兌換為股份的債權證)及交換或兌換股份的權力；

股東週年大會通告

- (c) 上述授權將維持有效，直至(i)本公司下屆股東週年大會結束時；或(ii)細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日；或(iii)股東於股東大會通過普通決議案撤銷、重續或更改授予董事的授權時(以最早者為準)；及
- (d) 就本決議案而言，「供股」指向指定記錄日期名列股東登記冊的股份持有人按彼等當時持有的有關股份比例於董事指定期間發售股份或發售或發行認股權證、購股權或賦予認購股份權利之其他證券(惟董事有權就零碎配額或經考慮香港境外任何認可監管機構或證券交易所的法例或規定之法律或實際問題、限制或責任，作出認為必要或相宜的排除或其他安排)，以供股方式發售、配發或發行股份亦按此詮釋。」

6. 「動議：

- (a) 謹此授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在符合及依照所有適用法例及上市規則或任何其他證券交易所經不時修訂的規定的前提下，於聯交所或就此獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所認可的任何其他證券交易所購買或購回不超過本決議案獲通過當日已發行股份數目10%的股份；及
- (b) 上述授權將維持有效，直至(i)本公司下屆股東週年大會結束時；或(ii)細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日；或(iii)股東於股東大會通過普通決議案撤銷、重續或更改授予董事的授權時(以最早者為準)。」

股東週年大會通告

7. 「動議：

待召開股東週年大會的通告所載的第5項及第6項普通決議案正式通過後(不論有否修訂)，謹此擴大根據上述第5項決議案所載的決議案授予董事配發、發行及處理股份的一般無條件授權以行使本公司一切權力，加入董事根據該一般授權可能發行、配發及處理或同意有條件或無條件發行、配發及處理的股份數目，該數額相當於本公司根據上述第6項決議案所述的一般授權購買或購回的已發行股份數目。」

8. 「動議

- (a) 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
- (b) 謹此授權任何一名董事(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)為及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，二零二四年五月二十八日

附註：

1. 凡有權出席股東週年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週年大會，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。

股東週年大會通告

2. 隨函附奉股東週年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，最遲須於股東週年大會或任何續會指定舉行時間48小時前送達股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 倘為任何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週年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。倘一名以上聯名持有人親身或委派代表出席股東週年大會，則上述出席人士中就相關股份而在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週年大會並於會上投票的權利，將於二零二四年六月十八日(星期二)至二零二四年六月二十一日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東登記冊手續，期間將不會辦理股份過戶事宜。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二四年六月十七日(星期一)下午四時三十分，送達股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
5. 載有關於上文第6項決議案更多詳情的說明函件載於通函(股東週年大會通告為其中一部分)附錄一。
6. 擬重選連任董事的退任董事詳情載於通函附錄二。
7. 倘股東週年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及聯交所網站www.hkexnews.hk發佈公告以知會股東重新安排的大會日期、時間及地點。

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、陳承志先生、陳德宜女士及梁麗兒女士。