
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面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、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中國萬天控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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分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
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

八方 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

本封面頁使用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19至20頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問發出的函件載於本通函第21至36頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二四年九月二十七日(星期五)上午十時正假座香港九龍灣宏照道33號國際交易中心21樓2106室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第56至58頁。隨函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cwth.com.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並於實際可行情況下盡快但無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，該代表委任表格將被視作已予撤回。

本通函指定的所有時間及日期均指香港時間及日期。

二零二四年八月二十七日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 獨立董事委員會函件 | 19 |
| 獨立財務顧問函件 | 21 |
| 附錄一 — 估值報告 | 37 |
| 附錄二 — 一般資料 | 49 |
| 股東特別大會通告 | 56 |

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列相關涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「佳源」 | 指 | 佳源控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的主要股東 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司於二零二四年七月十五日刊發的公告，內容有關(其中包括)經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下之關連交易 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「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 |
| 「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 | 本公司將召開及舉行以審議及酌情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 |
| 「股東特別大會通告」 | 指 | 本通函第56至58頁所載召開股東特別大會的通告 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「經擴大餐飲場所」 | 指 | 具有本通函「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 | 具有本通函「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(即雷彩姚女士、蕭鎮邦先生及林至穎先生)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 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「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 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 滙鋒評估有限公司，本公司委聘以對經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所各自的市場租金進行估值的獨立估值師 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二四年八月二十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|--|
| 「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 |
| 「估值報告」 | 指 | 獨立估值師就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所各自的市場租金出具的物業估值報告，其副本載於本通函附錄一 |

釋 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 |

本通函均以英文及中文版刊印。倘有任何歧異，概以本通函的英文版為準。



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)

執行董事：

許國偉博士(主席)

鍾學勇先生

(副主席及行政總裁)

廖子情先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

雷彩姚女士

蕭鎮邦先生

林至穎先生

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍灣

宏照道33號

國際交易中心

21樓2106室

敬啟者：

**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
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述該公告。

董事會宣佈，於二零二四年七月十五日，(i)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；及(ii)深圳萬天

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供股東特別大會通告及有關(其中包括)將於股東特別大會上提呈有關考慮及批准各項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之交易的決議案的資料。本通函亦向閣下提供以下文件，使閣下能夠於股東特別大會上就是否投票贊成或反對上述決議案作出知情決定：

- (i) 獨立董事委員會函件，當中載有其對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之交易的意見；
- (ii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就各項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之交易的條款提出的建議；及
- (iii) 由獨立估值師就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所各自之市場租金出具的估值報告。

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，而萬谷菜籃子須相應退還萬天餐飲中山保證金約人民幣678,000元。

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。

董事會函件

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) 一層全層；
(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(附註)：應於每個曆月第五日前提前支付約人民幣749,000元(含稅)或約人民幣687,000元(不含稅)
- 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租賃協議日期支付予萬谷菜籃子。
- 用途：餐飲及零售

董事會函件

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)獨立估值師出具的估值報告後釐定。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。

董事會函件

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。

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)或約人民幣95,500元(不含稅)

董事會函件

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。

董事會函件

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)獨立估值師出具的估值報告後釐定。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。

有關訂約方的資料

本集團

本集團主要從事(i)食材供應；(ii)餐飲；及(iii)環保科技，以及業務位於香港及中國。

深圳萬天餐飲

深圳萬天餐飲為經續訂餐飲租賃協議項下的承租方及本公司間接全資附屬公司(於中國成立的有限公司)。深圳萬天餐飲主要於中國從事餐廳經營。

深圳萬天企業

深圳萬天企業為本公司間接全資附屬公司(於中國成立的有限公司)，主要於中國從事提供企業管理服務。

深圳萬天企業中山分公司

經續訂辦公室租賃協議項下的承租方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

萬谷菜籃子為經續訂餐飲租賃協議項下的出租方及一家於中國成立的有限公司。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，根據上市規則第14A.07(4)條，萬谷菜籃子為許博士及鍾先生各自的聯繫人，並為本公司的關連人士。

萬谷商業管理

萬谷商業管理為經續訂辦公室租賃協議項下的出租方及一家於中國成立的有限公司。萬谷商業管理主要於中國從事提供非住宅物業租賃及物業管理服務。萬谷商業管理最終由許博士及鍾先生分別實益擁有約59.4%及約39.6%權益。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，萬谷商業管理為許博士及鍾先生各自的聯繫人，並為本公司的關連人士。

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)管理層對當地客群積累的知識及了解加強了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

董事會函件

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現行市況及類似場所的當前市場租金後並根據獨立估值師編製的經擴大餐飲場所市場租金估值予以釐定。此外，經續訂辦公室租賃協議項下應付租金乃經計及現行市況及類似場所的當前市場租金後並根據獨立估值師編製的經擴大辦公場所市場租金估值予以釐定。上述市場租金估值乃由獨立估值師的一名董事李振松先生於二零二四年六月進行現場視察後得出。李先生分別為特許財務分析師協會、香港會計師公會及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗。因此，董事(包括其意見載於獨立董事委員會函件的獨立非執行董事，經計及獨立財務顧問之意見)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。

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。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，(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一次性關連交易。

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。

許博士及鍾先生均被視為於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或經續訂辦公室租賃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。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年九月二十四日(星期二)至二零二四年九月二十七日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。於二零二四年九月二十七日(星期五)名列本公司股東名冊上的股東，將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的過戶文件連同相關股票必須於二零二四年九月二十三日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

股東特別大會及委任代表安排

股東特別大會謹訂於二零二四年九月二十七日(星期五)上午十時正假座香港九龍灣宏照道33號國際交易中心21樓2106室召開，股東特別大會通告載於本通函第56至58頁。將於股東特別大會上提呈普通決議案，以考慮並酌情批准股東特別大會通告中所提呈的決議案。本通函隨附股東於股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閱讀本通函並按照隨附的代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並於實際可行情況下盡快但無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，而在此情況下，該代表委任表格將被視作已予撤回。

於股東特別大會上投票

根據上市規則第14A.36條，於交易中擁有重大權益的任何股東須就決議案放棄投票。鑑於許博士及鍾先生的權益，許博士、鍾先生及其各自的聯繫人均須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。於最後實際可行日期，已發行股份為1,939,019,769股，其中1,040,372,000股股份(約佔已發行股份的53.65%)由佳源持有，而佳源最終由許博士及鍾先生分別實益擁有48.6%及32.4%權益。此外，許博士及鍾先生各自分別擁有46,546,391股股份及23,790,721股股份(分別約佔已發行股份的2.40%及

董事會函件

1.23%)的實益權益。除上文所披露者外，許博士及鍾先生各自概無於股份中擁有任何其他權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東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的交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，所有於股東特別大會上提呈批准的決議案(除純粹關於程序或行政事宜而可以舉手方式表決者外)將以按股數投票方式進行表決。因此，將於股東特別大會上考慮並酌情批准的決議案將由股東以按股數投票方式進行表決。每名親身或由委任代表(或如為公司股東，由獲正式授權之代表)出席有權投超過一票的股東，毋須行使其所有投票權或以相同方式行使其所有投票權。本公司將遵照上市規則第13.39(5)條於股東特別大會後就有關投票表決結果另行刊發公告。

責任聲明

本通函包括符合上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料，董事對此共同及單獨承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，且本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函的任何陳述產生誤導。

推薦建議

務請閣下垂注本通函第19至20頁所載的獨立董事委員會函件，其中載有其就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向獨立股東提出的建議。

亦請閣下垂注本通函第21至36頁所載的獨立財務顧問函件，其中載有其就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條款向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見。

董事(包括其意見載於本通函的獨立非執行董事，經計及獨立財務顧問之意見)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，且該兩份協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東的利益，因此建議獨立股

董事會函件

東投票贊成將於股東特別大會上提呈以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普通決議案。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

其他事項

本通函中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二四年八月二十七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議致獨立股東之推薦建議，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

**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**

吾等提述本公司向股東發出日期為二零二四年八月二十七日之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除另有指明外，本函件所界定的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲成立以就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條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至18頁所載的董事會函件及通函第21至36頁所載的獨立財務顧問函件全文，該兩份函件均提供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條款詳情，以及通函其他部分所載的其他額外資料。經考慮獨立財務顧問所考慮的因

獨立董事委員會函件

素及原因以及其結論及意見後，吾等同意其觀點並認為，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的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以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普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
中國萬天控股有限公司
獨立董事委員會

雷彩姚女士
獨立非執行董事

蕭鎮邦先生
獨立非執行董事
謹啟

林至穎先生
獨立非執行董事

二零二四年八月二十七日

獨立財務顧問函件

以下為獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供有關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之意見之獨立財務顧問函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二四年八月二十七日的通函（「**通函**」，本函件為其中部分）內的董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函中解釋一節所界定者具有相同涵義。

董事會宣佈，於二零二四年七月十五日，(i)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；及(ii)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。

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 貴集團的資產收購。

獨立財務顧問函件

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 貴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且被視作猶如其為一項交易。

由於 貴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 貴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。

於最後實際可行日期，(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 貴公司的關連人士。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 貴公司的一次性關連交易。

由於 貴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。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事雷彩姚女士、蕭鎮邦先生及林至穎先生組成)已告成立，就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向獨立股東提供意見。吾等(八方金融有限公司)已根據上市規則獲獨立董事委員會批准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，並於獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時提供吾等之意見供其考慮。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴集團、萬谷菜籃子及萬谷商業管理、或(倘適用)任何各自主要股東、董事或主要行政人員，或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人並無關連，因此被視為獨立及適合為獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年內， 貴公司與八方金融有限公司之間並無訂立任何其他委聘工作。因此，吾等被視為適合就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向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除 貴公司就吾等獲委聘為獨立財務顧問應付吾等之正常專業費用外，概無存在吾等將自 貴公司或 貴公司、 貴集團、萬谷菜籃子及萬谷商業管理或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人之董事、主要行政人員及主要股東收取任何費用或利益之安排，可合理地被視為牽涉吾等之獨立性。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士，可擔任獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載資料及聲明的準確性，並假設通函所載或提述的一切資料及聲明於作出時均屬真確，且於最後實際可行日期仍屬真確。吾等亦依賴吾等與董事及 貴公司管理層就 貴集團、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(包括通函所載資料及聲明)進行的討論。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於通函內發表的所有信念、意見及意向陳述乃經審慎查詢及審慎考慮後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠的資料以令吾等達致知情意見，作為吾等依賴通函所載資料的準確性的合理憑證，以及為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載的資料或所發表的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及出租方以及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對吾等獲提供的資料進行任何獨立核查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的意見以及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的背景資料及理由

經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議訂約方的背景資料

貴集團

貴集團主要從事(i)食材供應，(ii)餐飲，及(iii)環保科技，以及業務位於香港及中國。

經續訂餐飲租賃協議項下的承租方深圳萬天餐飲為 貴公司間接全資附屬公司(於中國成立的有限公司)。深圳萬天餐飲主要於中國從事餐廳經營。

深圳萬天企業為 貴公司間接全資附屬公司(於中國成立的有限公司)，主要於中國從事提供企業管理服務。經續訂辦公室租賃協議項下的承租方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

經續訂餐飲租賃協議項下的出租方萬谷菜籃子為一家於中國成立的有限公司。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。

經續訂辦公室租賃協議項下的出租方萬谷商業管理為一家於中國成立的有限公司。萬谷商業管理主要於中國從事提供非住宅物業租賃及物業管理服務。

訂立經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的理由及裨益

訂立經續訂辦公室租賃協議

經參考董事會函件，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，貴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。

貴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) 貴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)管理層對當地客群積累的知識及了解加強了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貴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。

吾等從貴集團管理層得悉，自二零二二年起，貴集團通過於大灣區(尤其專注於中山市)設立餐廳實現多元化其新鮮食材供應業務至下游供應鏈業務。預期餐飲業務將為貴集團大灣區新鮮食材供應業務提供上游分銷渠道，同時於短期內迅速擴大貴集團在大灣區的足跡，實現價值鏈上的全面整合。如貴集團截至二零二三年十二月三十一日止九個月的年報所述，貴集團旗下餐廳萬谷菜籃子廣場位於中山市核心商業區，地理位置優越，人流暢旺。截至二零二三年十二月三十一日止九個月，貴集團餐飲服務業務貢獻收益約12.2百萬港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度為4.9百萬港元。

獨立財務顧問函件

如 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止九個月的年報所述，並根據國家統計局數據顯示，全國餐飲收益人民幣5.2萬億元，同比大幅上升20.4%。面對後疫情時代的來臨，兩地跨境互動的逐漸增強呈現雙向奔赴之態勢，粵港澳大灣區融合加快， 貴集團將於大灣區打造多點消費生態，促使食材供應、餐飲及環保科技「三駕馬車」不斷向高增速、高質量方向發展。此外，連接中山市及深圳科技中心的特大跨海通道深中通道已於二零二四年六月三十日通車，重塑了珠江口的道路網絡佈局。 貴集團認為該大型基礎設施乃改善大灣區中山市營商環境的重大舉措，將為其於中山市的餐飲部門帶來更多的客流量並創造更多的商業可能性。憑藉(i)其於大灣區中山市餐飲領域積累的知識；及(ii)其過往於二零二二年起在萬谷菜籃子廣場食店投入的資本支出， 貴集團通過經續訂餐飲租賃協議，將佔用比現有餐飲場所更大的面積，包括但不限於萬谷菜籃子廣場一層全層的面積。經擴大餐飲場所，特別是萬谷菜籃子廣場一層全層的面積，將使 貴集團於大灣區中山市的黃金地段形成一個餐飲體系，包括西餐、泰國菜、日式料理、順德菜、海鮮大排檔、煲仔飯、融合餐廳、川菜餐廳、湯品專賣店、快餐店以及出售餐飲相關產品的店舖等多元化梯隊，為大灣區居民提供豐富的餐飲選擇。經考慮(i)中國餐飲業的全國收入增長以及中山市由於大灣區的加速整合及深中通道的開通所帶來的商機；(ii)自二零二二年以來， 貴集團餐飲業務的收益增長；(iii) 貴集團於大灣區發展食材供應業務及餐飲業務之間的協同效應；及(iv) 貴集團在萬谷菜籃子廣場提供多元化餐飲選擇的戰略舉措，吾等認為訂立經續訂餐飲租賃協議以擴大 貴集團餐飲業務規模乃與 貴集團的業務發展策略相符，此舉符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

訂立經續訂辦公室租賃協議

經參考董事會函件，為應對及為 貴集團於大灣區餐飲業務的發展提供充分支持， 貴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於租期內訂立經續訂辦公室租賃協議，租期為三(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以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。

吾等從管理層得悉，經擴大辦公場所位於萬谷廣場，毗鄰萬谷菜籃子廣場的經擴大餐飲場所。透過訂立經續訂餐飲租賃協議， 貴集團將現有的9家食店擴展至14家食店以及2家出售餐飲相關產品的店舖。預計 貴集團在大灣區餐飲部門的僱員將由二零二三年八月一日(即現有辦公室租賃協議日期)的96人增加至經擴大餐飲場所內所有食店及店舖開業後的350人以上。經考慮訂立經續訂辦公室租賃協議可(i)使辦公室租賃與經擴大餐飲場所及 貴集團餐飲部門的發展保持一致；(ii)使管理及行政人員可輕易找到 貴集團位於萬谷菜籃子廣場的食店；及(iii)維持中山現有的辦公室租賃，以儘量減少因可能的辦公室搬遷及運作中斷而產生的資本開支及成本，吾等認為訂立經續訂辦公室租賃協議乃與 貴集團的業務發展策略相符，此舉符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

2. 經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的主要條款

下表載列經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的主要條款：

| | 經續訂餐飲租賃協議 | 經續訂辦公室租賃協議 |
|-----------------------------------|---|---|
| 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) | (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) |
| 租賃場所： | 場所可出租總面積約為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) 一層全層； (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 | 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 |
| 每月應付租金： | 約人民幣749,000元(含稅)或約人民幣687,000元(不含稅) | 約人民幣104,000元(含稅)或約人民幣95,500元(不含稅) |
| 平均實際月租 (人民幣元/ 平方米) (不含稅) | 約人民幣57.4元(不含稅) | 約人民幣38.0元(不含稅) |

獨立財務顧問函件

經續訂餐飲租賃協議

經續訂辦公室租賃協議

| | |
|------------------------|---|
| 管理費、 公用服務費及 其他雜費 | 由承租方支付 公用服務費及消防維護費的實際金額相當於當地公用事業部門 及／或獨立第三方服務提供商向萬谷菜籃子及萬谷商業管理 (視情況而定)收取的款項，並無任何附加費用。 |
| 租期： | 於租期內為期三(3)年 |
| 用途： | 餐飲及零售 辦公 |

經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的主要條款分析

誠如董事會函件所載，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根據獨立估值師編製的經擴大餐飲場所市場租金估值經計及現行市況及類似場所的當前市場租金後予以釐定。此外，經續訂辦公室租賃協議項下應付租金乃根據獨立估值師編製的經擴大辦公場所市場租金估值經計及現行市況及類似場所的當前市場租金後予以釐定。

吾等已與管理層討論經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的主要條款(如上所述)，董事認為其乃按一般商業條款或更佳條款訂立，及經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議之條款乃於 貴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 貴公司及股東的整體利益。此外，吾等獲悉 貴公司已委任滌鋒評估有限公司為獨立估值師，以評估經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市場租金，以供董事會參考。於評估 貴公司根據經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議應付租金的公平性及合理性時，吾等已審閱載列獨立估值師於二零二四年七月十日對經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市場租金評估的估值報告。

估值評估

(i) 審閱估值報告

吾等已審閱估值報告並獲悉，經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的月租金分別約為人民幣687,000元(不含稅)及人民幣95,500元(不含稅)，輕微低於估值報告所述二零二四年七月十日的市場租金。吾等與獨立估值師就(i)獨立估值師的背景；(ii)所採用的估值方法；(iii)甄選可資比較租賃交易的標準，包括鄰近性、交易時間、地點、樓層、面積、佈局及狀況；及(iv)可資比較租賃交易的來源進行討論。

(ii) 資質

為開展盡職調查，吾等已透過以下方法審閱及查詢獨立估值師評估租賃協議條款的資質及經驗：(i)審閱彼等的委聘書(包括其工作範圍)；(ii)審閱及電話詢問獨立估值師的資質，包括其過往進行物業估值的經驗；及(iii)查詢獨立估值師、貴公司、出租方及各自關連人士之間的現時及過往工作關係。吾等了解到，獨立估值師為一間估值公司，在為包括上市公司及跨國公司在內的主要客戶進行物業估值及市場租金評估方面擁有豐富經驗。估值報告由龔仲禮先生編製，彼為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、RICS註冊估值師及中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員，並於香港及中國估值方面擁有逾20年經驗。此外，獨立估值師的一名董事李振松先生(「李先生」)已於二零二四年六月進行現場視察。李先生分別為特許財務分析師協會、香港會計師公會及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗。獨立估值師確認其為獨立第三方，可提供客觀及公正之估值。此外，吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，並進一步注意到其工作範圍就達成須提供的意見而言屬恰當，而工作範圍並無限制可能導致對獨立估值師作出的保證程度產生不利影響。吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)規定，就獨立估值師及其有關經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所每月市場租金的工作履行委聘工作。

(iii) 方法、基準及假設

吾等亦已與獨立估值師討論其已執行工作，以及就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所月租的市場租金估值達致結論時所採納的方法、基準及假設以及調整，包括可資比較物業的案頭研究以及與獨立估值師就所作調整進行的討論。

於進行評估時，獨立估值師確認彼等已遵守上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的二零二零年香港測量師學會估值標準的所有規定。獨立估值師對市場租金的評估乃基於以下假設作出：出租方於市場上租賃物業，而不享有延期合同、合資企業、管理協議或任何可能影響經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所所有關物業的市場租金的類似安排的利益。吾等已獲得經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的產權證書，並自中國法律顧問獲得法律意見書，且吾等並無發現任何會導致吾等對經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所估值所採納假設的公平性及合理性產生疑問之重大問題。

根據估值報告，於評估經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所月租的公平性及合理性時，獨立估值師於其評估時採納直接比較法，並參考類似地點的可資比較市場租金證據評估市場租金。此方法透過將資產與可獲得月租資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指標。已作出調整以反映標的物業與可資比較物業在各方面的差異，從而得出該物業的已採納市場租金單價。由於此方法參考類似物業的市場水平租金，故吾等認為其對釐定經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的月租而言屬公平合理。

在與獨立估值師討論及審閱市場租金估值的過程中，吾等了解到如何得出月租以及如何就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市場租金衡量類似特徵及位置的可資比較物業。吾等已與獨立估值師討論，並注意到可資比較租賃交易（「可資比較租賃」）的甄選標準包括：(i)毗鄰程度；(ii)交易時間（即於估值日期起三(3)個月內）及(iii)用途。根據上述甄選標準，加上獨立估值師對當地的了解，對經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的實地勘察以

及估值領域的慣例，獨立估值師已盡其所知，就經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所各自甄選至少三項可資比較物業，並認為該等甄選的可資比較物業為最具代表性的交易，以推算自估值日期起三(3)個月內經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市場租金。獨立估值師透過私人及公開資料庫、物業代理發放的公開資料，以及向物業代理、業主及／或租戶進行獨立查詢及核實，尋找可資比較租賃。獨立估值師已考慮並與 貴公司討論可資比較租賃的詳情，如交易日期、用途、位置、面積、月租及經調整月租。此外，為審閱經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市值租金評估，吾等從獨立估值師得悉，彼等已作出相關調整，包括位置、樓層、佈局、狀況及面積，以計及經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所與可資比較租賃的差異。對經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市場租金進行估值及編製估值報告時，獨立估值師確認已遵守上市規則第5章及第12項應用指引的所有規定，以及香港測量師學會出版的二零二零年香港測量師學會估值標準。

作為分析的一部分，吾等進一步通過58.com及其他公開資料進行案頭研究，以核實(i)可資比較租賃的位置均位於中山市東區街道及五桂山街道，距經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所15分鐘車程內；(ii)可資比較租賃的用途分別與經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所類似；及(iii)可資比較租賃的樓宇狀況與經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所分別比較的資料。58.com是中國最大的分類市場之一，提供房屋租賃、招聘、旅遊、餐飲、娛樂及團購資訊及服務。吾等認為，根據經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的位置及用途，在類似交易時間下可資比較租賃的選擇準則屬公平合理。吾等注意到(i)經擴大餐飲場所的六項可資比較租賃交易(「**經擴大餐飲場所可資比較租賃**」)；及(ii)經擴大辦公場所的五項可資比較報價(「**經擴大辦公場所可資比較租賃**」)均由獨立估值師確定於估值日期起三個月內發生。一般而言，較接近估值日期的可資比租賃能更準確反映估值日期的市況。吾等認為，抽樣副本的3個月時限為能夠反映類似交易的市場趨勢的充足審閱期間，而由估值日期起3個月內發生的可資比較租賃數目足以得出客觀可靠的估值意見。獨立估值師已確認，所有用於計

及經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所與可資比較租賃之間差異的調整，均符合市場慣例。吾等審閱在聯交所上市的其他上市實體所進行的租賃交易，並注意到其獨立估值師在評估物業的市場租金時作出性質相若的調整。經考慮(i)可資比較租賃的地理位置鄰近；(ii)可資比較租賃的每項可資比較物業均擁有相若用途；(iii)可資比較租賃的樓宇狀況相若；(iv)自估值日期起三個月內有足夠的可資比較租賃；及(v)獨立估值師採用的所有調整均符合市場慣例，吾等贊同獨立估值師的意見，認為可資比較租賃及調整就評估經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市場租金而言屬適當、公平及合理。

有鑑於此，吾等認為獨立估價師於評估月租時所採用的方法、依據及假設屬適當、合理及符合市場慣例。

(iv) 經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所月租之分析

根據估值報告及上文就經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議所載經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的平均實際月租的表格，經擴大餐飲場所應付的平均市場租金(按建築面積6,657.81平方米計)及實際月租金(按可出租面積11,975.33平方米計)分別為每平方米約人民幣103.79元(不含稅)及每平方米約人民幣57.4元(不含稅)。經擴大辦公場所應付的平均市場租金(按建築面積2,511平方米計)及實際月租金(按可出租面積2,511平方米計)分別為每平方米約人民幣38.27元(不含稅)及每平方米約人民幣38.0元(不含稅)。

就此，吾等已取得並審閱經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的可資比較租賃，吾等注意到(i)根據經擴大餐飲場所可資比較租賃所報月租金水平介乎每平方米約人民幣81.25元至人民幣180元(不含稅)，平均值為每平方米約人民幣103.1元(不含稅)；(ii)根據經擴大辦公場所可資比較租賃所報市場租金水平介乎每平方米約人民幣33元至人民幣40元(不含稅)，平均值為每平方米約人民幣37.4元(不含稅)。

吾等注意到，經擴大餐飲場所的平均市場租金(按建築面積6,657.81平方米計)每平方米約人民幣103.79元(不含稅)在經擴大餐飲場所可資比較租賃範圍內且與經擴大餐飲場所可資比較租賃項下的平均值每平方米約人民幣103.1元(不含稅)相若。考慮到經擴大餐飲場所的整體可出租面積為11,975.33平方米(包括額外可出租面積5,317.52平方米的室外及平台

獨立財務顧問函件

面積，供 貴集團經營餐飲業務)，經擴大餐飲場所的實際應付月租金為每平方米約人民幣57.4元(不含稅)，低於經擴大餐飲場所可資比較租賃的範圍。經擴大辦公場所按建築面積2,511平方米計算的平均市場租金及按可出租面積2,511平方米計算的應付實際月租金分別為每平方米約人民幣38.27元(不含稅)及每平方米約人民幣38.0元(不含稅)，兩者均在範圍之內，並與經擴大辦公場所可資比較租賃的平均值每平方米約人民幣37.4元(不含稅)相若。

鑑於上文所述，並考慮到萬谷商業管理已同意給予深圳萬天企業中山分公司約兩個月的免租期，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，這進一步減少 貴集團須承擔的實際租金開支，吾等認為，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下各自的應付租金屬公平合理，按正常商業條款訂立，且不遜於 貴集團可從擁有相同或類似物業的獨立第三方獲得的租金。

(v) 經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議期限之分析

根據經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下各自的出租方同意於租期內出租物業，租期為三(3)年。鑑於經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所位於中國，吾等嘗試識別(i)由聯交所上市公司進行；(ii)涉及位於中國的辦公室及／或商舖物業；及(iii)於經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議日期前三個月內啟動或續訂的辦公室及商舖租賃交易，作為吾等分析的一部分。我們已識別28宗交易(「中國租賃交易」)在該等相關租賃協議下的期限介於約1年至15年之間，於28宗中國租賃交易中有12宗的期限約為3年。因此，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議各自的三年期限屬公平合理，且按正常商業條款進行。

(vi) 應付租金(含稅)之分析

根據經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下的各名承租方同意支付每月租金約人民幣749,000元(含稅)及人民幣104,000元(含稅)。吾等已與獨立估值師討論，並了解到於達致經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的市場租金時，獨立估值師已採用直接比較法。經計及可資比較租賃的應付租金不包含增值稅(「增值稅」)、管理費、公用服務費及其他雜費，獨立估值師將上述經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下的每月租金付款調整至不含增值稅，以與可資比較租賃進行公允且有意義的比較。值得注意的是，如估值報告所述，經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的每月租金分別約為人民幣687,000元(不含稅)及人民幣95,500元(不含稅)，略

低於二零二四年七月十日的市場租金(不含稅)。作為分析的一部分，吾等已審閱 貴集團編製的稅項調節計算，以調節計及9%增值稅的應付租金(含稅)。吾等亦已審閱中國法律顧問的法律意見，注意到房地產經營及租賃服務的現行增值稅稅率為9%。此外，吾等注意到，在28宗中國租賃交易中，有9宗明確指出租戶應支付的月租金為含稅。因此，吾等認為，有關經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的應付租金(含稅)屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

(vii) 支付管理費及其他雜費開支的責任

吾等注意到， 貴集團須支付經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下的管理費、消防服務維持費、水電費及其他雜費。就此而言，吾等已與獨立估值師討論，並了解到管理費、消防服務維持費、水電費及其他雜費由承租方承擔乃中國市場的普遍作法。因此，獨立估值師於估值報告中亦假設經擴大餐飲場所及經擴大辦公場所的租金不包括增值稅、管理費、水電費及其他雜費。作為吾等分析的一部分，吾等注意到於28宗中國租賃交易中，有17宗於聯交所刊發的相關公告及／或通函中明確指出租戶須支付管理費及／或其他雜費。因此，吾等同意董事觀點並認為，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議項下支付管理費、消防服務維持費、水電費及其他雜費的責任屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

鑑於以上所述，吾等同意董事觀點並認為，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的條款經相關訂約方公平磋商後達致。經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議均於 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，及經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上文討論的主要因素及理由，吾等認為，經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議於 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，及經續訂餐飲租賃協議及經續訂辦公室租賃協議的條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成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交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

董事

陳和莊

二零二四年八月二十七日

附註：

馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾30年經驗，並曾參與及完成有關併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則交易的多項顧問交易。

陳和莊先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成有關併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則交易的多項顧問交易。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對物業於二零二四年七月十日之市場租金之意見而編製之函件全文、估值概要及物業估值報告，以供載入本通函。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室
www.peakval.com
電話：(852) 2187 2238
傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

吾等遵照中國萬天控股有限公司（「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」）的指示，對位於中華人民共和國（「**中國**」）的物業的市場租金進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年七月十日（「**估值日期**」）的市場租金的意見，以作公開文件用途。

本函件（構成吾等估值報告之一部分）識別所估物業、解釋吾等估值之基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及業權調查以及限制條件。

吾等之估值乃吾等對市場租金之意見，所謂市場租金定義為「租賃房地產權益經適當推銷後，由自願承租方與自願出租方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期按適當租賃條款以公平交易方式租賃之估計金額」。

於計算該等物業的市場租金時，吾等已採用直接比較法，假設該等物業能夠以其現狀按交吉形式出租，並經參考相關市場上可獲得的可比租賃證據。假設該等物業於公開市場上按正常條款及條件以其現狀出租，租期為2至3年，租金不包括增值稅、管理費、公用服務費及其他雜費。

吾等對物業進行估值時，乃基於各項物業個別考慮。吾等並無就出租予單一人士的物業給予任何折讓，亦無考慮倘該等物業同時作為組合而出租對市場租金的任何影響。

吾等進行估值時，乃假設該等物業以其現狀於公開市場出租，且並無憑藉可能影響該等物業的市場租金的遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排。吾等之估值假設並無任何形式之強迫出租情況。此外，吾等並無考慮可能涉及或影響該等物業租賃的選擇權或優先購買權。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在進行租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，假設該等物業概無附帶可影響市場租金的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的該等物業業權的文件摘錄副本。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權及確定是否存在吾等獲提供的副本中並無顯示的任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團就該等物業的業權所提供的意見及 貴集團有關中國法律的法律顧問廣東中元(中山)律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該等物業的業權所編製的法律意見。

本所董事李振松先生*於二零二四年六月視察該等物業。吾等已視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等

* 李振松先生為特許財務分析師協會、香港會計師公會及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗。

之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件所載資料，故僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就該等物業的業權所提供之資料，並信納有關下列事項之意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、土地及建築面積及有關該等物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認本報告之事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值標準（二零二零年版）、國際估值準則委員會刊發之國際評估準則（於二零二二年一月三十一日生效）（如適用）所載之所有規定以及公認估值程序及慣例。

就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

貴公司於過往年度應付的總費用相對滙鋒評估有限公司的總費用收入甚微。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該等物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的估值概要及物業估值報告。

此 致

香港
九龍灣
宏照道33號
國際交易中心
21樓2106室
中國萬天控股有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮
MRICS、MHKIS、RPS (G.P.)、MCIREA、
皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

二零二四年八月二十七日

附註：龔仲禮先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

| 物業 | 於二零二四年 七月十日現況下之 市場租金 |
|---|---|
| 1 中國 廣東省 中山市 東區街道 天王路9號 萬谷菜籃子廣場若干部分 | 人民幣691,000元* (人民幣陸拾玖萬 壹仟元整) |
| 2 中國 廣東省 中山市 東區街道 興龍路10號 萬谷廣場A座四層A401及 B座四層B401、B402、 B403、B404及B405 | 人民幣96,100元* (人民幣玖萬 陸仟壹佰元整) |
| | 總計： 人民幣787,100元* (人民幣柒拾捌萬 柒仟壹佰元整) |

* 每月不包括增值稅、管理費、公用服務費及其他雜費

物業估值報告

於二零二四年
七月十日現況下之
市場租金

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 市場租金 |
|--|---|--|--|
| 1 中國 廣東省 中山市 東區街道 天王路9號 萬谷菜籃子廣場 若干部分 | <p>萬谷菜籃子廣場(「發展項目」)於二零一九年前後竣工，該項目由一座八層零售廣場組成，包括地庫一層作為泵房，總建築面積約為18,497.25平方米，座落於一幅註冊地盤面積約為11,983.00平方米的土地上，毗鄰中山市東區街道槎南路、沙石公路及天王路。鄰近的其他發展項目主要為住宅及商業綜合發展項目以及工業發展項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業包括發展項目一層全層、五層5個零售單位(501至504及506)及六層全層(601及602單位)及七層全層，總建築面積約為6,657.81平方米，室外及平台面積約為5,317.52平方米。有關面積明細的詳情載於下文附註(i)。</p> <p>發展項目的土地使用權已獲授出作商業金融及商業服務用途，於二零四六年七月二日屆滿。</p> | <p>據 貴公司告知，於估值日期，該物業的一層、五層、六層及七層部分已用作食肆，該物業的餘下部分為空置。</p> | <p>人民幣691,000元 (人民幣陸拾玖萬壹仟元整) 每月不包括 增值稅、管理費、 公用服務費及 其他雜費</p> <p>(見下文附註(ii))</p> |

附註：

(i) 有關該物業的總建築面積、室外及平台面積明細詳情列示如下：

| 層數 | 單位 | 用途 | 概約總建築 面積 (平方米) | 概約室外/ 平台面積 (平方米) |
|------------|-------------|-------|----------------------|------------------------|
| 六層及七層 | 整層(601及602) | 餐飲/零售 | 720.31 | 1,660.13 |
| 五層 | 501至504及506 | 餐飲/零售 | 1,488.19 | 2,061.94 |
| 一層 | 整層 | 餐飲/零售 | 4,449.31 | 1,595.45 |
| 總計： | | | 6,657.81 | 5,317.52 |

(ii) 假設該物業按正常條款及條件按其現況於公開市場上出租2至3年，租金不包括增值稅、管理費、公用服務費及其他雜費。

(iii) 根據中山市自然資源局於二零二零年六月二日頒發的不動產權證書粵(2020)中山市不動產權第0184666號，總建築面積約18,497.25平方米的發展項目的房屋所有權歸屬於中山市東區沙崗股份合作經濟聯合社(「經濟聯合社」)，而發展項目約11,983.00平方米的土地使用權已獲授出，年期由二零零六年七月三日至二零四六年七月二日，作商業金融及商業服務用途。

(iv) 根據日期為二零一七年七月十一日的轉租同意證明及日期為二零一四年九月十七日的土地租賃合約，經濟聯合社將發展項目出租予中山市萬谷商業投資有限公司(「萬谷商業投資」)，租期自二零一七年一月一日至二零三六年十二月三十一日止為期20年。根據租約，經濟聯合社授予萬谷商業投資及其指定聯屬公司中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司於租期內轉租發展項目的權利。

(v) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)：

- (a) 該物業的出租區域為所有權歸屬於經濟聯合社的部分土地及樓宇，且無產生爭議；
- (b) 中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司有權依法分租及轉租該物業；及
- (c) 貴公司有權於租用該物業後合法使用。經權利持有人同意，亦可轉租及分租。

(vi) 於對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，該方法乃通過將資產與可獲得每月租金資料之相同或類似資產進行比較來提供價值指標。吾等已作出調整，以反映標的物業與可資比較物業於各方面的差異，從而得出該物業採用的市場租金單價。

(vii) 於吾等的估值中，吾等已採納該物業的平均市場租金約每平方米／月人民幣103.79元(按總建築面積計算)。

於吾等的估值中，吾等已參考附近的可資比較租金，即東區街道或距離該物業13分鐘車程範圍內的可資比較租金。該等可資比較租金為乃自估值日期起計3個月*內成交的具有相同用途的物業，該等物業被視為屬充分、適當及合理，可以對該物業於估值日期的價值得出可靠的意見。商業物業的可資比較租金介乎約每平方米／月人民幣81.25元至人民幣180元。吾等採納的租金單價於適當調整後與上述可資比較租金參考一致。吾等已對該等可資比較租金進行適當調整，以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及地點在內的因素，以得出吾等的估值意見。

於吾等的估值中，根據選擇標準，各商業物業所採納的可資比較租金均屬詳盡。吾等認為該等可資比較物業位於附近且具有相同用途，因此具有代表性及可與該物業比較。詳情如下：

| 可資比較物業 | 1 | 2 | 3 |
|--------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| 物業地址 | 東區街道 銀通街19號 1號商舖 | 東區街道岐關西路 37號豪逸華庭 | 東區街道興文路99號 萬象花園 |
| 層級 | 一層 | 一層 | 一層至二層 |
| 用途 | 商業 | 商業 | 商業 |
| 概約總建築面積(平方米) | 80 | 95 | 210 |
| 每月租金(人民幣元) | 6,500 | 7,800 | 21,000 |
| 單價(人民幣元／平方米) | 81.25 | 82.11 | 100.00 |
| 日期 | 二零二四年五月三十日 | 二零二四年五月三十一日 | 二零二四年五月三十一日 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與該物業類似 | 與該物業類似 | 與該物業類似 |
| 地點 | 遜於該物業 | 遜於該物業 | 優於該物業 |
| 樓層 | 優於該物業 | 優於該物業 | 優於該物業 |
| 面積 | 優於該物業 | 優於該物業 | 優於該物業 |
| 佈局及狀況 | 遜於該物業 | 遜於該物業 | 遜於該物業 |

* 一般而言，較為接近估值日期之可資比較物業可更準確地反映於估值日期之市況，而可資比較物業之時間範圍取決於是否存在相關可資比較物業。通常情況下，吾等盡可能在估值中納入超過3個可資比較物業。在吾等的估值過程中，鑑於自估值日期起計三個月內進行之交易足以得出客觀及可靠的估值意見，吾等認為三個月時間範圍屬合理。

| 可資比較物業 | 4 | 5 | 6 |
|--------------|---|-------------|----------------------------------|
| 物業地址 | 東區街道中山六路1號 天奕星河COCO City街 L1-113號 | 東區街道岐關西路14號 | 東區街道博愛六路28號 大信·新都匯(遠洋店) 一層 |
| 層級 | 一層至二層 | 一層 | 一層 |
| 用途 | 商業 | 商業 | 商業 |
| 概約總建築面積(平方米) | 100 | 177.83 | 110 |
| 每月租金(人民幣元) | 18,000 | 15,000 | 10,000 |
| 單價(人民幣元/平方米) | 180.00 | 84.35 | 90.91 |
| 日期 | 二零二四年五月三十一日 | 二零二四年七月六日 | 二零二四年七月七日 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與該物業類似 | 與該物業類似 | 與該物業類似 |
| 地點 | 優於該物業 | 遜於該物業 | 遜於該物業 |
| 樓層 | 優於該物業 | 優於該物業 | 優於該物業 |
| 面積 | 優於該物業 | 優於該物業 | 優於該物業 |
| 佈局及狀況 | 遜於該物業 | 遜於該物業 | 與該物業類似 |

物業估值報告

於二零二四年
七月十日現況下之
市場租金

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 市場租金 |
|---|--|---|---|
| 2 中國廣東省 中山市東區街道 興龍路10號 萬谷廣場A座 四層A401及 B座四層B401、 B402、B403、 B404及B405 | 萬谷廣場(「該大樓」)於二零一 二年前後竣工，該項目由一 座六層商業建築(包括西翼(稱 為「A座」)及東翼(稱為「B座」)) 組成，建於一層地下停車場 上，總建築面積約為16,579.25 平方米，座落於一幅註冊地盤 面積約為8,244.80平方米的土地 上，毗鄰中山市東區街道槎南 路、沙石公路及興龍路。鄰近 的其他發展項目主要為住宅及 商業綜合發展項目以及工業發 展項目。 | 據告知，於估值日 期，該物業的A座四 層商業單位已用作辦 公室，該物業的餘下 部分為空置。 | 人民幣96,100元 (人民幣玖萬 陸仟壹佰元整) 每月不包括 增值稅、管理費、 公用服務費及 其他雜費 (見下文附註(ii)) |
| | 該物業包括該大樓A座1個商業 單位及B座5個商業單位，總建 築面積約為2,511.00平方米。有 關面積明細的詳情載於下文附 註(i)。 | | |
| | 該大樓的土地使用權已獲授出 作商業用途，於二零四六年七 月二日屆滿。 | | |

附註：

(i) 有關該物業的總建築面積明細詳情列示如下：

| 層數 | 座數 | 單位 | 用途 | 概約總建築面積 (平方米) |
|-----|----|-----------|----|------------------|
| 四層 | A | A401 | 商業 | 1,361.00 |
| 四層 | B | B401至B405 | 商業 | 1,150.00 |
| 總計： | | | | 2,511.00 |

(ii) 假設該物業按正常條款及條件按其現況於公開市場上出租2至3年，租金不包括增值稅、管理費、公用服務費及其他雜費。

(iii) 根據中山市人民政府於二零零六年七月六日頒發的國有土地使用權證中府國用(2006)第210714號，該大樓地盤面積約為8,244.80平方米的土地使用權已授予中山市東區沙崗股份合作經濟聯合社(「經濟聯合社」)作商業用途，年期將於二零四六年七月二日屆滿。

(iv) 根據中山市人民政府於二零一二年十二月十八日頒發的房地產權證粵房地權證中府字第0112019094號，該大樓總建築面積約16,579.25平方米的建築所有權歸屬於經濟聯合社作商業用途。

(v) 根據經濟聯合社與中山萬谷商業管理有限公司(「萬谷商業管理」)於二零二四年三月二十三日訂立的租賃協議，經濟聯合社向萬谷商業管理出租該大樓。該大樓總建築面積約16,579.25平方米已出租，租期自二零二四年七月一日起至二零三四年六月三十日為期10年，第1至3年的年租金為人民幣4,575,873.00元，第4至6年的年租金為人民幣4,774,824.00元及第7至10年的年租金為人民幣4,973,775.00元(上述租金不包括管理費、公用服務費及其他雜費)。

(vi) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)：

(a) 該物業的出租區域為所有權歸屬於經濟聯合社的部分土地及樓宇，且無產生爭議；

(b) 萬谷商業管理有權依法分租及轉租該物業；及

(c) 貴公司有權於租用該物業後合法使用。經權利持有人同意，亦可轉租及分租。

(vii) 於對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，該方法乃通過將資產與可獲得每月租金資料之相同或類似資產進行比較來提供價值指標。吾等已作出調整，以反映標的物業與可資比較物業於各方面的差異，從而得出該物業採用的市場租金單價。

(viii) 於吾等的估值中，吾等已採納該物業的平均市場租金約每平方米／月人民幣38.27元(按總建築面積計算)。

於吾等的估值中，吾等已參考附近的可資比較租金，即東區街道及五桂山街道或距離該物業15分鐘車程範圍內的可資比較租金。該等可資比較租金為乃自估值日期起計3個月*內成交的具有相同用途的物業，該等物業被視為屬充分、適當及合理，可以對該物業於估值日期的價值得出可靠的意見。辦公室物業的可資比較租金介乎約每平方米／月人民幣33.00元至人民幣40.00元。吾等採納的租金單價於適當調整後與上述可資比較租金參考一致。吾等已對該等可資比較租金進行適當調整，以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及地點在內的因素，以得出吾等的估值意見。

於吾等的估值中，根據選擇標準，各辦公室物業所採納的可資比較租金均屬詳盡。吾等認為該等可資比較物業位於附近且具有相同用途，因此具有代表性及可與該物業比較。詳情如下：

| 可資比較物業 | 1 | 2 | 3 |
|--------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| 物業地址 | 五桂山街道長命水村 長逸路19號德潤園 | 中山市岐關西路99號 融昊創意園 | 東區街道起灣北道56號 利信中心 |
| 層數 | 8 | 8 | 6 |
| 層級 | 中層 | 中層 | 底層 |
| 用途 | 辦公室 | 辦公室 | 辦公室 |
| 概約總建築面積(平方米) | 300 | 123 | 110 |
| 每月租金(人民幣元) | 10,800 | 4,059 | 4,158 |
| 單價(人民幣元／平方米) | 36.00 | 33.00 | 37.80 |
| 日期 | 二零二四年五月十七日 | 二零二四年六月七日 | 二零二四年六月二十一日 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與該物業類似 | 與該物業類似 | 與該物業類似 |
| 地點 | 遜於該物業 | 遜於該物業 | 遜於該物業 |
| 樓層 | 與該物業類似 | 與該物業類似 | 遜於該物業 |
| 面積 | 優於該物業 | 優於該物業 | 優於該物業 |
| 佈局及狀況 | 遜於該物業 | 遜於該物業 | 與該物業類似 |

* 一般而言，較為接近估值日期之可資比較物業可更準確地反映於估值日期之市況，而可資比較物業之時間範圍取決於是否存在相關可資比較物業。通常情況下，吾等盡可能在估值中納入超過3個可資比較物業。在吾等的估值過程中，鑑於自估值日期起計三個月內進行之交易足以得出客觀及可靠的估值意見，吾等認為三個月時間範圍屬合理。

| 可資比較物業 | 4 | 5 |
|--------------|---------------------|-------------------|
| 物業地址 | 東區街道起灣北道56號 利信中心 | 東區街道天王路2號 東信商廈 |
| 層數 | 6 | 10 |
| 層級 | 中層 | 中層 |
| 用途 | 辦公室 | 辦公室 |
| 概約總建築面積(平方米) | 260 | 450 |
| 每月租金(人民幣元) | 10,400 | 18,000 |
| 單價(人民幣元/平方米) | 40.00 | 40.00 |
| 日期 | 二零二四年六月二十六日 | 二零二四年六月二十六日 |
| 調整 | | |
| 時間 | 與該物業類似 | 與該物業類似 |
| 地點 | 遜於該物業 | 與該物業類似 |
| 樓層 | 與該物業類似 | 與該物業類似 |
| 規模 | 優於該物業 | 優於該物業 |
| 佈局及狀況 | 與該物業類似 | 遜於該物業 |

1. 責任聲明

本通函包括符合上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，且本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函的任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益

(A) 董事及最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中，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之該等條文而被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份/ 權益性質 | 持有股份 數目 | 根據購股權的 相關股份數目 ² | 總計 | 股權概約 百分比 |
|------|-----------------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------|
| 許博士 | 一致行動集團成員 ¹ | 1,040,372,000 | - | 1,040,372,000 | 53.65% |
| | 實益擁有人 | 46,546,391 | 24,000,000 | 70,546,391 | 3.64% |
| 鍾先生 | 一致行動集團成員 ¹ | 1,040,372,000 | - | 1,040,372,000 | 53.65% |
| | 實益擁有人 | 23,790,721 | 12,200,000 | 35,990,721 | 1.86% |

| 董事姓名 | 身份/ 權益性質 | 持有股份 數目 | 根據購股權的 相關股份數目 ² | 總計 | 股權概約 百分比 |
|-------|---------------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|
| 廖子情先生 | 受控法團權益 ³ | 200,000,000 | - | 200,000,000 | 10.31% |

附註：

1. 該等股份由佳源持有，其股權載於「(B)主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。由於許博士及鍾先生為佳源的一致行動人士，就證券及期貨條例而言，彼等各自被視為於佳源擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
2. 該等相關股份指根據本公司於二零一六年九月二十六日採納的購股權計劃於二零二三年十月十一日分別授予許博士及鍾先生可認購股份的購股權權益。
3. 該等股份由Classic Line Holdings Limited（「**Classic Line**」）持有，該公司由廖子情先生全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，廖子情先生被視為或被當作於Classic Line持有的股份中擁有權益。廖子情先生為Classic Line的唯一董事。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉

| 董事姓名 | 相聯法團 名稱 ^{附註} | 身份/ 權益性質 | 所持股份 數目 | 股權概約 百分比 |
|------|-----------------------------|-------------|------------|-------------|
| 許博士 | 佳源 | 受控法團權益 | 81 | 81% |
| | 中國萬天國際集團有限公司 （「中國萬天國際」） | 受控法團權益 | 6,000 | 60% |
| | Wise Global Holding Limited | 實益擁有人 | 1 | 100% |
| 鍾先生 | 佳源 | 受控法團權益 | 81 | 81% |

| 董事姓名 | 相聯法團 名稱 ^{附註} | 身份/ 權益性質 | 所持股份 數目 | 股權概約 百分比 |
|------|--------------------------|-------------|------------|-------------|
| | 中國萬天國際 | 受控法團權益 | 4,000 | 40% |

附註：該等相聯法團各自的股權載於「(B)主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高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)的任何股份、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或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(B) 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

據董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有或被當作或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

| 股東名稱/姓名 | 身份/權益性質 | 所持股份數目 | 股權概約百分比 |
|--|--------------------|---------------|---------|
| 佳源 ^{1,2} | 實益擁有人/ 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 中國萬天國際 ^{1,2} | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 勇興控股有限公司 ^{1,2} | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| Wise Global Holding Limited ^{1,2} | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| Hooy Investment Limited ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |

| 股東名稱／姓名 | 身份／權益性質 | 所持股份數目 | 股權概約百分比 |
|--|-------------------|---------------|---------|
| Yap Global Investment Limited ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 許國權先生 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 許國斌先生 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 許社佳先生 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 許少娟女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 梁桂好女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉雲琦先生 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉雲嬌女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉雲菊女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉鳳蓮女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉光明先生 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉秀珠女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉秀娥女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉秀蘭女士 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| 葉月嬌女士 ^{2, 3} | 一致行動集團成員／ 配偶權益 | 1,110,918,391 | 57.29% |
| 葉雲數先生 ² | 一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 53.65% |
| Classic Line | 實益擁有人 | 200,000,000 | 10.31% |
| 胡淑君女士 ⁴ | 配偶權益 | 200,000,000 | 10.31% |
| 鄺炳文先生 ⁵ | 實益擁有人 | 86,520,000 | 4.46% |
| | 受控法團權益 | 27,030,000 | 1.39% |

附註：

- 該等股份由佳源持有，該公司由中國萬天國際擁有81%股權、Yap Global Investment Limited擁有12%股權及Hooy Investment Limited擁有7%股權。中國萬天國際為一間於香港註冊成立的有限公司，並分別由Wise Global Holding Limited擁有60%及勇興控股有限公司擁有40%股權。Wise Global Holding Limited及勇興控股有限公司各自分別由許博士及鍾先生全資擁有。
- 由於中國萬天國際、勇興控股有限公司、Wise Global Holding Limited、Hooy Investment Limited、Yap Global Investment Limited、許國權先生、許國斌先生、許社佳先生、許少娟女士、梁桂好女士、葉雲琦先生、葉雲嬌女士、葉雲菊女士、葉鳳蓮女士、葉光明先生、葉秀珠女士、葉秀娥女士、葉秀蘭女士、葉月嬌女士(許博士之配偶)及葉雲數先生為佳源的一致行動人士，就證券及期貨條例而言，彼等各自被視為於佳源擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 葉月嬌女士為許博士的配偶。根據證券及期貨條例，葉月嬌女士被視為於許博士擁有權益的相同數目股份中擁有權益，包括許博士實益擁有的46,546,391股股份及24,000,000股相關股份，如「(A)董事及最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所載。

4. 胡淑君女士為廖子情先生的配偶。根據證券及期貨條例，胡淑君女士被視為於廖子情先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
5. 鄭炳文先生實益擁有的86,520,000股股份包括本公司根據本公司直接全資附屬公司富源有限公司與鄭炳文先生分別就收購冠源有限公司全部已發行股份及修訂上述購股協議的若干條款訂立的日期為二零二二年十一月七日的購股協議及日期為二零二四年一月十二日的補充購股協議將向其配發及發行的55,010,000股股份。收購及修訂詳情載於本公司日期為二零二二年十一月七日、二零二二年十一月二十五日及二零二四年一月十二日的公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有或被當作或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事及彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭(不論直接或間接)的業務中擁有任何權益。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，除(i)經續訂餐飲租賃協議；(ii)經續訂辦公室租賃協議；(iii)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；及(iv)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，本集團任何成員公司並無訂立仍有效的重大合約或安排，其中董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益。上述管理服務協議的詳情載於該公告中。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來(i)已由本集團任何成員公司收購或出售；(ii)租賃予本集團任何成員公司；或(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售；或(iv)擬租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

於本通函所提及或為本通函提供其意見或建議的專業機構的資格載列如下。

| 名稱 | 資格 |
|----------|--|
| 八方金融有限公司 | 可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團 |
| 滙鋒評估有限公司 | 獨立估值師 |

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家確認：

- (i) 概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益；
- (ii) 概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行）；及
- (iii) 自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起於被本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬被本集團任何成員公司收購或出售或擬租賃的任何資產中並無任何直接或間接權益。

8. 展示文件

以下文件之文本將自本通函日期起計十四日期間內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cwth.com.hk)刊登：

- (i) 經續訂餐飲租賃協議；
- (ii) 經續訂辦公室租賃協議；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函第6至第18頁；
- (iv) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第19至第20頁；
- (v) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第21至第36頁；
- (vi) 獨立估值師出具的估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (vii) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所引述專家之書面同意書；及
- (viii) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告中國萬天控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年九月二十七日(星期五)上午十時正假座香港九龍灣宏照道33號國際交易中心21樓2106室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案(除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年八月二十七日之通函所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認經續訂餐飲租賃協議(其印刷本已提呈股東特別大會並註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易以及其實施；及
- (b) 授權任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑之文件，則任何兩名董事或一名董事及本公司秘書)為及代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議，以及進行一切彼認為與經續訂餐飲租賃協議及其項下擬進行之交易以及其實施(包括加蓋印章)有附帶關係、有附屬關係或有關之行動或事宜。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認經續訂辦公室租賃協議(其印刷本已提呈股東特別大會並註有「B」字樣並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易以及其實施；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑之文件,則任何兩名董事或一名董事及本公司秘書)為及代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議,以及進行一切彼認為與經續訂辦公室租賃協議及其項下擬進行之交易以及其實施(包括加蓋印章)有附帶關係、有附屬關係或有關之行動或事宜。」

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,二零二四年八月二十七日

附註:

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東,均可委任一名或以上受委代表出席大會並代其投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作為其代表及代其於股東特別大會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 受委代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權的授權代表親筆簽署,或如委任人為法團,則必須加蓋其印鑑或由負責人或正式授權代表代為親筆簽署。
3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人,則任何一名有關人士可親身或由受委代表於股東特別大會上或其任何續會就有關股份投票,猶如彼為唯一有權投票者,惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會,則於本公司股東名冊內就有關股份排名首位的上述出席者方有權就有關股份投票。
4. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有),或經公證人核證的授權書或授權文件副本,須不遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間前48小時,交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓),方為有效。
5. 股東填妥並交回委任代表文據後,仍可親身出席股東特別大會及於會上投票,而在此情況下,委任代表文據將被視作已予撤回。
6. 為釐定有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票之本公司股東,本公司將於二零二四年九月二十四日(星期二)至二零二四年九月二十七日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記,於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。於二零二四年九月二十七日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票,所有過戶文件連同相關股票必須於二零二四年九月二十三日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓),以辦理登記手續。

股東特別大會通告

7. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載全部提呈決議案將以股數投票方式表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條所規定的方式公佈投票表決結果。
8. 隨附本公司股東於股東特別大會適用的代表委任表格。

於本通告日期，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。