

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)

須予披露及關連交易：
訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議
及
持續關連交易：訂立經續訂管理服務協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 **金融有限公司**
OCTAL Capital Limited

經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議

於二零二四年七月十五日，深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子訂立經續訂餐飲租賃協議，據此，深圳萬天餐飲同意於租期內租賃經擴大餐飲場所，為期三(3)年。於同日，深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理訂立經續訂辦公室租賃協議，據此，深圳萬天企業中山分公司同意於租期內租賃經擴大辦公場所，為期三(3)年。

經續訂管理服務協議

鑑於訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議，於二零二四年七月十五日，深圳萬天餐飲及深圳萬天企業中山分公司分別與萬谷商業管理訂立經續訂餐飲管理服務協議及經續訂辦公室管理服務協議，據此，萬谷商業管理同意於租期內分別就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所提供管理服務，為期三(3)年。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下擬進行的租賃將就該等協議確認為使用權資產(具有固定租賃付款)，且根據上市規則第14A.24(1)條，此將被視為本集團的資產收購。此外，本集團於其綜合財務狀況表中(i)確認現有餐飲租賃協議項下與租賃現有餐飲場所有關之使用權資產價值總額約人民幣8,438,000元；(ii)確認現有辦公室租賃協議項下與租賃現有辦公場所有關之使用權資產價值總額約人民幣587,000元；(iii)將確認經續訂餐飲租賃協議項下與租賃經擴大餐飲場所有關之使用權資產價值總額約人民幣24,671,000元；及(iv)將確認經續訂辦公室租賃協議項下與租賃經擴大辦公場所有關之使用權資產價值總額約人民幣3,430,000元。股東務請注意，上述數據未經審核，日後或會進行調整。

由於經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議連同現有餐飲租賃協議及現有辦公室租賃協議項下擬進行的交易性質相似，並均於12個月期間內訂立，且上述協議項下的出租方均屬本公司同一組的關連人士，根據上市規則第14.22、14.23及14A.81條，該等交易須合併計算，猶如其為一項交易。

由於本集團根據經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議連同現有餐飲租賃協議及現有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相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，(i)鍾先生為萬谷菜籃子的董事，而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。因此，萬谷菜籃子及萬谷商業管理為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷菜籃子及萬谷商業管理均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議均構成本公司的關連交易。

由於本集團根據經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議連同現有餐飲租賃協議及現有辦公室租賃協議確認的使用權資產價值相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下擬進行的交易亦須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

萬谷商業管理為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，經續訂管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於就經擴大餐飲場所訂立的經續訂餐飲管理服務協議及就經擴大辦公場所訂立的經續訂辦公室管理服務協議項下擬進行的交易性質相似，並為同時訂立，且兩份協議項下的管理服務供應商均為萬谷商業管理，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。

由於按合併基準計算經續訂管理服務協議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立經續訂管理服務協議須遵守根據上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的條款以及該等協議項下擬進行交易的公平性及合理性以及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，會上獨立股東將考慮並批准(如適用)經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行交易。鑒於許博士及鍾先生的利益，許博士、鍾先生及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就批准經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議以及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於需要更多時間準備及／或落實將載入致股東通函的若干資料，本公司預計一份載有(其中包括)(i)經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的進一步資料，連同獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(ii)股東特別大會通告之通函，將於二零二四年八月三十日或之前寄發予股東。

訂立經續訂餐飲租賃協議

茲提述關連交易公告，內容有關(其中包括)就大灣區餐飲營運租賃現有餐飲場所的現有餐飲租賃協議。作為執行本集團業務計劃的一部分且為擴大餐飲網絡，萬天餐飲中山與萬谷菜籃子同意通過深圳萬天餐飲就租賃經擴大餐飲場所(涵蓋現有餐飲場所的面積)訂立經續訂餐飲租賃協議續訂現有餐飲租賃協議，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准經續訂餐飲租賃協議及其項下擬進行的交易。於經續訂餐飲租賃協議生效後，萬天餐飲中山與萬谷菜籃子於現有餐飲租賃協議項下的所有權利及責任均須解除，且萬谷菜籃子須退還萬天餐飲中山保證金約人民幣678,000元。

董事會宣佈，於二零二四年七月十五日，深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子訂立經續訂餐飲租賃協議，據此，深圳萬天餐飲同意於租期內租賃經擴大餐飲場所，為期三(3)年。

經續訂餐飲租賃協議的主要條款如下：

日期： 二零二四年七月十五日

訂約方： (i) 深圳萬天餐飲(作為承租方)；及
 (ii) 萬谷菜籃子(作為出租方)

場所： 場所可出租總面積為11,975.33平方米，包括：

 中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場

 (i) 壹層全層；

 (ii) 五層501、502、503、504及506號商舖；及

 (iii) 六層601及602號及七層商舖

 (統稱「**經擴大餐飲場所**」)

租期： 於租期內為期三(3)年

於經續訂餐飲租賃協議屆滿時，深圳萬天餐飲於租期屆滿前六十(60)個曆日以書面通知萬谷菜籃子可享有租賃經擴大餐飲場所的優先權。

每月租金 應於每個曆月第五日前提前支付約人民幣749,000元(含稅)
(附註)：

保證金： 約人民幣1,375,000元，相當於兩(2)個月的租金(不含稅)，須於訂立經續訂餐飲協議日期支付予萬谷菜籃子。

用途： 餐飲及零售

先決條件： 經續訂餐飲租賃協議的有效性須待下列先決條件獲達成後方告作實：

- (a) 萬谷菜籃子已就經續訂餐飲租賃協議及其項下擬進行的交易取得所有必要同意及批准，並維持有效；
- (b) 本公司已就經續訂餐飲租賃協議及其項下擬進行的交易取得所有必要同意及批准(包括聯交所的同意)；
- (c) 本公司已根據上市規則就經續訂餐飲租賃協議及其項下擬進行的交易刊發公告及通函；及
- (d) 已根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法例及規例，於股東特別大會上獲獨立股東批准經續訂餐飲租賃協議及其項下擬進行的交易。

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二四年九月三十日(或訂約方可能另行書面協定的較後日期)或之前達成，訂約方在經續訂餐飲租賃協議項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或經續訂餐飲租賃協議另有規定者則除外。在有關情況下，萬谷菜籃子須立即將相關保證金退還予深圳萬天餐飲。

附註：每月租金不包括管理費、公用服務費及其他雜費。

經續訂餐飲租賃協議項下應付租金乃於深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子經公平磋商並經考慮(i)現行市況及經擴大餐飲場所附近同類場所現行市場租金；及(ii)獨立估值師編製的物業估值報告草擬本後釐定。經續訂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。

訂立經續訂辦公室租賃協議

茲提述關連交易公告，內容有關(其中包括)就租賃現有辦公場所作為中國主要營業地點的現有辦公室租賃協議。

根據現有辦公室租賃協議，現有辦公場所租期將於二零二四年七月三十一日屆滿。為應對及為本集團於大灣區餐飲業務的發展提供充分支持，本集團決定擴大辦公面積。

董事會宣佈，於二零二四年七月十五日，深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理訂立經續訂辦公室租賃協議，據此，深圳萬天企業中山分公司同意於租期內租賃經擴大辦公場所，為期三(3)年。鑑於現有辦公室租賃協議於二零二四年七月三十一日屆滿，萬谷商業管理同意向深圳萬天企業中山分公司授予免租期以維持現有辦公場所，直至經續訂辦公室租賃協議生效為止。

經續訂辦公室租賃協議的主要條款如下：

日期： 二零二四年七月十五日

訂約方： (i) 深圳萬天企業中山分公司(作為承租方)；及

(ii) 萬谷商業管理(作為出租方)

場所： 場所可出租總面積為2,511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A座四層A401及B座四層B401-405(統稱「經擴大辦公場所」)

- 租期： 於租期內為期三(3)年
- 於經續訂辦公室租賃協議屆滿時，深圳萬天企業中山分公司於租期屆滿前六十(60)個曆日以書面通知萬谷商業管理可享有租賃經擴大辦公場所的優先權。
- 每月租金
(附註)： 應於每個曆月第五日前提前支付約人民幣104,000元(含稅)
- 保證金： 約人民幣191,000元，相當於兩(2)個月的租金(不含稅)，須於訂立經續訂辦公室租賃協議日期支付予萬谷商業管理。
- 用途： 辦公
- 先決條件： 經續訂辦公室租賃協議的有效性須待下列先決條件獲達成後方告作實：
- (a) 萬谷商業管理已就經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易取得所有必要同意及批准，並維持有效；
 - (b) 本公司已就經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易取得所有必要同意及批准(包括聯交所的同意)；
 - (c) 本公司已根據上市規則就經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易刊發公告及通函；及
 - (d) 已根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法例及規例，於股東特別大會上獲獨立股東批准經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易。

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二四年九月三十日(或訂約方可能另行書面協定的較後日期)或之前達成，訂約方在經續訂辦公室租賃協議項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或經續訂辦公室租賃協議另有規定者則除外。在有關情況下，萬谷商業管理須立即將相關保證金退還予深圳萬天企業中山分公司。

附註：每月租金不包括管理費、公用服務費及其他雜費。

經續訂辦公室租賃協議項下應付租金乃深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理經公平磋商並經考慮(i)現行市況及經擴大辦公場所附近同類場所現行市場租金；及(ii)獨立估值師編製的物業估值報告草擬本後釐定。經續訂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。

訂立經續訂管理服務協議

鑑於續訂現有餐飲租賃協議，萬天餐飲中山與萬谷商業管理亦同意通過深圳萬天餐飲訂立經續訂餐飲管理服務協議以續訂現有餐飲管理服務協議，惟須待經續訂餐飲租賃協議生效。於經續訂餐飲管理服務協議生效後，萬天餐飲中山及萬谷商業管理於現有餐飲管理服務協議下的所有權利及責任將解除並免除。

鑑於訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議，董事會宣佈，於二零二四年七月十五日，深圳萬天餐飲及深圳萬天企業中山分公司分別與萬谷商業管理訂立經續訂餐飲管理服務協議及經續訂辦公室管理服務協議，據此，萬谷商業管理同意於租期內分別就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所提供管理服務。

經續訂管理服務協議的主要條款概述如下：

	經續訂餐飲管理服務協議	經續訂辦公室管理服務協議
日期：	二零二四年七月十五日	二零二四年七月十五日
訂約方：	(i) 深圳萬天餐飲；及 (ii) 萬谷商業管理	(i) 深圳萬天企業中山分公司；及 (ii) 萬谷商業管理
年期：	於租期內為期三(3)年，須待經續訂餐飲租賃協議生效	於租期內為期三(3)年，須待經續訂辦公室租賃協議生效
主題事項：	萬谷商業管理就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所(視情況而定)提供若干物業管理服務，包括保安、定期維修、垃圾清理、水電、清潔、電梯維護、公區及公用設施管理、綠化、交通管制及泊車管理、消防安全維護及客戶服務。	
服務費用：	(a) 每月管理費約為人民幣104,000元(含稅)另加公用服務費，應於每個曆月第五日前提前支付；及 (b) 每年消防維護費約人民幣38,000元(含稅)，應於當年第一個月第五日前提前支付	(a) 每月管理費約為人民幣14,000元(含稅)另加公用服務費，應於每個曆月第五日前提前支付；及 (b) 每年消防維護費約人民幣5,000元(含稅)，應於當年第一個月第五日前提前支付

經續訂餐飲管理服務協議**經續訂辦公室管理服務協議**

公用設施按金： 於訂立經續訂餐飲租賃協議 於訂立經續訂辦公室管理服務協議當日向萬谷商業管理支付按金人民幣130,000元。

於訂立經續訂辦公室管理服務協議當日向萬谷商業管理支付按金人民幣30,000元。

定價政策

服務費乃參考以下各項並按經續訂管理服務協議訂約雙方公平磋商後達成(i)現行市況及經擴大餐飲場所以及經擴大辦公場所(視情況而定)附近類似場所的當前市場管理費；及(ii)當地公用事業部門及／或獨立第三方服務提供商向萬谷商業管理收取的公用服務費及消防維護費的實際金額，並無任何附加費用。

過往交易金額

截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止九個月，本集團向萬谷商業管理及其聯繫人支付的過往管理服務費用、公用服務費及消防服務維護費如下：

	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二三年 十二月三十一日 止九個月 人民幣
過往交易金額	580,000	2,036,000

年度上限

自二零二四年十月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間、截至二零二六年十二月三十一日止兩個年度及自二零二七年一月一日起至二零二七年九月三十日止期間，就經續訂管理服務協議的最大累計期限及／或年度金額不得超過以下所載上限：

	自二零二四年 十月一日起至 二零二四年 十二月三十一日 止期間 人民幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣	自二零二七年 一月一日起 至二零二七年 九月三十日 止期間 人民幣
經續訂餐飲管理服務協議	2,022,000	8,090,000	8,090,000	6,068,000
經續訂辦公室管理服務協議	120,000	480,000	480,000	360,000

釐定基準

經續訂管理服務協議項下服務費乃經參考以下各項釐定：(i)本集團就現有餐飲場所及現有辦公場所(視情況而定)向萬谷商業管理支付的過往交易金額；(ii)經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議(視情況而定)項下更大的租賃面積；及(iii)對未來市場狀況的預期，包括水電預期消耗水平。

內部控制措施

為保障股東利益，本集團將採用以下準則及原則監控經續訂管理服務協議項下的交易及建議年度上限：

- (i) 本集團財務部門將負責監督經續訂管理服務協議項下擬進行的交易及其年度上限，同時確保交易按照經續訂管理服務協議的條款進行，且不超過年度上限；
- (ii) 本公司管理層將定期檢討相關定價政策；
- (iii) 本公司核數師將對經續訂管理服務協議項下擬進行的交易的定價及年度上限進行年度審核；及
- (iv) 獨立非執行董事將對經續訂管理服務協議項下擬進行的交易及其年度上限的實施及執行情況進行年度審查。

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，本集團已於中國開展從事餐飲行業並於中山市開設多種類型的食店。本集團餐飲業務持續穩定增長。

由於中國經濟復甦穩步推進且最近開通的橫跨珠江三角洲的深中通道，董事會對大灣區餐飲行業的發展持樂觀態度。因此，董事會認為目前正是進一步鞏固其餐飲連鎖業務的立足點的適當時機。於二零二四年，本集團決定擴大中山餐飲業務規模，於萬谷菜籃子廣場擴展現有西餐廳的業務並開設更多店舖，包括一間酒吧、一間融合餐廳、一間川菜餐廳、一間湯品專賣店、一間快餐店以及出售餐飲相關產品的店舖。

本集團認為於同一地區開設新食店乃屬策略性舉措：(i) 萬谷菜籃子廣場位於中山黃金地段，在此開設的食店方便易達；(ii) 本集團於同一地點集中提供多元化餐飲選擇，可有效降低與其他食店的直接競爭程度；及(iii) 管理層對當地人口統計積累的知識及了解，增強其透過迎合客戶喜好及／或引入創新餐飲概念吸引客戶的信心。董事會認為，透過開設更多食店擴展餐廳網絡將進一步加強本集團的品牌形象及市場地位。因此，經續訂餐飲租賃協議所租賃經擴大餐飲場所的佔地面積大於現有餐飲場所。

為應對及為本集團於大灣區餐飲業務的發展提供充分支持，本公司決定擴大辦公面積。鑑於現有辦公室租賃協議將屆滿及經續訂餐飲租賃協議的租期為三年且為使辦公室租賃與餐飲租賃於租期上保持一致，深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理訂立經續訂辦公室租賃協議，租期為三(3)年，直至二零二七年九月三十日止。

經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的條款乃經相關訂約方公平磋商後達致。經續訂餐飲租賃協議項下應付租金乃經計及(i)現行市況及經擴大餐飲場所附近類似場所的當前市場租金；及(ii)獨立估值師編製的物業估值報告草擬本後予以釐定。此外，經續訂辦公室租賃協議項下應付租金乃經計及(i)現行市況及經擴大辦公場所附近類似場所的當前市場租金；及(ii)獨立估值師編製的物業估值報告草擬本後予以釐定。因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於獨立董事委員會之意見函件中發表意見)認為，經續訂餐飲租賃協議及經續訂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，且經續訂餐飲租賃協議及經續訂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。

經續訂管理服務協議條款乃考慮以下各項後並經訂約雙方公平磋商達成(i)現行市況及經擴大餐飲場所以及經擴大辦公場所(視情況而定)附近類似場所的當前市場管理費；及(ii)當地公用事業部門及/或獨立第三方服務提供商向萬谷商業管理收取的公用服務費及消防維護費的實際金額，並無任何附加費用。董事(包括獨立非執行董事)認為，經續訂管理服務協議項下擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，而經續訂管理服務協議(連同年度上限)乃由訂約雙方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且經續訂管理服務協議項下擬進行交易(連同年度上限)之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

許博士及鍾先生均被視為於經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議及經續訂管理服務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該等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，概無董事於經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議或經續訂管理服務協議中擁有任何重大權益，且須就有關的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團、深圳萬天餐飲、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)食材供應；(ii)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，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。

萬谷菜籃子及萬谷商業管理

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。萬谷菜籃子及萬谷商業管理均主要於中國從事提供非住宅物業租賃及物業管理服務。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下擬進行的租賃將就該等協議確認為使用權資產(具有固定租賃付款)，且根據上市規則第14A.24(1)條，此將被視為本集團的資產收購。此外，本集團於其綜合財務狀況表中(i)確認現有餐飲租賃協議項下與租賃現有餐飲場所有關之使用權資產價值總額約人民幣8,438,000元；(ii)確認現有辦公室租賃協議項下與租賃現有辦公場所有關之使用權資產價值總額約人民幣587,000元；(iii)將確認經續訂餐飲租賃協議項下與租賃經擴大餐飲場所有關之使用權資產價

值總額約人民幣24,671,000元；及(iv)將確認經續訂辦公室租賃協議項下與租賃經擴大辦公場所有關之使用權資產價值總額約人民幣3,430,000元。股東務請注意，上述數據未經審核，日後或會進行調整。

由於經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議連同現有餐飲租賃協議及現有辦公室租賃協議項下擬進行的交易性質相似，並均於12個月期間內訂立，且上述協議項下的出租方均屬本公司同一組的關連人士，根據上市規則第14.22、14.23及14A.81條，該等交易須合併計算，猶如其為一項交易。

由於本集團根據經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議連同現有餐飲租賃協議及現有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相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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。因此，萬谷菜籃子及萬谷商業管理為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷菜籃子及萬谷商業管理均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議均構成本公司的關連交易。

由於本集團根據經續訂餐飲租賃協議、經續訂辦公室租賃協議連同現有餐飲租賃協議及現有辦公室租賃協議確認的使用權資產價值相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下擬進行的交易亦須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

萬谷商業管理為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，經續訂管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於就經擴大餐飲場所訂立的經續訂餐飲管理服務協議及就經擴大辦公場所訂立的經續訂辦公室管理服務協議項下擬進行的交易性質相似，並為同時訂立，且兩份協議項下的管理服務供應商均為萬谷商業管理，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。

由於按合併基準計算經續訂管理服務協議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立經續訂管理服務協議須遵守根據上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的條款以及該等協議項下擬進行交易的公平性及合理性以及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，會上獨立股東將考慮並批准(如適用)經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行交易。鑒於許博士及鍾先生的利益，許博士、鍾先生及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就批准經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議以及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於需要更多時間準備及／或落實將載入致股東通函的若干資料，本公司預計一份載有(其中包括)(i)經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的進一步資料，連同獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(ii)股東特別大會通告之通函，將於二零二四年八月三十日或之前寄發予股東。

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
「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
「關連交易公告」	指	本公司日期為二零二三年八月一日的公告，內容有關(其中包括)現有餐飲租賃協議及現有辦公室租賃協議項下的關連交易
「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
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「經擴大餐飲場所」	指	具有本公告「訂立經續訂餐飲租賃協議」一段賦予該詞的涵義

「經擴大辦公場所」	指	具有本公告「訂立經續訂辦公室租賃協議」一段賦予該詞的涵義
「現有餐飲管理服務協議」	指	萬天餐飲中山與萬谷商業管理就現有餐飲場所提供管理服務所訂立日期為二零二三年八月一日的管理服務協議
「現有餐飲租賃協議」	指	萬天餐飲中山(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)就租賃現有餐飲場所訂立日期為二零二三年八月一日的租賃協議
「現有餐飲場所」	指	根據現有餐飲租賃協議租賃的餐飲場所，其詳情可參閱關連交易公告「餐飲場所」
「現有辦公場所」	指	中國廣東省中山市東區沙崗興龍路10號萬谷廣場A座四層
「現有辦公室租賃協議」	指	深圳萬天企業中山分公司(作為承租方)與萬谷房地產投資(作為出租方)就租賃現有辦公場所訂立日期為二零二三年八月一日的租賃協議
「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香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議以及該等協議項下擬進行交易的公平性及合理性向獨立股東提供意見而設立

「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為就經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議以及該等協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除許博士、鍾先生以及彼等各自的聯繫人或於經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議以及其項下擬進行交易中擁有權益的其他關連人士以外之股東
「租期」	指	二零二四年十月一日至二零二七年九月三十日(首尾兩日包括在內)或相關訂約方協定的其他三年期間
「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)
「鍾先生」	指	鍾學勇先生，董事會副主席、本公司行政總裁、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
「經續訂餐飲管理服務協議」	指	深圳萬天餐飲與萬谷商業管理就經擴大餐飲場所提供管理服務訂立日期為二零二四年七月十五日的管理服務協議
「經續訂餐飲租賃協議」	指	深圳萬天餐飲(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)就租賃經擴大餐飲場所訂立日期為二零二四年七月十五日的租賃協議
「經續訂管理服務協議」	指	經續訂餐飲管理服務協議及經續訂辦公室管理服務協議的統稱

「經續訂辦公室 管理服務協議」	指	深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理就經擴大辦公場所提供管理服務訂立日期為二零二四年七月十五日的管理服務協議
「經續訂辦公室 租賃協議」	指	深圳萬天企業中山分公司(作為承租方)與萬谷商業管理(作為出租方)就租賃經擴大辦公場所訂立日期為二零二四年七月十五日的租賃協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	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
「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
「萬天餐飲中山」	指	萬天餐飲中山分公司、萬天餐飲中山第一分公司、萬天餐飲中山第三分公司、萬天餐飲中山第四分公司、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(均為深圳萬天餐飲的中山分公司)的統稱(各公司的釋義載於關連交易公告)
「%」	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，二零二四年七月十五日

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