

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)

**關連交易：訂立補充餐飲租賃協議
及
持續關連交易：訂立補充管理服務協議**

董事會宣佈，於二零二五年十二月二日，本公司間接全資附屬公司深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子訂立補充餐飲租賃協議，以重組本集團於大灣區的餐飲業務租賃安排。

鑒於訂立補充餐飲租賃協議，董事會宣佈，於二零二五年十二月二日，深圳萬天餐飲與萬谷商業管理訂立補充管理服務協議，據此，萬谷商業管理同意將彼等提供管理服務的服務區域由餐飲場所變更為剩餘餐飲場所。訂立補充管理服務協議旨在使其條款與補充餐飲租賃協議保持一致。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，補充餐飲租賃協議項下的部分終止租賃退租場所將就該等協議確認為使用權資產。根據上市規則，補充餐飲租賃協議項下擬進行的交易將確認為本集團出售使用權資產，本集團將予終止確認的使用權資產價值約為人民幣7,900,000元。股東務請注意，上述數據未經審核，日後或會進行調整。

由於本集團根據補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)低於5%，故補充餐飲租賃協議項下擬進行的交易並不構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

於本公告日期，鍾先生為萬谷菜籃子的董事，該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。因此，萬谷菜籃子為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷菜籃子為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充餐飲租賃協議構成本公司的關連交易。

由於本集團根據補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立補充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(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

於本公告日期，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，萬谷商業管理為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷商業管理為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充管理服務協議構成本公司的持續關連交易。

由於補充管理服務協議年度上限的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立補充管理服務協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

訂立補充餐飲租賃協議

茲提述關連交易公告，內容有關(其中包括)就本集團於大灣區的餐飲營運租賃餐飲場所訂立現有餐飲租賃協議。

董事會宣佈，於二零二五年十二月二日，本公司間接全資附屬公司深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子訂立補充餐飲租賃協議，以重組本集團於大灣區的餐飲業務租賃安排。

餐飲場所現有餐飲租賃協議將於二零二七年九月三十日屆滿。經進行業務檢討後，董事會認為本集團為提升其整體表現而更改及調整其於大灣區的餐飲業務發展策略實屬合宜。於二零二五年十二月二日，深圳萬天餐飲(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)訂立補充餐飲租賃協議，據此，雙方同意承租方將根據現有餐飲租賃協議租賃的若干部分餐飲場所退租，即退租場所。

補充餐飲租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月二日

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)

退租場所：於餐飲場所中，下列場所(可出租總面積為5,297.57平方米)將予退租：

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1A、1B-02、1D、1E、1F、1G-01、1G-02、1H、1I、1J及1K-01至1K-06號商舖；及

(ii) 六層601及602號及七層商舖

(統稱「退租場所」)。

退租日期：	二零二五年十二月二日
	承租方須於二零二五年十二月十一日或之前根據補充餐飲租賃協議的條款將退租場所空置管有權交付予出租方。
沒收保證金及罰金：	承租方最初根據現有餐飲租賃協議就退租場所支付的保證金(金額約為人民幣610,000元(不含稅))須由出租方沒收。此外，承租方須向出租方支付罰金約人民幣665,000元以代替先前通知，相當於退租場所的兩個月租金(含稅)。
剩餘租賃場所：	於餐飲場所中，下列場所(可出租總面積為6,677.76平方米)維持租賃： 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1B-01、1C、1K-07至1K-12、1L及1M號商舖； 及 (ii) 五層501、502、503、504及506號商舖， (統稱「剩餘餐飲場所」)。
租期：	現有餐飲租賃協議將於二零二七年九月三十日屆滿。於簽署補充餐飲租賃協議後，剩餘餐飲場所的租賃屆滿日期仍為二零二七年九月三十日。
每月租金 ^(附註) ：	約人民幣417,000元(含稅)應於每個曆月第五日前提前支付，乃按現有餐飲租賃協議最初協定的相同費率計算

保證金：約人民幣765,000元，相當於剩餘餐飲場所的兩(2)個月租金(不含稅)(已根據現有餐飲租賃協議提前支付)，須由出租方於相關租賃期內保留，並根據補充餐飲租賃協議的條款退還予承租方。

用途：餐飲及零售

附註：每月租金不包括管理費、公用服務費及其他雜費。

除補充餐飲租賃協議作出的修訂及變更外，現有餐飲租賃協議的其他條款及條文(包括出租方及承租方雙方的權利及義務)須維持十足效力及作用，且不得在任何方面受到影響。

就退租場所沒收保證金金額及罰款乃經深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子經公平磋商並參考現有餐飲租賃協議釐定。補充餐飲租賃協議項下就剩餘餐飲場所應付的租金乃根據現有餐飲租賃協議的條款釐定。本集團就剩餘餐飲場所應付的租金預期將由本集團的內部資源撥付。

訂立補充管理服務協議

茲提述關連交易公告，內容有關(其中包括)就提供餐飲場所管理服務訂立現有管理服務協議。

鑒於訂立補充餐飲租賃協議，董事會宣佈，於二零二五年十二月二日，深圳萬天餐飲與萬谷商業管理訂立補充管理服務協議，據此，萬谷商業管理同意將彼等提供管理服務的服務區域由餐飲場所變更為剩餘餐飲場所。訂立補充管理服務協議旨在使其條款與補充餐飲租賃協議保持一致。

補充管理服務協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月二日

訂約方：

- (i) 深圳萬天餐飲；及
- (ii) 萬谷商業管理

期限： 補充管理服務協議將於二零二七年九月三十日屆滿，此乃與補充餐飲租賃協議一致。

服務範圍： 於補充管理服務協議生效後，萬谷商業管理將不再就退租場所提供管理服務。

萬谷商業管理須就剩餘餐飲場所提供若干物業管理服務，其範圍與現有管理服務協議所載者相同。

服務費： (a) 每月管理費約人民幣58,000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21,000元(含稅)，應於當年首月第五日前提前支付，

兩者均按現有管理服務協議最初協定的相同費率計算得出

公用設施按金： 根據現有管理服務協議提前支付的保證金人民幣130,000元，須繼續由萬谷商業管理保留直至期限屆滿，並根據補充管理服務協議的條款退還。

除補充管理服務協議作出的修訂及變更外，現有管理服務協議的其他條款及條文(包括其雙方的權利及義務)須維持十足效力及作用，且不得在任何方面受到影響。

定價政策

補充管理服務協議項下就剩餘餐飲場所應付的管理服務費乃根據現有管理服務協議的條款釐定。公用服務費及消防維護費乃根據當地公用事業部門及／或獨立第三方服務提供商收取的實際金額釐定，並無任何附加費用。

過往交易金額

截至二零二三年十二月三十一日止九個月及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就餐飲場所向萬谷商業管理及其聯繫人支付的過往管理服務費、公用服務費及消防維護費如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止九個月 人民幣	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣
過往交易金額	<u>1,946,000</u>	<u>3,108,000</u>

年度上限

自二零二五年十二月二日至二零二五年十二月三十一日期間、截至二零二六年十二月三十一日止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，就現有管理服務協議(經補充管理服務協議修訂)的最大累計期限及／或年度金額不得超過以下所載上限：

	自二零二五年 十二月二日起至 二零二五年 十二月三十一日 止期間 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
現有管理服務協議(經補充管理服務協議修訂)	472,000	5,663,000	4,248,000

釐定基準

補充管理服務協議項下服務費的年度上限乃參考以下各項釐定：(i) 本集團就餐飲場所向萬谷商業管理支付的過往交易金額；及(ii) 對未來市況的預期，包括水電預期消耗水平。

內部控制措施

為保障股東利益，本集團將採用與現有管理服務協議相同的準則及原則監控補充管理服務協議項下的交易及建議年度上限，有關準則及原則已載於關連交易公告。

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，本集團已於中國內地開展從事餐飲行業。誠如關連交易公告所披露，本集團認為於中山萬谷菜籃子廣場開設更多食店擴展其餐廳版圖屬策略性舉措。本集團一直密切留意中山餐飲業的潮流趨勢以及本集團餐飲服務板塊的整體表現。

自二零二五年第二季度起，董事會注意到中山餐飲行業面臨重重挑戰。憑藉後疫情時代大灣區經濟發展的迅速復甦及深中通道之開通，中山餐飲市場湧現大量新加入者，導致餐廳員工薪金及食材成本等營運成本急升至驚人水平。因此，本集團營運的食店一直面臨激烈的市場競爭。

本集團於中山的餐飲業務亦受食客流量持續減少的影響。原因有二：一方面，正因為深中通道及高鐵帶來的互聯互通增強，出現了來自鄰近城市的激烈競爭。部分潛在消費者並非留在中山，而是覺得透過城際旅遊在鄰近城市豐富其用餐體驗更為方便；另一方面，儘管整體零售銷售正在復甦，但消費情緒似乎審慎，不少消費者減少外出用餐的頻率。中山首三季度的消費物價指數呈下降趨勢，或可佐證上述消費模式。

鑑於上述因素，董事會已進行業務檢討，並決定更改並調整本集團於大灣區的餐飲業務發展策略。本集團將繼續於大灣區營運其餐飲業務。然而，本集團已決定專注營運具有鮮明特色的食店（包括主題餐廳及具有獨特環境的餐廳），而非發展各類需大量空間的食店。董事會認為，本集團經營的優質食店位於中山黃金地段，具備吸引消費者的優勢。此外，董事會樂觀認為，倘本集團能以最佳規模營運其餐飲業務，相關板塊的營運效率以至盈利能力將會提升。同時，董事會認為將資源重新分配至其他更具盈利潛力的項目，將有助於提升本集團的長期表現。

為執行其業務計劃，深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子訂立補充餐飲租賃協議，以將餐飲場所若干部分退租及精簡餐廳營運規模。此外，深圳萬天餐飲與萬谷商業管理訂立補充管理服務協議，以使其中有關提供管理服務的條款與補充餐飲租賃協議保持一致。

補充餐飲租賃協議及補充管理服務協議的條款乃經相關訂約方公平磋商後達致。就補充餐飲租賃協議而言，就退租場所沒收保證金金額及罰款乃經深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子經公平磋商並參考現有餐飲租賃協議釐定。補充餐飲租賃協議項下就剩餘餐飲場所應付的租金乃根據現有餐飲租賃協議的條款釐定。就補充管理服務協議而言，其項下就剩餘餐飲場所應付的管理服務費乃根據現有管理服務協議的條款釐定。公用服務費及消防維護費乃根據當地公用事業部門及／或獨立第三方服務提供商收取的實際金額釐定，並無任何附加費用。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，補充餐飲租賃協議及補充管理服務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，且補充餐飲租賃協議及補充管理服務協議項下擬進行交易的條款（連同年度上限）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補充餐飲租賃協議及補充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，概無董事於補充餐飲租賃協議或補充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

本集團及深圳萬天餐飲

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。

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」，補充餐飲租賃協議項下的部分終止租賃退租場所將就該等協議確認為使用權資產。根據上市規則，補充餐飲租賃協議項下擬進行的交易將確認為本集團出售使用權資產，本集團將予終止確認的使用權資產價值約為人民幣7,900,000元。股東務請注意，上述數據未經審核，日後或會進行調整。

由於本集團根據補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)低於5%，故補充餐飲租賃協議項下擬進行的交易並不構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

於本公告日期，鍾先生為萬谷菜籃子的董事，該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。因此，萬谷菜籃子為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷菜籃子為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充餐飲租賃協議構成本公司的關連交易。

由於本集團根據補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立補充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(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

於本公告日期，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，萬谷商業管理為許博士及鍾先生各自的聯繫人。萬谷商業管理為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充管理服務協議構成本公司的持續關連交易。

由於補充管理服務協議年度上限的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立補充管理服務協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

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：

「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	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「經擴大餐飲場所」
「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	本公司日期為二零二四年七月十五日的公告，內容有關(其中包括)訂立現有餐飲租賃協議及現有管理服務協議
「現有餐飲租賃協議」	指	深圳萬天餐飲(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)就租賃餐飲場所訂立日期為二零二四年七月十五日的租賃協議
「現有管理服務協議」	指	深圳萬天餐飲與萬谷商業管理就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

「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香港財務報告準則
「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，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
「剩餘餐飲場所」	指	具有本公告「訂立補充餐飲租賃協議」一段賦予該詞的涵義
「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

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充餐飲租賃協議」	指	深圳萬天餐飲(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)就(其中包括)將退租場所退租訂立日期為二零二五年十二月二日有關現有餐飲租賃協議的補充協議
「補充管理服務協議」	指	深圳萬天餐飲與萬谷商業管理就剩餘餐飲場所提供管理服務訂立日期為二零二五年十二月二日有關現有管理服務協議的補充協議
「退租場所」	指	具有本公告「訂立補充餐飲租賃協議」一段賦予該詞的涵義
「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
「%」	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，二零二五年十二月二日

於本公告日期，董事會包括執行董事許國偉博士及鍾學勇先生；及獨立非執行董事陳詩敏女士、林至穎先生及許俊健先生。