

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，概不對因本公告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。



CHINA WANTIAN HOLDINGS LIMITED

中國萬天控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1854)

**(1)有關訂立餐飲租賃協議之關連交易；及
(2)更改所得款項用途**

訂立餐飲租賃協議

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十四日(交易時段後)，萬天餐飲(作為租戶)與萬谷菜籃子(作為業主)就租賃餐飲場所訂立餐飲租賃協議，租期自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年十一月二十三日止(首尾兩日包括在內)為期三(3)年。

訂立及終止先前餐飲租賃協議

於二零二二年六月八日，深圳萬天餐飲(作為租戶)與萬谷商業管理(作為業主)就租賃先前餐飲場所訂立先前餐飲租賃協議，租期自二零二二年六月八日起至二零二四年六月七日止(首尾兩日包括在內)為期兩(2)年。

於二零二二年十一月二十四日，為簡化本集團與本公司同一組關連人士之間的合約關係，深圳萬天餐飲與萬谷商業管理雙方同意提前終止先前餐飲租賃協議，自二零二二年十一月二十四日起生效。根據先前餐飲租賃協議或其直接或間接產生的所有權利、義務及責任應於二零二二年十一月二十四日終止。

上市規則涵義

於本公告日期，(i)萬谷商業管理最終由許博士及鍾先生分別實益擁有59.4%及39.6%權益；及(ii)萬谷菜籃子最終由許博士及鍾先生分別實益擁有約59.6%及約39.8%權益。因此，萬谷商業管理及萬谷菜籃子為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷商業管理及萬谷菜籃子均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立先前餐飲租賃協議及餐飲租賃協議均構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於其綜合財務狀況表中(i)就先前餐飲租賃協議項下租賃先前餐飲場所已確認使用權資產總價值約人民幣1,464,000元；及(ii)就餐飲租賃協議項下租賃餐飲場所將確認使用權資產總價值約人民幣5,248,000元。因此，根據上市規則第14A.24(1)條，訂立先前餐飲租賃協議及餐飲租賃協議各自將被視作本集團的資產收購。另一方面，終止先前餐飲租賃協議將導致本集團確認的使用權資產金額減少約人民幣1,128,000元，因此就上市規則而言被視作本集團出售資產。

由於先前餐飲租賃協議項下(i)本集團確認的使用權資產總價值；及(ii)餘下使用權價值各自的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%及最高總金額少於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(1)條，訂立及終止先前餐飲租賃協議各自構成最低豁免水平的交易，因而均獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於餐飲租賃協議乃由本集團與本公司同一組關連人士於過往12個月內訂立，根據上市規則第14A.81條，餐飲租賃協議項下擬進行的交易應合併計算。由於本集團根據餐飲租賃協議確認的使用權資產價值按合併基準計算的所有適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故訂立餐飲租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

訂立餐飲租賃協議

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十四日(交易時段後)，萬天餐飲(作為租戶)與萬谷菜籃子(作為業主)就租賃餐飲場所訂立餐飲租賃協議，租期自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年十一月二十三日止(首尾兩日包括在內)為期三(3)年。

餐飲租賃協議的主要條款如下：

	餐飲租賃協議A	餐飲租賃協議B	餐飲租賃協議C
日期：	二零二二年十一月二十四日	二零二二年十一月二十四日	二零二二年十一月二十四日
訂約方：	(i) 萬天餐飲中山分公司(作為租戶)；及 (ii) 萬谷菜籃子(作為業主)	(i) 萬天餐飲中山第三分公司(作為租戶)；及 (ii) 萬谷菜籃子(作為業主)	(i) 萬天餐飲中山第四分公司(作為租戶)；及 (ii) 萬谷菜籃子(作為業主)
場所：	建築面積為874平方米，位於中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y16、Y17、Y18二分之一卡商舖的場所	建築面積為502平方米，位於中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y15-1、Y18二分之一卡商舖的場所	建築面積為510平方米，位於中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場六層602卡商舖的場所

	餐飲租賃協議A	餐飲租賃協議B	餐飲租賃協議C
租期：	自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年十一月二十三日止(首尾兩日包括在內)為期三(3)年	自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年十一月二十三日止(首尾兩日包括在內)為期三(3)年	自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年十一月二十三日止(首尾兩日包括在內)為期三(3)年
每月租金 ^{附註} ：	(i)首兩年約人民幣74,000元(含稅)；及(ii)第三年約人民幣80,000元(含稅)，應於每個曆月的第五日提前支付	(i)首兩年約人民幣43,000元(含稅)；及(ii)第三年約人民幣46,000元(含稅)，應於每個曆月的第五日提前支付	(i)首兩年約人民幣38,000元(含稅)；及(ii)第三年約人民幣41,000元(含稅)，應於每個曆月的第五日提前支付
免租期：	-	-	自二零二二年十一月二十四日至二零二二年十一月三十日止為期七(7)日
保證金：	約人民幣160,000元，相當於第三年兩個月的租金	約人民幣92,000元，相當於第三年兩個月的租金	約人民幣82,000元，相當於第三年兩個月的租金
用途	餐飲	餐飲	餐飲

附註：每月租金不包括管理費，管理費須根據萬天餐飲及萬谷菜籃子訂立日期為二零二二年十一月二十四日之各管理服務協議支付。由於每月應付管理費不會確認為本集團使用權資產的一部分，有關每月管理費付款根據上市規則第14A章構成持續關連交易。其項下擬進行的交易根據上市規則第14A.76(1)條構成最低豁免水平的交易。

餐飲租賃協議A、餐飲租賃協議B及餐飲租賃協議C各自項下的租金乃經考慮現行市場狀況及餐飲場所附近的同類場所現行市場租金後釐定。餐飲租賃協議項下本集團之應付租金預期將由本集團的內部資源撥付。

訂立先前餐飲租賃協議

於二零二二年六月八日，深圳萬天餐飲(作為租戶)與萬谷商業管理(作為業主)就租賃先前餐飲場所訂立先前餐飲租賃協議，租期自二零二二年六月八日起至二零二四年六月七日止(首尾兩日包括在內)為期兩(2)年。

先前餐飲租賃協議的主要條款如下：

	先前餐飲租賃協議A	先前餐飲租賃協議B
日期：	二零二二年六月八日	二零二二年六月八日
訂約方：	(i) 深圳萬天餐飲(作為租戶)； 及 (ii) 萬谷商業管理(作為業主)	(i) 深圳萬天餐飲(作為租戶)； 及 (ii) 萬谷商業管理(作為業主)
場所：	建築面積為172平方米，位於中國廣東省中山市東區沙崗天路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y16卡商舖的場所	建築面積為582平方米，位於中國廣東省中山市東區沙崗天路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y17卡商舖的場所
租期：	自二零二二年六月八日起至二零二四年六月七日止(首尾兩日包括在內)為期兩(2)年	自二零二二年六月八日起至二零二四年六月七日止(首尾兩日包括在內)為期兩(2)年
每月租金 ^{附註} ：	(i)首年約人民幣15,000元(含稅)； 及(ii)第二年約人民幣16,000元(含稅)，應於每個曆月的第五日提前支付	(i)首年約人民幣49,000元(含稅)； 及(ii)第二年約人民幣54,000元(含稅)，應於每個曆月的第五日提前支付
保證金：	約人民幣32,000元，相當於第二年兩個月的租金	約人民幣108,000元，相當於第二年兩個月的租金
用途：	餐飲	餐飲

附註：每月租金不包括管理費，管理費須根據深圳萬天餐飲與中山市萬谷物業管理有限公司（「萬谷物業管理」，鍾先生於其中擁有99%權益）訂立日期為二零二二年六月八日之各管理服務協議支付。其項下擬進行的交易根據上市規則第14A.76(1)條構成最低豁免水平的交易。於二零二二年十一月二十四日，隨先前餐飲租賃協議終止，深圳萬天餐飲與萬谷物業管理雙方同意提早終止管理服務協議，自二零二二年十一月二十四日起生效。

先前餐飲租賃協議A及先前餐飲租賃協議B各自項下的租金乃經考慮現行市場狀況及先前餐飲場所附近的同類場所現行市場租金後釐定。

終止先前餐飲租賃協議

於二零二二年十一月二十四日，為簡化本集團與本公司同一組關連人士之間的合約關係，深圳萬天餐飲與萬谷商業管理雙方同意提前終止先前餐飲租賃協議，自二零二二年十一月二十四日起生效。根據先前餐飲租賃協議或其直接或間接產生的所有權利、義務及責任應於二零二二年十一月二十四日終止。

先前餐飲場所A及先前餐飲場所B將繼續由本公司同一組關連人士出租予本集團，並將於餐飲租賃協議A內處理。根據先前餐飲租賃協議支付的保證金總金額約人民幣140,000元將用於抵銷萬天餐飲中山分公司根據餐飲租賃協議A將支付予萬谷菜籃子的保證金。

餐飲租賃協議項下的使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將租賃確認為使用權資產及租賃負債。本集團的使用權資產指本集團有權於租期內使用相關租賃資產，租賃負債指須作出租賃付款的相應義務。餐飲租賃協議項下本集團將予確認的使用權資產的價值預期約為人民幣5,248,000元，包括根據餐飲租賃協議下將於相關租期內根據香港財務報告準則第16號「租賃」作出的總租賃付款的現值。

有關訂約方的資料

本集團、深圳萬天餐飲及萬天餐飲

本集團主要從事(i)食品供應；(ii)餐飲；及(iii)環保科技。深圳萬天餐飲為本公司於中國成立的間接全資附屬有限公司，主要於中國從事餐廳營運。萬天餐飲各自為深圳萬天餐飲的分公司，主要於中國從事餐廳營運。

萬谷商業管理及萬谷菜籃子

萬谷商業管理為一家於中國成立的有限公司，並最終由許博士及鍾先生分別實益擁有59.4%及39.6%權益。萬谷菜籃子為一家於中國成立的有限公司，並最終由許博士及鍾先生分別實益擁有約59.6%及約39.8%權益。萬谷商業管理及萬谷菜籃子各自主要於中國從事提供非住宅物業租賃及物業管理服務。

訂立餐飲租賃協議的理由及裨益

本集團於二零二二年下半年開始從事相關上下游供應鏈業務，包括於中山市營運一間專門供應中菜的餐廳及一間燒烤餐廳。由於其業務增長，本集團將於中山市策略性地增設另外兩間新食店，其中一間主打供應鮮活海鮮的蒸氣海鮮餐廳，而另一間則為空間與藝術融合的咖啡店(「新開門店」)。新開門店展現本集團銳意擴大於大灣區的餐廳網絡。訂立餐飲租賃協議將為本集團業務擴張及營運提供充足空間。

餐飲租賃協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。餐飲租賃協議項下應付租金乃經計及現時市況及餐飲場所附近同類場所的當前市場租金後釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，餐飲租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

許博士及鍾先生均被視為於餐飲租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故許博士及鍾先生均已就批准餐飲租賃協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於餐飲租賃協議中擁有任何重大權益，且須就有關餐飲租賃協議的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，(i)萬谷商業管理最終由許博士及鍾先生分別實益擁有59.4%及39.6%權益；及(ii)萬谷菜籃子最終由許博士及鍾先生分別實益擁有約59.6%及約39.8%權益。因此，萬谷商業管理及萬谷菜籃子為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷商業管理及萬谷菜籃子均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立先前餐飲租賃協議及餐飲租賃協議均構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於其綜合財務狀況表中(i)就先前餐飲租賃協議項下租賃先前餐飲場所已確認使用權資產總價值約人民幣1,464,000元；及(ii)就餐飲租賃協議項下租賃餐飲場所將確認使用權資產總價值約人民幣5,248,000元。因此，根據上市規則第14A.24(1)條，訂立先前餐飲租賃協議及餐飲租賃協議各自將被視作本集團的資產收購。另一方面，終止先前餐飲租賃協議將導致本集團確認的使用權資產金額減少約人民幣1,128,000元，因此就上市規則而言被視作本集團出售資產。

由於先前餐飲租賃協議項下(i)本集團確認的使用權資產總價值；及(ii)餘下使用權價值各自的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%及最高總金額少於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(1)條，訂立及終止先前餐飲租賃協議各自構成最低豁免水平的交易，因而均獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於餐飲租賃協議乃由本集團與本公司同一組關連人士於過往12個月內訂立，根據上市規則第14A.81條，餐飲租賃協議項下擬進行的交易應合併計算。由於本集團根據餐飲租賃協議確認的使用權資產價值按合併基準計算的所有適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故訂立餐飲租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

更改所得款項用途

茲提述本公司日期為二零二一年七月二十八日有關認購事項的通函(「該通函」)，當中載列(其中包括)認購事項所得款項淨額的擬定用途。認購事項所得款項淨額約為37.7百萬港元。

於本公告日期，除償還銀行貸款約22.0百萬港元外，餘下所得款項淨額尚未動用。

經審慎考慮目前的營商環境及本集團的發展需要後，董事會議決將原本分配作設立兩間零售門店以將本集團的食材銷售渠道擴展至零售市場的未動用所得款項淨額約10.0百萬港元的建議用途，更改為(i)用於新開門店的租賃裝修、傢俬、固定裝置及設備的資本開支；及(ii)用於支持其餐飲業務營運的營運資金。

	該通函 所示 所得款項 淨額的 計劃用途 百萬港元	直至本公告 日期所得 款項淨額的 實際用途 百萬港元	直至本公告 日期未動用 所得款項 淨額 百萬港元	建議 重新分配 未動用所得 款項淨額 百萬港元
償還銀行貸款	22.0	22.0	—	—
設立兩間零售門店	10.0	—	10.0	—
一般營運資金	5.7	—	5.7	5.7
新開門店的資本開支	—	—	—	5.5
餐飲業務的營運資金	—	—	—	4.5
	37.7	22.0	15.7	15.7

更改認購事項所得款項用途的理由

於本公告日期，本集團尚未物色到合適的營業場所以設立該通函所披露的零售門店。鑑於自二零二零年一月以來，香港的營商及經濟狀況持續受到2019冠狀病毒病爆發的影響，食品零售業的前景仍不明朗，董事會認為，在執行本集團就於香港設立零售門店的計劃時，應採取更為審慎的態度。在此情況下，董事會考慮通過進一步將業務擴展至擁有大量消費群及餐飲相關下游業務的大灣區市場，從而分散本集團業務風險。

董事會認為，未動用所得款項淨額應重新分配予其餐飲業務，此舉符合本集團的業務策略，有助於財務資源的有效分配並加強本集團的未來發展，實屬適當且符合本公司及股東的整體利益。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列相關涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「餐飲場所A」	指	中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y16、Y17、Y18二分之一卡商舖
「餐飲場所B」	指	中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y15-1、Y18二分之一卡商舖
「餐飲場所C」	指	中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場六層602卡商舖
「餐飲場所」	指	餐飲場所A、餐飲場所B及餐飲場所C的統稱

「餐飲租賃協議A」	指	萬天餐飲中山分公司與萬谷菜籃子就租賃餐飲場所A所訂立日期為二零二二年十一月二十四日的租賃協議
「餐飲租賃協議B」	指	萬天餐飲中山第三分公司與萬谷菜籃子就租賃餐飲場所B所訂立日期為二零二二年十一月二十四日的租賃協議
「餐飲租賃協議C」	指	萬天餐飲中山第四分公司與萬谷菜籃子就租賃餐飲場所C所訂立日期為二零二二年十一月二十四日的租賃協議
「餐飲租賃協議」	指	餐飲租賃協議A、餐飲租賃協議B及餐飲租賃協議C的統稱
「本公司」	指	中國萬天控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1854)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「許博士」	指	許國偉博士，董事會主席、執行董事兼本公司的主要股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的財務報告準則及詮釋，包括：(a)香港財務報告準則；(b)香港會計準則；及(c)詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鍾先生」	指	鍾學勇先生，本公司首席執行官、執行董事兼本公司主要股東

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前餐飲場所A」	指	中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y16卡商舖
「先前餐飲場所B」	指	中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y17卡商舖
「先前餐飲場所」	指	先前餐飲場所A及先前餐飲場所B的統稱
「先前餐飲租賃協議A」	指	深圳萬天餐飲與萬谷商業管理就租賃先前餐飲場所A所訂立日期為二零二二年六月八日的租賃協議
「先前餐飲租賃協議B」	指	深圳萬天餐飲與萬谷商業管理就租賃先前餐飲場所B所訂立日期為二零二二年六月八日的租賃協議
「先前餐飲租賃協議」	指	先前餐飲租賃協議A及先前餐飲租賃協議B的統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「深圳萬天餐飲」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司，一家於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	佳源控股有限公司根據本公司與佳源控股有限公司所訂立日期為二零二一年六月二十九日的認購協議按每股0.15港元的認購價認購252,000,000股新股份
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「萬谷菜籃子」	指	中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，最終由許博士及鍾先生分別實益擁有約59.6%及約39.8%
「萬谷商業管理」	指	中山萬谷商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，最終由許博士及鍾先生分別實益擁有59.4%及39.6%
「萬天餐飲」	指	萬天餐飲中山分公司、萬天餐飲中山第三分公司及萬天餐飲中山第四分公司的統稱
「萬天餐飲中山分公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山分公司，深圳萬天餐飲的中山分公司，一家於中國註冊成立的有限公司的分公司
「萬天餐飲中山第三分公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第三分公司，深圳萬天餐飲的中山第三分公司，一家於中國註冊成立的有限公司的分公司

「萬天餐飲中山第四分 指 深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第四分公
公司」 司，深圳萬天餐飲的中山第四分公司，一家於
中國註冊成立的有限公司的分公司

「%」 指 百分比

承董事會命
中國萬天控股有限公司
主席兼執行董事
許國偉

香港，二零二二年十一月二十四日

於本公告日期，董事會包括執行董事許國偉博士、廖子情先生及鍾學勇先生；
及獨立非執行董事雷彩姚女士、梁帥聰先生及蕭鎮邦先生。