

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。

### 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。

於本公告日期，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。

#### **成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

獨立董事委員會已告成立，以就該等租賃協議是否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是否屬公平合理及訂立該等租賃協議是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東週年大會上提呈以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案如何投票向獨立股東提供意見。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。

## 一般事項

該等租賃協議及其項下擬進行的交易將於股東週年大會上由獨立股東考慮並酌情批准。陳博士及鄭女士於本公告日期共同擁有Modern Expression的全部已發行股本，即實益及合法擁有213,640,000股股份。於本公告日期，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（於本公告日期透過Capital Fortress擁有29,000,000股股份）及李女士（於本公告日期透過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項下擁有重大權益，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。

## 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，連同召開股東週年大會以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的通告的通函，預期將於二零二四年五月二十八日或之前寄發予股東。

## 緒言

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

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
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 總建築面積	:	90,207.11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	:	每平方米人民幣13元，或合計人民幣1,172,692.43元

- 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。

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	:	每平方米人民幣13元，或合計人民幣67,223.13元
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)，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。

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	:	每平方米人民幣13元，或合計人民幣202,562.88元
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)，於二零二四年七月一日生效

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，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，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）以及獨立非執行董事（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。

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(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))以及獨立非執行董事(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(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))以及獨立非執行董事(彼等的意見將載於獨立董事委員會函件))認為，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。

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（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）以及獨立非執行董事（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。

於本公告日期，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。

## 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

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的獨立董事委員會已告成立，以就該等租賃協議是否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是否屬公平合理及訂立該等租賃協議是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東週年大會上提呈以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案如何投票向獨立股東提供意見。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。

### 一般事項

該等租賃協議及其項下擬進行的交易將於股東週年大會上由獨立股東考慮並酌情批准。陳博士及鄭女士於本公告日期共同擁有Modern Expression的全部已發行股本，即實益及合法擁有213,640,000股股份。於本公告日期，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（於本公告日期透過Capital Fortress擁有29,000,000股股份）及李女士（於本公告日期透過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項下擁有重大權益，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。

## 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，連同召開股東週年大會以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的通告的通函，預期將於二零二四年五月二十八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：

「股東週年大會」	指	旨在考慮及酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易所召開的本公司股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「Bestresult Assets」	指	Bestresult Assets Limited，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，並由李女士全資擁有，且於本公告日期實益擁有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
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「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，且於本公告日期實益擁有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(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
「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
「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
「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
「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
「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
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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、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將訂立的租賃協議，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)就租賃物業二將訂立的租賃協議，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)就租賃物業三將訂立的租賃協議，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
「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

「%」 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，二零二四年五月十日

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、陳承志先生、陳德宜女士及梁麗兒女士。