

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)

**有關
就餐飲場所及辦公場所
訂立租賃協議之
關連交易**

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十四日的公告，內容有關(其中包括)二零二二年餐飲租賃協議。

二零二三年餐飲租賃協議

董事會宣佈，於二零二三年八月一日，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二零二三年餐飲租賃協議，據此，(i)二零二三年餐飲租賃協議替代二零二二年餐飲租賃協議，自二零二三年八月一日起生效，藉此萬天餐飲I(作為租戶)同意向萬谷菜籃子租賃餐飲場所I，租期自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期約兩(2)年零八(8)個月；及(ii)萬天餐飲II(作為租戶)同意向萬谷菜籃子租賃餐飲場所II，租期自二零二三年八月一日起至二零二五年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期兩(2)年。

辦公室租賃協議

董事會亦宣佈，鑒於先前辦公室租賃協議於二零二三年六月三十日屆滿，於二零二三年八月一日，深圳萬天企業中山分公司(作為租戶)與萬谷房地產投資(作為業主)就租賃辦公場所訂立辦公室租賃協議，租期自二零二三年八月一日起至二零二四年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期一(1)年。

上市規則涵義

於本公告日期，(i)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；及(ii)萬谷房地產投資最終由許博士及鍾先生分別實益擁有59.4%及39.6%權益。因此，萬谷菜籃子及萬谷房地產投資為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷菜籃子及萬谷房地產投資均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議均構成本公司的關連交易。

就先前辦公室租賃協議而言，由於其項下擬進行的交易的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，而總額亦低於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76(1)條，訂立先前辦公室租賃協議構成符合最低豁免水平的交易，因而獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下擬進行的租賃安排將自其有關租期開始起確認為本集團的使用權資產。根據上市規則第14A.24(1)條，就該等協議確認使用權資產(具有固定租賃付款)將被視為本集團的資產收購。

此外，由於二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下擬進行的交易性質相似，並為同時訂立，且二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下各自的業主均屬本公司同一組的關連人士，根據上市規則第14A.81條，該等交易須合併計算，猶如其為一項交易。

由於本集團根據二零二三年餐飲租賃協議及辦公室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)高於0.1%但低於5%，故訂立二零二三年餐飲租賃協議及辦公室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。

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十四日的公告，內容有關(其中包括)二零二二年餐飲租賃協議。

二零二三年餐飲租賃協議

董事會宣佈，於二零二三年八月一日，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二零二三年餐飲租賃協議，據此，(i)二零二三年餐飲租賃協議替代二零二二年餐飲租賃協議，自二零二三年八月一日起生效，藉此萬天餐飲I(作為租戶)同意向萬谷菜籃子租賃餐飲場所I，租期自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期約兩(2)年零八(8)個月；及(ii)萬天餐飲II(作為租戶)同意向萬谷菜籃子租賃餐飲場所II，租期自二零二三年八月一日起至二零二五年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期兩(2)年。

二零二三年餐飲租賃協議的主要條款如下：

日期：	二零二三年八月一日	
	餐飲場所II	
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) 萬天餐飲中山第六分公司(作為租戶)；及 (ii) 萬天餐飲中山第七分公司(作為租戶)；及 (i) 萬天餐飲中山第八分公司(作為租戶)；及
場所：	場所建築面積為874平方米，位於中國廣東省中山市沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層Y16、Y17及Y18-2卡商舖	場所建築面積為510平方米，位於中國廣東省中山市沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場六層602卡商舖
租期：	自二零二二年十一月二十四日起至二零二五年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期約兩(2)年零八(8)個月	自二零二三年八月一日起至二零二五年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期兩(2)年
每月租金 (附註1及2)：	(i)由二零二二年十一月二十四日起至二零二三年七月三十一日約人民幣74,000元；(ii)自二零二三年八月一日起首三個月約人民幣52,000元；(iii)其後三個月約人民幣59,000元；及(iv)餘下租賃約人民幣67,000元	(i)首三個月約人民幣48,000元；(ii)其後三個月約人民幣55,000元；及(iii)餘下租賃約人民幣62,000元
保證金 (附註3)：	約人民幣133,000元(附註4)	約人民幣124,000元
用途：	餐飲	餐飲
重續選擇權：	二零二三年餐飲租賃協議屆滿時，各萬天餐飲可於租期屆滿前六十(60)個曆日通知萬谷菜籃子，選擇重續有關場所的租賃。	

附註：

1. 每月租金不包括管理費，管理費須根據萬天餐飲及萬谷商業管理訂立日期為二零二三年八月一日之管理服務協議支付。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，繳付有關每月管理費根據上市規則第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)條構成符合最低豁免水平的交易。
2. 每月租金(含稅)應於每個曆月的第五日提前支付。
3. 根據二零二三年餐飲租賃協議，保證金相當於所租各場所餘下租賃的兩個月租金。
4. 萬天餐飲I根據二零二二年餐飲租賃協議支付的保證金將由萬天餐飲I根據二零二三年餐飲租賃協議向萬谷菜籃子支付的保證金予以抵銷。

二零二三年餐飲租賃協議項下應付租金乃經考慮(i)萬天餐飲I之前根據二零二二年餐飲租賃協議向萬谷菜籃子支付的每月租金；及(ii)現行市況及餐飲場所附近同類場所現行市場租金後釐定。二零二三年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。

辦公室租賃協議

董事會亦宣佈，鑒於先前辦公室租賃協議於二零二三年六月三十日屆滿，於二零二三年八月一日，深圳萬天企業中山分公司(作為租戶)與萬谷房地產投資(作為業主)就租賃辦公場所訂立辦公室租賃協議，租期自二零二三年八月一日起至二零二四年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期一(1)年。

辦公室租賃協議的主要條款如下：

- 日期： 二零二三年八月一日
- 訂約方： (i) 深圳萬天企業中山分公司(作為租戶)；及
(ii) 萬谷房地產投資(作為業主)
- 場所： 場所建築面積為1,361平方米，位於中國廣東省中山市東區沙崗興龍路10號萬谷廣場四樓A座
- 租期： 自二零二三年八月一日起至二零二四年七月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期一(1)年

每月租金(附註1)：	約人民幣50,000元(含稅)，應於每個曆月的第五日提前支付
保證金(附註2)：	約人民幣101,000元，相當於兩個月的租金
用途：	辦公
重續選擇權：	辦公室租賃協議屆滿時，深圳萬天企業中山分公司可於租期屆滿前六十(60)個曆日通知萬谷房地產投資，選擇重續租賃。

附註：

1. 每月租金不包括管理費，管理費須根據深圳萬天企業中山分公司及萬谷商業管理訂立日期為二零二三年八月一日之管理服務協議支付。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，繳付有關每月管理費根據上市規則第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)條構成符合最低豁免水平的交易。
2. 深圳萬天企業根據先前辦公室租賃協議支付的保證金將由深圳萬天企業中山分公司根據辦公室租賃協議向萬谷房地產投資支付的保證金予以抵銷。

辦公室租賃協議項下應付的租金(與先前辦公室租賃協議相同)乃經考慮(i)深圳萬天企業之前根據先前辦公室租賃協議向萬谷房地產投資支付的每月租金；及(ii)現行市況及辦公場所附近的同類場所現行市場租金後釐定。辦公室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。

二零二三年餐飲租賃協議及辦公室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。根據二零二三年餐飲租賃協議租賃餐飲場所I將通過重新計量租賃負債並對使用權資產進行相應調整對租賃修訂進行會計處理入賬。本集團將予確認的使用權資產的價值預期約為：(i)二零二三年餐飲租賃協議項下人民幣8,438,000元；及(ii)辦公室租賃協議項下人民幣587,000元，包括根據二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議將於各自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。上述數據未經審核，且可能於未來作出調整。

有關訂約方的資料

本集團、深圳萬天餐飲、萬天餐飲、深圳萬天企業及深圳萬天企業中山分公司

本集團主要從事(i)綠色食材供應；(ii)綠色餐飲；及(iii)環保科技。深圳萬天餐飲(本公司間接全資附屬公司)為於中國成立的有限公司。萬天餐飲各自為深圳萬天餐飲的分公司。深圳萬天餐飲及萬天餐飲各自主要於中國從事餐廳營運。深圳萬天企業(本公司間接全資附屬公司)為於中國成立的有限公司。深圳萬天企業中山分公司為深圳萬天企業的分公司。深圳萬天企業及深圳萬天企業中山分公司主要於中國從事提供企業管理服務。

萬谷菜籃子及萬谷房地產投資

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。萬谷菜籃子主要於中國從事提供非住宅物業租賃及物業管理服務。萬谷房地產投資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。萬谷房地產投資主要於中國從事房地產投資。

訂立協議的理由及裨益

誠如本公司日期為二零二二年十一月二十四日的公告所披露，本集團於二零二二年已於中山市開設一間咖啡店及三間主打香港菜式、日式燒烤及蒸汽海鮮的餐廳。本集團一直密切留意中國餐飲業的潮流趨勢，且董事會看好大灣區消費群體龐大及餐飲相關下游業務的行業發展。董事會同時認為，本集團應把握中國自二零二二年十二月初開始全國性放寬新冠肺炎的限制帶來的機遇。作為擴大於大灣區的餐廳網絡並加強餐飲連鎖業務策略的一部分，本集團決定增設多間不同類型的餐廳，向顧客提供多元化的餐飲選擇，包括中菜及點心、潮汕菜、泰式菜、茶餐美食、即叫即蒸海鮮及咖哩美食。各餐飲場所位處中山市人流暢旺的中心地帶，地理位置及便捷的交通為客戶提供較大便利。董事會

認為，於中山市優越地帶開設該等新餐廳將進一步提升本集團的餐廳品牌及市場地位。再者，為降低本集團餐飲業務的營運開支，經與業主積極磋商後，本集團就二零二三年餐飲租賃協議的餐飲場所I獲得較二零二二年餐飲租賃協議約14%的租金減免。此外，為促進更佳的企業管治常規，並以更具系統的方式管理餐飲場所I及餐飲場所II的不同租賃到期日，本集團擬藉此機會規範並整合多項租賃，以降低日後的行政成本。於執行二零二三年餐飲租賃協議後，餐飲場所I及餐飲場所II的期限將整合為二零二五年七月三十一日的相同到期日。

鑒於先前辦公室租賃協議已屆滿，並為了(i)維持辦公場所作為本集團業務活動所在地中山的主要營業場所；及(ii)節省尋找合適辦公場所的時間及遷移成本，深圳萬天企業中山分公司與萬谷房地產投資訂立辦公室租賃協議，租期為一(1)年，直至二零二五年七月三十一日止。

二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。二零二三年餐飲租賃協議項下應付租金乃參考(i)萬天餐飲I根據二零二二年餐飲租賃協議向萬谷菜籃子先前支付的每月租金；及(ii)現行市況及餐飲場所附近類似場所的當前市場租金後予以釐定。此外，辦公室租賃協議項下應付租金乃經計及(i)深圳萬天企業之前根據先前辦公室租賃協議向萬谷房地產投資支付的每月租金；及(ii)現行市況及辦公場所附近類似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，二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議各自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，且二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議之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二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，許博士及鍾先生均已就批准二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下各自擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議中擁有任何重大權益，且須就有關二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議各自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；及(ii)萬谷房地產投資最終由許博士及鍾先生分別實益擁有59.4%及39.6%權益。因此，萬谷菜籃子及萬谷房地產投資為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷菜籃子及萬谷房地產投資均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議均構成本公司的關連交易。

就先前辦公室租賃協議而言，由於其項下擬進行的交易的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，而總額亦低於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76(1)條，訂立先前辦公室租賃協議構成符合最低豁免水平的交易，因而獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下擬進行的租賃安排將自其有關租期開始起確認為本集團的使用權資產。根據上市規則第14A.24(1)條，就該等協議確認使用權資產(具有固定租賃付款)將被視為本集團的資產收購。

此外，由於二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下擬進行的交易性質相似，並為同時訂立，且二零二三年餐飲租賃協議及辦公室租賃協議項下各自的業主均屬本公司同一組的關連人士，根據上市規則第14A.81條，該等交易須合併計算，猶如其為一項交易。

由於本集團根據二零二三年餐飲租賃協議及辦公室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)高於0.1%但低於5%，故訂立二零二三年餐飲租賃協議及辦公室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。

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：

「二零二二年餐飲租賃協議」	指	萬天餐飲I(作為租戶)與萬谷菜籃子(作為業主)就租賃餐飲場所I訂立日期為二零二二年十一月二十四日的租賃協議，詳情見本公司日期為二零二二年十一月二十四日的公告
「二零二三年餐飲租賃協議」	指	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日期為二零二三年八月一日的租賃協議
「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」	指	餐飲場所I及餐飲場所II的統稱
「餐飲場所I」	指	具有本公告「二零二三年餐飲租賃協議」一段賦予該詞的涵義
「餐飲場所II」	指	具有本公告「二零二三年餐飲租賃協議」一段賦予該詞的涵義
「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，本公司行政總裁、執行董事兼本公司主要股東
「辦公場所」	指	中國廣東省中山市東區沙崗興龍路10號萬谷廣場四樓A座
「辦公室租賃協議」	指	深圳萬天企業中山分公司(作為租戶)與萬谷房地產投資(作為業主)就租賃辦公場所訂立日期為二零二三年八月一日的租賃協議
「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
「先前辦公室租賃協議」	指	深圳萬天企業(作為租戶)與萬谷房地產投資(作為業主)就租賃辦公場所訂立日期為二零二二年七月一日的租賃協議，租期自二零二二年七月一日起至二零二三年六月三十日止(首尾兩日包括在內)為期一(1)年
「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

「深圳萬天企業」	指	深圳萬天企業管理有限公司，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
「深圳萬天企業中山分公司」	指	深圳萬天企業管理有限公司中山分公司，深圳萬天企業之中山分公司，一間於中國註冊成立之有限公司的分公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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%權益
「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%權益
「萬谷房地產投資」	指	中山市萬谷房地產投資開發有限公司，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%權益
「萬天餐飲」	指	萬天餐飲I及萬天餐飲II的統稱
「萬天餐飲I」	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II」	指	萬天餐飲中山第一分公司、萬天餐飲中山第五分公司、萬天餐飲中山第六分公司、萬天餐飲中山第七分公司及萬天餐飲中山第八分公司的統稱

「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
「萬天餐飲中山第一分公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第一分公司，深圳萬天餐飲的中山第一分公司，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公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第四分公司，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
「萬天餐飲中山第五分公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第五分公司，深圳萬天餐飲的中山第五分公司，一家於中國註冊成立的有限公司的分公司
「萬天餐飲中山第六分公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第六分公司，深圳萬天餐飲的中山第六分公司，一家於中國註冊成立的有限公司的分公司
「萬天餐飲中山第七分公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第七分公司，深圳萬天餐飲的中山第七分公司，一家於中國註冊成立的有限公司的分公司

「萬天餐飲中山第八分公司」 指 深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第八分公司，深圳萬天餐飲的中山第八分公司，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，二零二三年八月一日

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、蕭鎮邦先生及林至穎先生。