

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(1)建議出售附屬公司；
及
(2)建議租回物業的
須予披露及關連交易**

購股協議

於二零二四年九月二十七日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立購股協議，據此，(i)賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司全部已發行股份，而目標公司間接持有物業的全部權益；及(ii)賣方有條件同意促使日新食品貿易出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納銷售貸款的轉讓，總代價為56,320,000港元。

租回協議

根據購股協議，完成之條件為康意及日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議以向本集團租賃物業，期限由完成日期起計為期兩(2)個曆年，每月總租金為200,000港元。

上市規則項下的涵義

由於出售事項相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，買方(即廖先生)為執行董事、本公司主要股東(間接於本公司已發行股本約10.31%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士且出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，租回協議項下擬進行的租賃將就該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。當簽立租回協議後，本集團將於其綜合財務狀況表中就租賃物業確認總金額約4,518,000港元的使用權資產價值。股東務請注意，上述數據未經審核，日後或會進行調整。

於完成後，康意將由廖先生全資並最終實益擁有，廖先生因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租回協議將構成本公司的關連交易。

鑑於(i)簽立租回協議為根據購股協議完成的條件；(ii)購股協議及租回協議的相關主體事項均為物業；及(iii)購股協議及租回協議乃由／將由本集團與本公司同一名關連人士訂立，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易被視為涉及收購事項及出售事項的一項交易。就上市規則第14.24條而言，適用於交易的披露責任將採用：(i)租回協議項下擬進行之收購事項；及(ii)購股協議項下擬進行之出售事項中的較大者釐定。

由於購股協議項下出售事項(即較本集團根據租回協議將確認的使用權資產價值規模較大的交易)相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就購股協議及租回協議的條款及其項下擬進行的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。

紫荊融資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)購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易。鑑於廖先生的利益，其及其聯繫人將於股東特別大會上就批准購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製及／或釐定一份寄發予股東的通函，當中載有(其中包括)(i)購股協議及租回協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告之若干資料，本公司預計通函將於二零二四年十一月八日或之前寄發予股東。

出售事項

於二零二四年九月二十七日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立購股協議，據此，(i)賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司全部已發行股份，而目標公司間接持有物業的全部權益；及(ii)賣方有條件同意促使日新食品貿易出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納銷售貸款的轉讓，總代價為56,320,000港元。

購股協議

購股協議的主要條款載列如下：

日期	二零二四年九月二十七日
訂約方	(i) Eminent Ace (作為賣方)；及 (ii) 廖先生(作為買方)

於本公告日期，廖先生為執行董事、本公司主要股東(間接於本公司已發行股本約10.31%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事。因此，根據上市規則第14A章，廖先生為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，購股協議中的出售事項構成本公司的關連交易。

將予出售的資產

根據購股協議將予出售的資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。

銷售股份為目標公司的全部已發行股份，而目標公司間接持有物業的全部權益。

於本公告日期，目標集團的主要資產為物業(位於香港新界沙田成全路1-7號順景工業大廈1樓A及B工場)，且目前用於本集團於香港的食材供應業務運營。

銷售貸款為於二零二四年六月三十日康意應付日新食品貿易(賣方的直接全資附屬公司)的集團間賬款約15,196,000港元。根據購股協議，賣方應促使日新食品貿易出售及轉讓，而買方應購買及接納銷售貸款的轉讓。作為完成前承諾之一部分，賣方及買方各自須(i)確保於完成日期的銷售貸款金額不超過14,366,000港元；(ii)促使目標集團將其所有現金及銀行結餘轉移至本公司或其附屬公司(不包括目標集團)，使目標集團於完成日期的餘下現金及銀行餘額為零；及(iii)促使目標集團於購股協議日期至完成日期期間不再產生或同意產生本公司或其任何附屬公司(不包括目標集團)的任何進一步債務或負債。於本公告日期，目標集團之現金及銀行結餘約為830,000港元。

代價

出售銷售股份及銷售貸款的代價合共為56,320,000港元，乃賣方及買方參考以下各項經公平磋商後達致：(i)目標集團按二零二四年六月三十日管理賬目的未經審核負債淨值約383,000港元(主要分別包括約15,196,000港元的銷售貸款、約9,455,000港元的物業、廠房及設備以及約5,965,000港元的使用權資產中租賃土地)；(ii)相同地區類似性質物業的當前市價；及(iii)獨立物業估值師初步評估物業於二零二四年八月三十一日的估值為51,200,000港元。代價較上述估值溢價10%。

經計及物業的上調估值35,780,000港元後，倘對物業、廠房及設備以及使用權資產中租賃土地的賬面值作出調整，目標集團的經調整未經審核資產淨值將為35,397,000港元。因此，代價較目標集團扣除銷售貸款後經調整未經審核資產淨值溢價約16.2%或5,727,000港元。

代價應由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 訂金5,632,000港元將於簽署購股協議十(10)個營業日內支付；及
- (b) 結餘50,688,000港元將於完成時支付。

根據購股協議，倘於完成日期的銷售貸款金額超過14,366,000港元，則代價餘額將按該差額向上調整，代價金額將相應增加。

租回協議

根據購股協議，完成之條件為康意及日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議以向本集團租賃物業，期限由完成日期起計為期兩(2)個曆年，每月總租金為200,000港元。租回協議的詳情載於下文「租回協議」一節。

條件

完成須待於最後截止日期或之前達成(或獲豁免(如適用))以下條件後，方告作實：

- (a) 賣方及／或本公司(視乎情況而定)已獲得有關購股協議及租回協議及其項下擬進行交易的賣方及／或本公司所需所有必要授權及批准，包括但不限於根據上市規則規定獲獨立股東批准；
- (b) 賣方的保證於完成日期於所有重大方面均屬真實及準確且並無誤導成份；
- (c) 買方的保證於完成日期於所有重大方面均屬真實及準確且並無誤導成份；及
- (d) 於完成日期或之前簽訂租回協議。

賣方及買方應各自盡合理努力促使上述條件於最後截止日期或之前達成(或獲豁免(如適用))。

倘買方及／或賣方未能於最後截止日期或之前達成或豁免上述任何條件(除條件(a)及(d)不可豁免外)，則須於最後截止日期起計五(5)個營業日內向買方無息退還訂金5,632,000港元。於賣方向買方退還訂金後，購股協議將自動失效且不再具有任何效力，且概無購股協議的訂約方須向另一方承擔任何責任及義務。

完成

完成將於完成日期(即購股協議所載條件達成(及／或獲豁免(倘適用))後五(5)個營業日內)或購股協議訂約方可能書面協定的有關其他日期作實。

目標集團的資料

目標集團包括目標公司及其附屬公司康意。

目標公司(即獅城)為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。目標公司為本公司的間接全資附屬公司。

康意為一家於香港註冊成立的有限公司，從事物業持有及投資。康意為目標公司的直接全資附屬公司。於本公告日期，康意合法實益擁有物業，為目標集團的主要資產。

根據目標集團的管理賬目，目標集團於二零二四年六月三十日的未經審核綜合資產總值及未經審核綜合負債淨值分別約為16,149,000港元及383,000港元。

目標集團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的未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 港元 (未經審核)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止九個月 港元 (未經審核)
除稅前溢利	510,000	387,000
除稅後溢利	387,000	328,000

出售事項的理由及裨益

本集團從事三大業務分部，即(i)食材供應；(ii)餐飲服務；及(iii)環保科技服務。

董事一直在評估香港的房地產市場，並審閱本集團對其所持物業的選擇權。經計及(i)物業性質及質量(包括其位置、樓齡、狀況及周邊設施)；(ii)近期市況及香港工業物業的當前市價；(iii)香港整體經濟狀況；及(iv)持有物業對本集團長遠發展並非必要，董事會認為出售事項將不會對本集團之業務營運造成重大不利影響。董事認為，出售事項為以溢價變現物業價值的良機，有助於本集團將出售事項所得款項投用於發展本集團增長較高的分部，包括其於大灣區的食材供應及餐飲業務。

出售事項的所得款項擬定用途

本公司預計出售事項所得款項淨額將約為55,700,000港元，並擬按以下方式動用所得款項淨額：

1. 約60%或約33,400,000港元的所得款項淨額將用作拓展本集團的新鮮食材供應業務的資金。

其中，本集團擬動用約20%或約11,100,000港元的所得款項淨額，通過發展新產品線及設立新分銷渠道提高新鮮水果的交易量。

此外，本集團擬將約40%或約22,300,000港元的所得款項淨額用作擴展現有產品線及分銷渠道，以提高鮮肉的交易量。

2. 約20%或約11,100,000港元的所得款項淨額將用作本集團餐飲業務發展的資金。

本集團於大灣區從事餐飲行業，目前在中國中山市經營多家食店。誠如本公司日期為二零二四年七月十五日的公告及日期為二零二四年八月二十七日的通函所披露，本集團計劃透過開設更多食店擴大其中山市餐飲業務的規模。為此，本集團擬動用11,100,000港元的所得款項淨額，作為(i)升級及／或維持該等新開設食店的資本開支，包括租賃物業裝修以及傢俱、固定裝置及設備；及(ii)支持本集團大灣區餐飲業務的資金。

3. 約20%或約11,100,000港元的所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。

經考慮上述所載出售事項的理由及裨益，董事會(不包括獨立非執行董事，其意見將載於獨立董事委員會意見函件)認為，出售事項的條款(包括代價)屬公平合理，且符合股東的整體利益。

廖先生(作為買方)被視為於購股協議中擁有重大權益，因此已就批准購股協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

出售事項之財務影響

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

根據目標集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合財務資料及代價56,320,000港元計算，本公司預期於完成後確認出售事項之收益(扣除交易成本前)約41,507,000港元。該收益乃根據代價加383,000港元(即目標集團於二零二四年六月三十日的綜合負債淨值)，並減15,196,000港元(即銷售貸款)計算。

股東務請注意，上述出售事項之預期收益基於目前可得資料估計，僅供說明之用。因出售事項而於本集團綜合財務報表中確認的實際收益(或虧損)金額將須於本集團綜合財務報表編製時確定，並須待審核後方可作實。

租回協議

根據購股協議，完成之條件為康意與日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議，據此，本集團須租回物業作其業務用途。租回協議的主要條款載列如下：

訂約方	(i) 日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司(作為租戶)；及 (ii) 康意(作為業主)
物業	物業
租期	完成日期起計兩(2)個曆年
月租	200,000港元(不包括管理費用及政府地租及差餉)
提前終止條款	自租期開始起計十一(11)個月屆滿後，租戶有權向業主發出不少於一個月的書面通知終止租回協議。

租回協議項下應付月租金乃經計及(i)現行市況及物業附近類似物業的當前市場租金；及(ii)獨立估值師編製的市場租金報告草擬本後經訂約方公平磋商釐定。租回協議下就物業應付的租金預計將由本集團的內部資源撥付。

訂立租回協議的理由及裨益

誠如上文「出售事項的理由及裨益」一節所載，變現本集團於物業的投資符合本集團的利益。為確保於完成或之後本集團香港食材供應業務的持續營運，本集團同意於完成或之前訂立租回協議。

租回協議的條款乃經其訂約方公平磋商，而每月總租金200,000港元乃經計及(i)當前市況及物業附近類似物業的當前市場租金；及(ii)獨立估值師編製的市場租金報告草擬本後釐定。

董事會(不包括獨立非執行董事，其意見將載於獨立董事委員會意見函件)認為，租回協議的條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合股東的整體利益。

廖先生，即完成後康意的最終唯一實益擁有人，被視作於租回協議中擁有重大權益，因此，就批准租回協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團及賣方

本集團主要從事三大業務分部，即(i)食材供應；(ii)餐飲服務；及(iii)環保科技服務。

賣方為本公司的直接全資附屬公司，從事投資控股。

買方

於本公告日期，買方廖先生為(i)執行董事；(ii)本公司的主要股東(間接於本公司已發行股本約10.31%中擁有權益)；(iii)目標集團各公司的唯一董事。於完成後，廖先生將成為目標集團的唯一實益擁有人。

上市規則項下的涵義

由於出售事項相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，買方(即廖先生)為執行董事、本公司主要股東(間接於本公司已發行股本約10.31%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士且出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，租回協議項下擬進行的租賃將就該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。當簽立租回協議後，本集團將於其綜合財務狀況表中就租賃物業確認總金額約4,518,000港元的使用權資產價值。股東務請注意，上述數據未經審核，日後或會進行調整。

於完成後，康意將由廖先生全資並最終實益擁有，康意因而將為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租回協議將構成本公司的關連交易。

鑑於(i)簽立租回協議為根據購股協議完成的條件；(ii)購股協議及租回協議的相關主體事項均為物業；及(iii)購股協議及租回協議乃由／將由本集團與本公司同一名關連人士訂立，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易被視為涉及收購事項及出售事項的一項交易。就上市規則第14.24條而言，適用於交易的披露責任將採用：(i)租回協議項下擬進行之收購事項；及(ii)購股協議項下擬進行之出售事項中的較大者釐定。

由於購股協議項下出售事項(即較本集團根據租回協議將確認的使用權資產價值規模較大的交易)相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就購股協議及租回協議的條款及其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。

紫荊融資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)購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易。鑑於廖先生的利益，其及其聯繫人將於股東特別大會上就批准購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製及／或釐定一份寄發予股東的通函，當中載有(其中包括)(i)購股協議及租回協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告之若干資料，本公司預計通函將於二零二四年十一月八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

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子(不包括星期六或星期日及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號或該等警告生效，且於中午十二時正或之前並未除下或終止之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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)
「完成」	指	根據購股協議完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，即購股協議所載條件達成(及／或獲豁免(視情況而定))後五(5)個營業日內或購股協議訂約方可能書面協定的有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項的代價56,320,000港元
「日新食品貿易」	指	日新食品貿易(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及Eminent Ace的直接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據購股協議賣方向買方出售銷售股份及銷售貸款
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開以批准購股協議及租回協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「康意」	指	康意國際有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及獅城的直接全資附屬公司
「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，以就購股協議及租回協議及其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	紫荊融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就購股協議及租回協議及其項下擬進行的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	除廖先生及其聯繫人或於購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易中擁有權益的其他關連人士以外之股東
「租回協議」	指	日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司(作為租戶)與康意(作為業主)就物業的租賃將予訂立的租賃協議
「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)
「最後截止日期」	指	二零二四年十二月三十一日或購股協議訂約方可能書面協定的有關其他日期
「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

「物業」	指	康意合法且實益擁有的物業，位於香港新界沙田成全路1-7號順景工業大廈1樓A及B工場
「買方」或「廖先生」	指	廖子情先生，執行董事、本公司主要股東(間接於本公司已發行股本約10.31%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事
「銷售貸款」	指	康意於二零二四年六月三日應付及結欠日新食品貿易約15,196,000港元之集團間賬款(免息、無抵押且須應要求償還)
「銷售股份」	指	獅城股本中的100股股份，相當於其於本公告日期的全部已發行股份，由Eminent Ace合法實益擁有
「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
「購股協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年九月二十七日的有條件購股協議
「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
「目標公司」或「獅城」	指	獅城有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司康意

「賣方」或「Eminent Ace」 指 Eminent Ace Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司

「%」 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，二零二四年九月二十七日

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。