

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所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

該等租賃協議

於二零二一年九月三十日(交易時段後)，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。

上市規則涵義

於本公告日期，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%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，有關金額乃參考租金付款總額並經貼現率貼現後計出。

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。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以就該等租賃協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上就將提呈以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案如何投票向獨立股東提供意見。灃展金融已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。鑑於陳博士及鄭女士於東保地產物業及東保(惠州)的權益，Modern Expression、陳博士及鄭女士各自將於股東特別大會上就批准該等租賃協議的決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)該等租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，連同召開股東特別大會以批准該等租賃協議的通告的通函，根據上市規則須於刊發本公告後15個營業日內寄發予股東。然而，由於本公司及獨立財務顧問需要更多時間編製相關資料以載入通函，預期通函將於二零二一年十一月十九日(即自本公告日期起計超過15個營業日)或之前寄發予股東。

緒言

於二零二一年九月三十日(交易時段後)，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。

該等租賃協議的主要條款概述如下。

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。
- 租期：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，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翻新工程後，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，而經續期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。

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，並已參考物業一鄰近類似規模物業的租金水平、物業一的過往租金水平以及由本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編製的公平租金函件。

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 : 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由本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，而Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression (為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由陳博士及鄭女士共同全資擁有)擁有約78.23%的權益。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，而Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression (為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由陳博士及鄭女士共同全資擁有)擁有約78.23%的權益。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（不包括陳博士及鄭女士（彼等已放棄投票）及獨立非執行董事（彼等的意見將載於獨立董事委員會函件））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，而經續期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。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（不包括陳博士及鄭女士（彼等已放棄投票）及獨立非執行董事（彼等的意見將載於獨立董事委員會函件））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（不包括陳博士及鄭女士（彼等已放棄投票）及獨立非執行董事（彼等的意見將載於獨立董事委員會函件））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

於本公告日期，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%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，有關金額乃參考租金付款總額並經貼現率貼現後計出。

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。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以就該等租賃協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上就將提呈以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案如何投票向獨立股東提供意見。豐展金融已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。鑑於陳博士及鄭女士於東保地產物業及東保(惠州)的權益，Modern Expression、陳博士及鄭女士各自將於股東特別大會上就批准該等租賃協議的決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)該等租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，連同召開股東特別大會以批准該等租賃協議的通告的通函，根據上市規則須於刊發本公告後15個營業日內寄發予股東。然而，由於本公司及獨立財務顧問需要更多時間編製相關資料以載入通函，預期通函將於二零二一年十一月十九日(即自本公告日期起計超過15個營業日)或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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，就本公告而言，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；
「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；
「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；
「獨立財務顧問」或「豐展金融」	指	豐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(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，即本集團委任的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除陳博士、鄭女士、Modern Expression、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；
「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；
「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訂立的租賃協議；
「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；
「主板」	指	聯交所主板；

「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；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告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；
「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；
「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，由控股股東控制；
「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；
「%」	指	百分比。

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，二零二一年九月三十日

於本公告日期，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。