
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有翠華控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對因本通函全部或任何部份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。



有關建議出售該等物業的 非常重大出售事項

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事局函件載於本通函第4至14頁。

股東特別大會的特別安排

鑒於COVID-19疫情持續肆虐，本公司為保障股東的健康及安全，股東特別大會將於股東特別大會會場舉行，並由組成法定會議的最少法定人數出席。法定人數將由身為股東或受委代表的董事或本公司其他職員組成。因此，概無其他股東須親身出席股東特別大會。有關特別安排的詳情，請參閱董事局函件「股東特別大會」一節。

2022年5月27日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事局函件.....	4
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下各自的涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就物業買賣所訂立日期為2022年4月14日的買賣協議
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「主席」	指	董事局主席
「本公司」	指	翠華控股有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，且其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1314)
「完成」	指	出售事項完成
「完成日期」	指	於2022年7月14日或之前
「先決條件」	指	誠如董事局函件「該協議」一節所載，完成的先決條件
「COVID-19」	指	2019新型冠狀病毒病
「翠發」	指	翠發有限公司，於最後可行日期為本公司控股股東
「訂金」	指	買方於該協議簽訂日期向作為持份者的賣方律師支付的訂金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議買賣該等物業

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將提呈普通決議案以審議並酌情批准該協議及其項下擬進行的交易(包括回租安排)
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號租賃
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	旗艦資產評估顧問有限公司
「最後可行日期」	指	2022年5月23日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後可行日期
「回租安排」	指	買方(作為業主)向該等賣方(或本公司其他子公司)(作為租戶)租賃物業，租期自完成日期起至2023年3月31日止
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予的涵義，以根據上市規則對交易類別進行分類
「該等物業」	指	物業1及物業2
「物業1」	指	香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607及1608室

釋 義

「物業2」	指	香港新界葵涌梨木道88號達利中心17樓1701、1702、1703及1704室
「買方」	指	華潤採購倉儲有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	獨立物業估值師所編製的該等物業的估值報告載於本通函附錄一
「該等賣方」	指	賣方1及賣方2
「賣方1」	指	洲永有限公司，在香港註冊成立的有限公司，且為本公司間接全資子公司
「賣方2」	指	彩沃有限公司，在香港註冊成立的有限公司，且為本公司間接全資子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「子公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予該等詞彙的涵義。



翠華集團®

TSUI WAH GROUP

Tsui Wah Holdings Limited

翠華控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1314)

執行董事：

李遠康先生(主席)

李堃綸先生(集團行政總裁)

李易舫女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

鄭仲勳先生

黃志堅先生

楊東先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌梨木道88號

達利中心16樓1606-1608室

獨立非執行董事：

吳慈飛先生

鄧文慈先生

嚴國文先生

敬啟者：

有關建議出售該等物業的 非常重大出售事項

緒言

茲提述本公司日期為2022年4月14日的公佈，內容有關出售事項，據此，該等賣方(本公司間接全資子公司，作為賣方)及買方(作為買方)訂立該協議，據此，買方已同意購買及該等賣方已有條件同意出售該等物業，代價總額為264,044,650港元。

董事局函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項、股東特別大會通告的進一步資料及上市規則所規定的其他資料。

該協議

日期：2022年4月14日

訂約方：(1) 該等賣方；
(2) 買方；及
(3) 翠發

該等物業：(1) 香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607及1608室；及
(2) 香港新界葵涌梨木道88號達利中心17樓1701、1702、1703及1704室

於最後可行日期，用作非住宅用途的工場及配套設施的該等物業總樓面面積約72,341平方呎。

該等物業的買賣乃互為條件。

代價及付款條款

買方應向該等賣方或該等賣方的律師(視情況而定)按以下方式支付代價264,044,650港元：

- (1) 於簽署該協議日期，買方應向該等賣方的律師支付26,404,465港元作為訂金；及
- (2) 於完成日期，買方應向該等賣方支付結餘總額237,640,185港元。

訂金須支付予該等賣方的律師(作為持份者)，且於完成前不得向該等賣方發放。

董事局函件

代價乃由該等賣方與買方經參考(a)於完成後，根據短期租賃(直至2023年3月31日)，本集團將按市場租金租回該等物業(包括構成一大片連續空間的單位)及該等物業整體(但非其中的任何部分)的事實；及(b)如估值報告所示，於2022年3月31日使用市場法對完成階段的該等物業進行的估值約259,800,000港元，經公平磋商後釐定。

鑒於市場上少見一大片連續空間，董事局認為出售事項的代價總額(略高於該等物業的市值)屬公平合理。

先決條件

完成須待股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易後，方告作實。

倘上述條件於2022年8月15日或之前並未獲達成，買方有權於2022年8月15日(除非買方全權酌情延長)向該等賣方或該等賣方的律師發出書面通知以撤銷該協議，就此情況，該協議應作廢，且買方有權據此立即收取退還的訂金而毋須任何補償或費用(倘有關退款於7天內作出，則無息)，而訂約方須承擔該等賣方訂立及安排於香港土地註冊處登記一份註銷協議的費用，但受上文所規限，任何一方不得向另一方提出任何申索或法律訴訟。倘條件於完成日期(惟於2022年8月15日前)後獲達成，則完成將於條件達成日期後七(7)個營業日內落實。

承諾

翠發向買方承諾及作出契諾，其仍然為本公司控股股東並將出席股東特別大會，並於會上以其所持有的所有已發行股份投票批准該協議及其項下擬進行的交易。

除上文所述外，翠發於該協議項下概無其他權利或責任。

完成

待先決條件達成後，完成將於完成日期落實。於完成後，買方將自完成日期起至2023年3月31日止按每月651,069港元(不包括管理費、差餉及政府地租)向該等賣方(或本公司其他子公司)回租該等物業。有關回租安排的進一步詳情於下文「回租安排」一節中披露。

有關該等物業的資料

賣方1及賣方2分別持有物業1及物業2的權益。

該等物業受按揭規限，將通過完成時的代價所得款項償還。

該等物業於2022年3月31日由獨立物業估值師進行估值，價值約259,800,000港元。

有關該協議訂約方的資料

買方

買方為在香港註冊成立的有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方的主要業務活動為物業投資。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中國華潤有限公司(為受國務院國有資產監督管理委員會監管的中國國有企業)為買方的最終實益擁有人，為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

本集團及該等賣方

本公司作為投資公司，其子公司主要從事提供餐飲服務。

該等賣方為本公司的間接全資子公司，主要從事投資控股。

翠發

翠發為在英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有770,092,000股股份，佔本公司於最後可行日期全部已發行股本的約54.57%。有關翠發的股權結構，請參閱本通函附錄三「主要股東於證券中的權益」一段。

出售事項的理由及裨益

預期於償還有關該等物業的現有按揭後，本集團將獲得代價淨額約202,807,000港元(未計相關交易成本及開支)。

經考慮出售事項的所得款項以及出售事項的估計未經審核資本收益後，董事局認為，出售事項為本公司提供最佳機會，以按公平市值變現現金及釋放其於該等物業的投資價值。於完成後，本集團預期確認估計未經審核資本收益(未扣交易成本及開支前)約91,058,000港元(經自代價264,044,650港元扣除該等物業於2022年7月14日(假設完成於2022年7月14日落實)的賬面值約172,987,000港元後)。根據香港財務報告準則第16號，轉讓予買方的權利收益約86,377,000港元，預期於本集團的綜合損益表中入賬。估計未經審核資本收益與轉讓權利收益之間的差額約4,681,000港元，來自由2022年7月14日起至2023年3月31日期間(假設完成於2022年7月14日落實)回租安排下的財務負債約5,551,000港元(即應付總租金現值)，扣除將予確認的使用權資產約870,000港元(即經計及包括代價與公平值之間的差額後，該等物業原賬面值中與本集團保留的使用權相關的部分)。

所得款項用途

出售事項的所得款項淨額(已扣除約61,238,000港元以解除該等物業的相關按揭及有關出售事項的其他估計開支(如應付物業代理佣金)總額約3,423,000港元)估計約為199,384,000港元。本公司擬將出售事項的該等所得款項淨額用作以下用途：

董事局函件

用途	概約金額 (千港元)	全面動用 有關款項的 預期時間表
開設新餐廳及／或翻新		
一般營運資金：	80,000	2023年9月
(a) 新辦公室翻新及建設新中央廚房	10,000	2023年2月
(b) 償還租賃負債	109,384	2023年3月
	<u>199,384</u>	

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，出售事項根據上市規則第14.06(4)條構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

完成須待先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

回租安排

根據該協議，倘完成獲落實，該等賣方(或同本集團內其他公司)將回租該等物業，而買方須就該等物業授出租賃用作非住宅用途的工場及配套設施。於完成時，該等賣方(或本公司其他有關子公司)應簽署並向買方交付一份租賃協議，連同本公司根據租賃協議妥為遵守及履行租戶所有條款及條件的公司擔保。預期租賃協議載有以下主要條款：

租金：每月預先支付651,069港元(不包括政府地租、管理費、空調費、水、煤氣及電費以及其他開銷)。

董事局函件

- 租期：自完成日期起至2023年3月31日止(包括首尾兩日)。根據租約，該等物業於租期屆滿或提早釐定時交吉交還業主。
- 訂金：2,446,020港元(即三(3)個月租金為1,953,207港元、三(3)個月管理費為325,413港元及三(3)個月政府地租及差餉為167,400港元的總額)。
- 公司擔保：本公司(作為擔保人)以買方(即完成後的業主)為受益人簽立公司擔保，以擔保相關租賃協議項下租戶的所有義務及責任(包括按時支付租金)。
- 先決條件：訂立回租安排並無任何先決條件。
- 終止：買方(作為業主)有權終止租約及沒收全部已付訂金作為違約金(而非罰金)或業主可選擇自訂金扣除買方作為業主因租戶違約、不遵守或不履行租賃協議的條款及條件而將產生的任何金錢損失。

根據該協議，本集團應(其中包括)於完成日期交付本集團正式簽署的相關租賃協議(基本上採用該協議所附的格式)連同有關租約的必要款項。

回租安排的使用權資產

回租安排下的應付代價總價值將約為5,587,000港元(即自2022年7月14日起至2023年3月31日期間(假設完成於2022年7月14日落實)的總租金付款)。根據香港財務報告準則

董事局函件

第16號，本集團將確認回租安排下的使用權資產價值估計約為870,000港元(即該等物業原賬面值中與本集團保留的使用權相關的部分)，惟有關金額須待本公司獨立核數師審核。

回租安排的理由及裨益

該等物業自2014年起一直由本集團用作非住宅用途的工場及配套設施。儘管本公司正在物色適合上述用途的其他地點之物業，以更高效及有效地經營本公司，但回租安排將在本公司能夠尋得合適地點並遷入之前提供緩衝時間。

回租安排的條款乃經公平磋商後達致，租金乃經考慮該等物業附近的可比物業的現行市價後釐定。

董事認為，該協議項下有關回租安排擬進行的交易乃由其訂約方經公平磋商後按一般商業條款進行，且該協議項下有關回租安排擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

股東特別大會

本公司謹訂於2022年6月24日(星期五)下午三時正假座香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1606-1608室召開股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，會上將提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易(包括回租安排)。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2022年6月21日(星期二)至2022年6月24日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，非登記股東須將所有正式填妥及蓋章的股份過戶文件連同有關股票於2022年6月20日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

董事局函件

股東特別大會的特別安排

鑒於COVID-19疫情持續肆虐，本公司為保障股東的健康及安全，股東特別大會將於股東特別大會會場舉行，並由組成法定會議的最少法定人數出席。法定人數將由身為股東或受委代表的董事或本公司其他職員組成。因此，**概無其他股東或受委代表須親身出席股東特別大會**。任何其他欲親身出席股東特別大會的人士將不准進入股東特別大會會場。

股東可透過網絡直播(「**網絡直播**」)觀看及參加股東特別大會，網絡直播可使用智能手機、電腦、平板裝置或任何已安裝相關應用程式的裝置進入，惟須事先登記及完成身份驗證。股東將可於股東特別大會開始直至其結束使用相同鏈結進入網絡直播。請遵守登錄頁面上的指示進入網絡直播。任何欲透過網絡直播參加股東特別大會的股東，不得遲於股東特別大會指定時間及日期前72小時以電郵提交其／其公司代表的全名、聯絡電話號碼及登記地址至info@tsuiwah.com。股東或會被要求出示身份證明文件副本，以示身份及使本公司檢查其由本公司之香港股份過戶登記分處存置的股東記錄。已完成登記及身份驗證的股東將於股東特別大會開始前30分鐘直至其結束獲提供網絡鏈結及／或密碼進入網絡直播。獲授網絡直播的網絡鏈結及／或密碼的股東不得與任何人士共用該等資料。

已完成登記及身份驗證的股東可：(i)於2022年6月23日(星期四)上午九時正或之前發送電郵至info@tsuiwah.com以向董事局提交問題；或(ii)於股東特別大會期間透過網絡直播的對話功能提交問題。視乎股東特別大會主席(「**主席**」)就妥為進行會議酌情而定，董事局將盡可能於股東特別大會上解決與股東特別大會事務相關的問題。

網絡直播並無提供遠程投票系統。倘股東(無論是個人或法團)欲於股東特別大會上行使作為股東的權利，彼須委任主席為受委代表出席股東特別大會，並代其於會上投票。委任主席為其受委代表時，股東(無論是個人或法團)可於股東特別大會適用的代表委任表格(「**代表委任表格**」)中就投票給予具體指示。倘並無於代表委任表格中給予有關具體指示，則主席可自行全權酌情投票。倘股東委任主席以外之人士為其受委代表，該人士將不准進入股東特別大會會場，亦不得行使該股東的任何投票權。

董事局函件

本通函隨附的代表委任表格須盡快且無論如何須不少於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前，交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

本公司密切關注香港COVID-19疫情的影響。倘股東特別大會安排有任何變動，本公司將透過本公司網站(www.tsuiwah.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載進一步公佈以知會股東。

據董事所深知，於最後可行日期，概無股東於該協議及其項下擬進行的交易(包括回租安排)中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行的交易(包括回租安排)的普通決議案放棄投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及其項下擬進行的交易(包括回租安排)條款乃基於按照公平原則訂立的一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行的交易(包括回租安排)的決議案。

一般資料

本通函的中文譯本僅供參考。本通函中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

董事局函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
翠華控股有限公司
主席兼執行董事
李遠康
謹啟

2022年5月27日

以下為獨立物業估值師旗艦資產評估顧問有限公司就其對位於香港之該等物業於2022年3月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



旗艦資產評估顧問有限公司
香港九龍
尖沙咀廣東道28號
力寶太陽廣場714室

敬啟者：

緒言

吾等遵照翠華控股有限公司（「貴公司」）向吾等發出之指示，就 貴公司及／或其子公司（統稱「貴集團」）所持位於香港之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必需的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於2022年3月31日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債之公平交易估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

估值方法

在對物業進行估值時，吾等採用比較法，假設物業以現況交吉出售之裨益及參照有關市場上可得的可資比較之銷售資料而作出估值。吾等已就物業與可資比較物業在時間、交通方便程度及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

所有權調查

吾等已就位於香港之該物業於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本並無顯示之任何修訂。本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等概不就本報告所載有關物業權益之法定所有權之任何法律事宜承擔任何責任。

估值假設

吾等進行估值時已假設該物業在市場出售時，並無於遞延條款合約、售後回租、合營、管理協議或任何其他可能會影響物業價值之類似安排中獲益。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設不存在任何形式之強迫出售情況。

對該物業進行估值時，吾等假設業主擁有可自由轉讓該物業之有效及可強制執行所有權，以及於整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用該物業之權利，惟須每年支付政府地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價亦已全數繳付。

估值考慮因素

物業視察由林澤民先生(MHKIS)於2022年4月進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，且未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何該等服務進行測試。吾等在估值時假設物業於估值日期處於良好的結構狀況。

在估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃許可或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業鑒定及所有其他相關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳盡之實地量度以核實物業之樓面面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示樓面面積為正確無誤。估值證書內之呎吋、計量及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等倚賴 貴集團就所提供之資料並無遺漏任何重大事實之意見。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，符合上市規則之規定。

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈COVID-19爆發為「全球疫情」，有關疫情已經並持續影響日常生活及全球經濟多個方面，部分房地產市場之交易活動及流動性水平較低。許多國家已實施旅遊、行動及營運限制，並在若干情況下不同程度地實施「封鎖」，以反映COVID-19之進一波「浪潮」；儘管這可能意味著危機進入新階段，但已並非如最初之影響般史無前例。

疫情及為應對COVID-19而採取之措施持續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此，大部分房地產市場於估值日期已再次運作。然而，由於經濟復甦之步伐存在不確定性，吾等仍保持審慎，因此，吾等建議經常檢討物業之估值。

備註

除另有說明者外，本報告所列所有貨幣金額均以港元計值，且並無就任何外匯轉移計提撥備。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界
葵涌梨木道88號
達利中心16樓1606-1608室
翠華控股有限公司
董事

代表
旗艦資產評估顧問有限公司
顧問
林澤民
MHKIS, RPS(G.P.), MRICS
謹啟

2022年5月27日

附註：

林澤民先生為香港測量師學會會員(產業測量)，在香港物業估值方面擁有逾17年經驗。

估值概要

持作業主自用的物業

物業	於2022年3月31日 現況下的市值 港元
香港 新界葵涌 梨木道88號 達利中心16樓1601-1608室及 17樓1701-1704室	259,800,000
	<hr/>
總計：	<u>259,800,000</u>

估值證書

持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年3月31日 現況下的市值 港元
香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1601-1608室及17樓1701-1704室	該物業包括於1992年落成的高層工業大廈16樓及17樓的多個單元。	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作辦公室及工場用途。	259,800,000
丈量約份第450約地段第937號之944,862份不可分割等份中之50,237份	該物業根據新批地契第4185號持有，自1898年7月1日起計為期99年，地租為每年900港元。根據新界土地契約(續期)條例，上述期限已法定延長至2047年6月30日。	該物業的總實用面積約為55,220平方呎。	

附註：

1. 該物業位於新界葵涌，步行約15分鐘可至地鐵—葵興站。臨近地區是一個複合工業／住宅區。
2. 根據日期為2014年3月3日的註冊摘要編號14033100880031，該物業16樓1601-1608室的登記擁有人為洲永有限公司。
3. 根據日期為2014年3月3日的註冊摘要編號14033100880084，該物業17樓1701及1704室的登記擁有人為彩沃有限公司。
4. 根據日期為2014年3月3日的註冊摘要編號14033100880135，該物業17樓1702及1703室的登記擁有人為彩沃有限公司。

5. 根據日期為1992年9月24日的註冊摘要編號TW858567，該物業受佔用許可證第NT112/92號所規限。
6. 根據日期為1992年10月12日的註冊摘要編號TW862882，該物業受公契及管理協議連同圖則所規限。
7. 根據日期為2017年11月30日的註冊摘要編號17121800760060，該物業16樓的1601-1608室受一份以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限。
8. 根據日期為2017年11月30日的註冊摘要編號17121800760021，該物業17樓的1701及1704室受一份以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限。
9. 根據日期為2017年11月30日的註冊摘要編號17121800760049，該物業17樓的1702及1703室受一份以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2021年9月30日止六個月(「該期間」)以及截至2021年、2020年及2019年3月31日止三個年度各年的財務資料於以下文件披露，該等文件已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.tsuiwah.com>)，可通過以下鏈接進行查閱：

- 本公司於該期間的中期報告(第12至29頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1216/2021121600932_c.pdf
- 本公司截至2021年3月31日止年度的年報(第51至120頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0729/2021072900407_c.pdf
- 本公司截至2020年3月31日止年度的年報(第56至136頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072901163_c.pdf
- 本公司截至2019年3月31日止年度的年報(第59至134頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0718/ltn20190718464_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於2022年3月31日，就此債務聲明而言，本集團的未償還銀行借款約66,500,000港元，乃由(a)本集團的樓宇及使用權資產；(b)本公司及其若干全資子公司的無限額公司擔保；及(c)本集團的銀行存款作抵押。

租賃負債

於2022年3月31日，就此債務聲明而言，本集團(作為承租人)的未償還未付合約租賃負債約514,000,000港元。

或然負債

於2022年3月31日，就此債務聲明而言，本集團有或然負債約5,700,000港元，涉及向業主提供銀行擔保以代替租金按金。

除前述或本附錄另行闡述以及日常業務過程中的集團內部負債及一般應付賬款外，於2022年3月31日的營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款、貸款資金、銀行透支、債務證券或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見情形的情況下，經計及當前可得資源、本集團可用銀行融資、內部資金以及出售事項的所得款項，本集團將具備充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來12個月所需。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定取得其核數師的相關確認。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團為高踞香港領導地位的連鎖茶餐廳東主及營辦商，為顧客提供別具特色的正宗港式餐點，在傳統粵菜中融合東西方美食元素。用膳環境輕鬆愜意，服務殷勤。

展望未來，預期全球經濟前景將充斥不利因素，例如COVID-19疫情(「疫情」)蔓延全球。儘管存在疫情等不利因素，但董事局預期，本集團的整體營運及現金流將不會受到重大不利影響。

誠如董事局函件「出售事項的理由及裨益」一節所披露，出售事項為本公司提供最佳機會，以按公平市值變現現金及釋放其於該等物業的投資價值。於完成後，本集團預期將於確認估計未經審核資本收益(未扣交易成本及開支前)約91,058,000港元(經自代價264,044,650港元扣除該等物業於2022年7月14日(假設完成於2022年7月14日落實)的賬面值約172,987,000港元後)。本集團擬將出售事項的所得款項淨額用於董事局函件「所得款項用途」一節中披露的該等用途。

香港、澳門特別行政區(「澳門」)、中國內地及新加坡共和國(「新加坡」)的餐飲業仍籠罩在疫情所帶來的多種不確定因素，如入境遊客及外出用膳的市民人數全面恢復所需的時間仍不確定。為解決疫情帶來的負面影響，本集團已大力推廣外賣服務，並與深受青睞的送餐服務供應商(如香港的「戶戶送」及「foodpanda」和中國內地的「美團」及「餓了麼」)緊密合作。同時，本集團亦為外賣客戶(自取)提供具吸引力的折扣，藉此鼓勵彼等使用其外賣自取服務。截至2022年3月31日，本集團於香港、澳門、中國內地及新加坡經營合共85間餐廳。

展望未來，本集團將持續加強推廣外賣服務，並探索其他新業務模式，迎合市場變化。此外，本集團將竭力物色更多可降低經營成本的可行解決方案或辦法。本集團亦會密切留意疫情及市況發展，審時度勢，並於需要時調整策略以將不利影響減至最低。

5. 管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本架構

於2021年9月30日，本集團的現金及現金等價物約146,100,000港元(2021年3月31日：約167,200,000港元)。本集團的銀行存款及現金大多以港元及人民幣計值。

於2021年9月30日，本集團的流動資產總額及流動負債總額分別為約304,000,000港元(2021年3月31日：約307,200,000港元)及約447,200,000港元(2021年3月31日：約432,700,000港元)，而流動比率(按流動資產總額除流動負債總額計算)則約為0.7倍(2021年3月31日：約0.7倍)。

於2021年9月30日，本集團有計息銀行借款約74,300,000港元(2021年3月31日：約57,400,000港元)。本集團的大部分計息銀行借款乃以港元計值。根據借款到期期限的應付款(未計及任何按要求償還條款還款的影響)分析如下：

	於2021年 9月30日 百萬港元	於2021年 3月31日 百萬港元
一年內	15.6	5.4
第二年	14.9	5.5
第三至第五年，包括首尾兩年	13.9	14.2
超過五年	29.9	32.3
	<u>74.3</u>	<u>57.4</u>
銀行借款的實際年利率	1.07%至4.10%	1.12%至1.82%

於2021年9月30日，本集團的資產負債比率(按計息銀行借款除本公司擁有人應佔權益再乘100%計算)約為12.5%(2021年3月31日：約9.3%)。

就庫存政策，本集團管理資本的目標為保障本集團可持續經營業務的能力，並維持最佳的資本架構以減輕資本成本。本集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款為其營運提供資金。本集團致力於監察其現金流量狀況，並透過其庫存職能提高融資計劃的成本效益。

於2021年9月30日，本集團的資本承擔約3,700,000港元(2021年3月31日：約6,000,000港元)。該等資本承擔主要與本集團的租賃物業裝修及無形資產開支有關。

於2022年3月31日，本公司法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中1,411,226,450股股份已發行及繳足。

或然負債

於2021年9月30日，本集團有或然負債約5,700,000港元(2021年3月31日：約5,800,000港元)，涉及向業主提供銀行擔保以代替租金按金。

資產抵押

於2021年9月30日，本集團銀行貸款由(a)本集團賬面值分別約96,100,000港元、139,300,000港元及43,100,000港元(2021年3月31日：分別為57,200,000港元、125,500,000港元及零港元)的樓宇、使用權資產及投資物業；(b)來自本集團及其若干全資子公司的無限額公司擔保；及(c)本集團約21,400,000港元(2021年3月31日：2,400,000港元)的銀行存款作抵押。

人力資源及薪酬政策

於2021年9月30日，本集團聘用約2,600名僱員。本集團截至2021年9月30日止六個月的員工成本約168,800,000港元。自疫情爆發後，董事局全體成員及高級管理層均自願減薪。薪酬組合一般參考市場標準、個別人士資歷、相關經驗及表現後釐定。

本公司設有購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在鼓勵合資格人士為本集團利益提升彼等的表現及效率，藉以吸引及挽留現時／將會或預期會為本集團利益作出貢獻的有關合資格人士或以其他方式與彼等維持關係。購股權計劃自2012年11月5日起生效，而除非另行註銷或修訂，將自該日期起維持有效10年。此外，本公司已採納股份獎勵計劃，旨在(其中包括)提供激勵以助本集團挽留現有僱員。本集團定期檢討僱員薪酬。

本集團一直為相關僱員提供與操作及職業安全以及客戶服務相關的全面培訓計劃及發展計劃，以提升面對客戶的員工的預期服務質素並確保有效執行本集團的企業理念。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。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為準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事宜，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於證券中的權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文，董事或本公司主要行政人員被當作或被視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比 ⁽²⁾
李遠康先生 ⁽¹⁾	受控法團權益 ⁽¹⁾	770,092,000股(L)	54.57%
李堃綸先生	實益權益	136,000股(L)	0.01%

附註：

(1) 翠發持有770,092,000股股份。於最後可行日期，翠發由李遠康先生、何庭枝先生及張汝桃先生分別持有約49.90%、36.12%及13.98%權益。根據證券及期貨條例，李遠康先生被視為於翠發持有的所有股份中擁有權益。

(2) 該等百分比乃按於最後可行日期已發行股份1,411,226,450股計算。

縮寫：「L」指好倉

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要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）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文，董事被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東於證券中的權益

於最後可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關股本的任何購股權：

於股份的好倉

董事姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比 ⁽⁸⁾
陳彩鳳女士 ⁽¹⁾	配偶權益	770,092,000股 (L)	54.57%
何庭枝先生 ⁽²⁾	與其他人士共同持有的權益及受控法團權益	878,956,000股 (L)	62.28%
張汝桃先生 ⁽²⁾	與其他人士共同持有的權益及受控法團權益	878,956,000股 (L)	62.28%

董事姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比 ⁽⁸⁾
張汝彪先生 ⁽²⁾	與其他人士共同持有的權益及受控法團權益	878,956,000股 (L)	62.28%
張偉強先生 ⁽²⁾	與其他人士共同持有的權益及受控法團權益	878,956,000股 (L)	62.28%
胡珍妮女士 ⁽³⁾	配偶權益	878,956,000股 (L)	62.28%
戴銀霞女士 ⁽⁴⁾	配偶權益	878,956,000股 (L)	62.28%
林曉敏女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	878,956,000股 (L)	62.28%
呂寧女士 ⁽⁶⁾	配偶權益	878,956,000股 (L)	62.28%
翠發 ⁽⁷⁾	實益權益	770,092,000股 (L)	54.57%

附註：

- (1) 陳彩鳳女士為李遠康先生的配偶。
- (2) 根據與彼等訂立日期為2012年11月5日的確認契據(「**確認契據**」)，李遠康先生、何庭枝先生、張汝彪先生、張汝桃先生及張偉強先生同意共同控制彼等各自於本公司的權益，而有關本集團業務及營運的決定須經彼等全體一致同意方可作出。李遠康先生、何庭枝先生、張汝彪先生、張汝桃先生及張偉強先生各自須以相同方式行使彼等各自於本公司的表決權。因此，根據證券及期貨條例，李遠康先生、何庭枝先生、張汝彪先生、張汝桃先生及張偉強先生各自被視為於彼等持有及被視為共同持有的所有股份中擁有權益。然而，李遠康先生不再被視為根據確認契據於何庭枝先生、張汝彪先生、張汝桃先生及張偉強先生擁有權益的同一批股份中擁有權益。
- (3) 胡珍妮女士為張偉強先生的配偶。
- (4) 戴銀霞女士為何庭枝先生的配偶。

- (5) 林曉敏女士為張汝彪先生的配偶。
- (6) 呂寧女士為張汝桃先生的配偶。
- (7) 於最後可行日期，李遠康先生、何庭枝先生及張汝桃先生分別持有翠發約49.90%、36.12%及13.98%權益。李遠康先生及李堃綸先生均為翠發的董事。
- (8) 該等百分比乃按於最後可行日期已發行股份1,411,226,450股計算。

縮寫：「L」指好倉

除本文所披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員及(倘為本集團其他成員公司)本公司除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

李遠康先生及李堃綸先生現為翠發的董事。於最後可行日期，除上文所披露者外，據董事所知，概無董事於翠發擔任主要股東。

4. 有關董事及股東的安排及事宜

於最後可行日期，概無與本集團業務有關而本公司或其子公司為其中訂約方，且本公司董事或其關連實體於其中不論直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

於最後可行日期，概無董事自2021年3月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人於與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2021年3月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

8. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司概無於日常業務過程中訂立任何屬或可能屬重大的合約。

9. 專家及同意書

下列專家已於本通函中被提名或提供本通函所載的意見或建議。

名稱	資格
旗艦資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，上述專家：

- (a) 已就本通函的刊發及其各自所示形式及內容載入其函件及／或報告（視情況而定）並提述其名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回；

- (b) 並無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (c) 自本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期（即2021年3月31日）起，並無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.tsuiwah.com)刊發：

- (a) 該協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的書面同意書；及
- (c) 估值報告。

11. 其他事項

- (a) 郭兆文黎利騎士勳賢為本公司的公司秘書、英格蘭特許公司治理公會、香港公司治理公會、英格蘭註冊財務會計師公會、澳洲公共會計師協會、香港會計師專業協會、香港董事學會及註冊財務策劃師協會的資深會員，以及香港證券及投資學會成員。彼亦擁有仲裁、稅務、內部審計及人力資源管理等方面的專業資格。此外，彼已通過英格蘭及威爾斯的普通法專業（法律）考試。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (e) 本通函中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



翠華集團®

TSUI WAH GROUP

Tsui Wah Holdings Limited

翠華控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1314)

茲通告翠華控股有限公司(「本公司」)謹訂於2022年6月24日(星期五)下午三時正假座香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1606-1608室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情批准通過(不論有否修訂)下列將提呈為本公司普通決議案之決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 謹此追認、確認及批准由(1)洲永有限公司及彩沃有限公司(作為賣方)；(2)華潤採購倉儲有限公司(作為買方)；與(3)翠發有限公司就出售及購買位於(1)香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607及1608室；及(2)香港新界葵涌梨木道88號達利中心17樓1701、1702、1703及1704室的物業，訂立日期為2022年4月14日的買賣協議(「該協議」)及其項下擬進行的交易(包括回租安排，定義見該協議)；及

股東特別大會通告

- (ii) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)作出董事可能認為就執行根據該協議項下擬進行的交易(包括回租安排)而言屬必要、適宜或權宜的一切行動及事宜，包括後續轉讓及任何其他必要文件(以及對有關協議的條款作出董事可能批准的任何修訂(與有關協議之目的並無任何分歧))。]

承董事局命
翠華控股有限公司
主席兼執行董事
李遠康

香港，2022年5月27日

附註：

- (1) 股東特別大會將於股東特別大會會場舉行，並由組成法定會議的最少法定人數出席。法定人數將由身為本公司股東(「股東」)或受委代表的董事或本公司其他職員組成。
- (2) 概無其他股東或受委代表須親身出席股東特別大會。任何其他欲出席親身出席股東特別大會的股東，將不得進入股東特別大會會場。
- (3) 股東可透過網絡直播(「網絡直播」)觀看及參加股東特別大會，網絡直播可使用智能手機、電腦、平板裝置或任何已安裝相關應用程式的裝置進入，惟須事先登記及完成身份驗證。股東將可於股東特別大會開始直至其結束使用相同鏈結進入網絡直播。請遵守登錄頁面上的指示進入網絡直播。
- (4) 任何欲透過網絡直播參加股東特別大會的股東，不得遲於股東特別大會指定時間及日期前72小時以電郵提交其／其公司代表的全名、聯絡電話號碼及登記地址至info@tsuiwah.com。
- (5) 已完成登記及身份驗證的股東將於股東特別大會開始前30分鐘直至其結束獲提供網絡鏈結及／或密碼進入網絡直播。
- (6) 已完成登記及身份驗證的股東可：(i)於2022年6月23日(星期四)上午九時正或之前發送電郵至info@tsuiwah.com以向董事局提交問題；或(ii)於股東特別大會期間透過網絡直播的對話功能提交問題。
- (7) 網絡直播並無提供遠程投票系統。倘股東(無論是個人或法團)希望於股東特別大會上行使作為股東的權利，彼須委任股東特別大會主席為受委代表出席股東特別大會，並代其於會上投票。

股東特別大會通告

- (8) 經簽署的代表委任表格及授權書或其他授權文件(如有)或經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續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (9) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，股份過戶登記手續將於2022年6月21日(星期二)至2022年6月24日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理，於此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，非登記股東須將所有正式填妥及蓋章的股份過戶文件連同有關股票最遲須於2022年6月20日(星期一)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。
- (10) (a) 在下文(b)段的規限下，倘若預料於股東特別大會指定舉行時間前三個小時的任何時間將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或暴雨警告信號即將生效，則股東特別大會將會順延，而本公司將於本公司及聯交所各自的網站登載補充通告，通知各股東有關押後召開股東特別大會的日期、時間及地點。
- (b) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或暴雨警告信號於股東特別大會指定舉行時間三小時之前或更早調低或取消，則股東特別大會將於許可情況下如期舉行。
- (c) 股東特別大會將於黃色暴雨警告信號或雷暴警告訊號或懸掛三號或以下颱風訊號生效期間如期舉行。

股東特別大會的特別安排

鑒於2019新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情持續肆虐，本公司為保障股東的健康及安全，股東特別大會將於股東特別大會會場舉行，並由組成法定會議的最少法定人數出席。法定人數將由身為股東或受委代表的董事或本公司其他職員組成。因此，**概無其他股東須親身出席股東特別大會**。有關特別安排的詳情，請參閱本公司日期為2022年5月27日的通函董事局函件「股東特別大會」一節。