

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)

**有關出售物業控股附屬公司
及
租回物業的須予披露交易**

出售事項

於二零二六年一月九日(聯交所交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方(一名獨立第三方)訂立購股協議，據此，本公司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，而目標公司分別透過附屬公司A及附屬公司B間接持有物業A及物業B的全部權益，代價為46,500,000港元。

租回協議

根據購股協議，完成之條件為附屬公司A須於完成日期或之前與本公司或本公司指定的本公司一家附屬公司訂立租回協議，以向本集團租回物業A，期限由完成日期起計為期一(1)年，每月總租金為120,000港元。

上市規則項下的涵義

由於購股協議項下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，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

出售事項

於二零二六年一月九日(聯交所交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方(一名獨立第三方)訂立購股協議，據此，本公司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，而目標公司分別透過附屬公司A及附屬公司B間接持有物業A及物業B的全部權益。

購股協議

購股協議的主要條款載列如下：

日期

二零二六年一月九日

訂約方

賣方：本公司

買方：李榮燊

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

將予出售的資產

根據購股協議將予出售的資產為銷售股份。

銷售股份相當於目標公司的全部已發行股份，而目標公司透過附屬公司A及附屬公司B間接持有物業的全部權益。

於本公告日期，附屬公司A的主要資產為位於香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心1座3樓A、E、F及J工場的物業(「物業A」)。

於本公告日期，附屬公司B的主要資產為位於(i)香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心1座4樓D工場(包括附帶的平台)；及(ii)香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心地下第78、79及80號停車位的物業(「物業B」)。

物業(包括物業A及物業B)目前均用於本集團於香港的食材供應業務運營。

代價

出售銷售股份的代價為46,500,000港元。代價應由買方以現金結付，且應由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 首次分期付款(即25,000,000港元)將於簽署購股協議十(10)個營業日內支付；及
- (b) 結餘21,500,000港元將於完成時支付。

代價乃賣方及買方參考以下各項經公平磋商後達致：(i)目標集團按二零二五年十二月三十一日管理賬目的未經審核資產淨值約43,853,000港元，其主要包括物業；(ii)相同地區類似性質物業的當前市價；及(iii)獨立估值師方程評估有限公司評估物業於二零二五年十一月三十日的估值合共為42,270,000港元。

就出售事項應付的所有印花稅(如有)應由賣方及買方平均承擔。

租回安排

根據購股協議，完成之條件為附屬公司A須於完成日期或之前與本公司或本公司指定的本公司一家附屬公司訂立租回協議，以向本集團租回物業A，期限由完成日期起計為期一(1)年，每月總租金為120,000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) 賣方及目標集團已獲得有關購股協議、租回協議及其項下擬進行交易的賣方及目標集團所需所有必要授權及批准；
- (b) 於完成日期或之前簽訂租回協議；
- (c) 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；

- (d) 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
- (e) 買方直至完成日期已遵守購股協議的條文。

賣方及買方應各自盡合理努力促使完成的先決條件(就適用於彼等者而言)於最後截止日期或之前達成。

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)不可豁免外)，則賣方已收取的首次分期付款須於最後截止日期起計五(5)個營業日內向買方無息退還。於賣方向買方退還首次分期付款後，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(即購股協議所載全部條件達成(及／或獲豁免(倘適用))後第五個營業日)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兩家全資附屬公司(附屬公司A及附屬公司B)。

目標公司(即優愉有限公司)為一家根據薩摩亞法律註冊成立的國際有限公司，主要從事投資控股。目標公司為本公司的直接全資附屬公司。

附屬公司A(即來旭有限公司)為一家於香港註冊成立的有限公司，從事物業持有及投資。附屬公司A為目標公司的直接全資附屬公司。於本公告日期，附屬公司A合法實益擁有物業A。

附屬公司B(即泉興有限公司)為一家於香港註冊成立的有限公司，從事物業持有及投資。附屬公司B為目標公司的直接全資附屬公司。於本公告日期，附屬公司B合法實益擁有物業B。

物業(包括物業A及物業B)為目標集團的主要資產。

根據目標集團的管理賬目，目標集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核綜合資產總值及未經審核綜合資產淨值分別約為44,865,000港元及43,853,000港元。

目標集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利	(535)	43,641
除稅後(虧損)/溢利	(639)	43,537

目標集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認除稅後溢利約43,537,000港元，主要來自抵銷本公司一間附屬公司與目標集團之間的集團內部貸款約44,215,000港元。

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。

經計及(i)現行市況及近期香港工業界別物業的市價；(ii)物業性質及質量(包括其位置、樓齡及狀況)；(iii)香港整體經濟狀況；(iv)持有物業對本集團長遠發展戰略並非至關重要；及(v)租回協議項下的租回安排，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，出售事項為本集團提供變現物業及改善本集團現金流的良機，將有效助其利用出售事項所得款項加強財務狀況。

本集團藉由出售物業將轉型至更輕資產模式，從而提升其應對市場機遇的營運靈活性及敏捷度。該轉型令本集團能以更有效率的方式配置資源，專注於高增長領域，而不受持有物業及所有相關維護成本的負擔。特別是，出售事項產生的現金將使本集團能夠鞏固其於大灣區餐飲業務的發展，此舉符合本公司最新中期報告所概述的戰略性舉措。

此外，租回協議項下的租回安排確保本集團於香港的食材供應運營無縫延續。透過租回物業A，本集團能夠維持其於香港的現有業務運營，而毋須就其當地業務活動產生任何搬遷成本。

經考慮上述所載出售事項的理由及裨益，董事會(包括獨立非執行董事)認為，購股協議的條款(包括代價)屬公平合理，且出售事項乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會已批准購股協議及其項下擬進行交易，且概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

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45.7百萬港元，並擬按以下方式動用該金額：

1. 約35%或約16.0百萬港元的所得款項淨額將用作撥付擴充本集團的鮮活食品供應業務。

其中，本集團擬動用所得款項淨額約15%或約6.9百萬港元擴寬產品線及多元化產品種類，以增加鮮肉交易量。

約20%或約9.1百萬港元的所得款項淨額將用作強化供應鏈基礎設施，以提升鮮肉分銷渠道的表現及可靠性。

2. 約30%或約13.7百萬港元的所得款項淨額將用作撥付本集團於大灣區的餐飲業務。

本集團於大灣區從事餐飲業，目前於中國中山經營多間食肆。本集團計劃動用所得款項淨額以支持相關業務營運。

3. 約35%或約16.0百萬港元的所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。

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，而本集團將不再擁有目標集團的任何權益。因此，目標集團之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

根據目標集團於二零二五年十二月三十一日之未經審核綜合財務資料及代價46,500,000港元計算，本公司預期於完成後確認出售事項之收益(扣除相關交易成本及開支前)約2,647,000港元。該收益乃根據代價減43,853,000港元(即目標集團於二零二五年十二月三十一日的概約綜合資產淨值)估計。

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。出售事項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，完成之條件為附屬公司A須於完成日期或之前與本公司或本公司指定的本公司一家附屬公司訂立租回協議，據此，物業A須租回予本集團以作其業務用途。租回協議的主要條款載列如下：

訂約方	(i) 本公司或本公司指定的本公司一家附屬公司(作為租戶)； 及 (ii) 來旭有限公司(作為業主)
-----	--

物業	物業A
----	-----

租期	完成日期起計一(1)個曆年
----	---------------

月租	120,000港元(不包括管理費用及政府地租及差餉)
----	----------------------------

提前終止條款	於租賃期間的任何時間，租戶有權向業主發出不少於兩(2)個月的書面通知以終止租回協議。
--------	--

租回協議下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

誠如本公告「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。為於完成後營運其於香港的食材供應界別而不造成任何中斷及避免任何搬遷開支，本集團已決定就租回物業A訂立租回協議。

租回協議的條款(包括月租)乃經其訂約方公平磋商，而月租乃經計及當前市況及物業A附近類似物業的當前市場租金後釐定。

租回協議項下的租回安排將不會對本集團的業務營運造成重大不利影響。經考慮租回協議的理由及裨益及相關租回安排，董事會(包括獨立非執行董事)認為，租回協議的條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且租回協議項下的租回安排符合本公司及股東的整體利益。

董事會已批准租回協議及其項下擬進行的交易，且概無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(即本公司)為目標公司的唯一股東。賣方分別透過附屬公司A及附屬公司B持有物業A及物業B的全部權益。

買方

買方為李榮燊。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

上市規則項下的涵義

由於購股協議項下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，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有下列相關涵義：

「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港持牌銀行開門進行日常銀行業務之日子(不包括星期六、星期日及香港公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正香港懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至下午五時正香港發出或持續懸掛「黑色」暴雨警告訊號之任何日子)
「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，及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 完成將予落實之日期，即購股協議所載之所有條件已獲達成或豁免當日後第五個營業日，或其訂約方可能書面協定之有關其他日期
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指 買方就銷售股份應付予賣方的協定總代價 46,500,000港元
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據購股協議向買方出售銷售股份
「首次分期付款」	指 買方根據購股協議應付賣方之按金及部分代價 付款，即25,000,000港元
「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」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連 的第三方
「租回協議」	指 自完成日期起，來旭有限公司向本公司或本公司 提名的本公司一間附屬公司出租物業A的協議， 其主要條款參閱本公告「租回協議」一段
「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 二零二六年三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 物業A及物業B之統稱

「物業A」	指 由附屬公司A合法實益擁有的有契物業，其詳情載於本公告「購股協議」一段
「物業B」	指 由附屬公司B合法實益擁有的有契物業，其詳情載於本公告「購股協議」一段
「買方」	指 李榮燊
「銷售股份」	指 目標公司之100股普通股，相當於其於本公告日期的全部已發行股份，由本公司合法實益擁有
「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二零二六年一月九日的購股協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司A」	指 來旭有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及目標公司的直接全資附屬公司
「附屬公司B」	指 泉興有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及目標公司的直接全資附屬公司
「目標公司」	指 優愉有限公司，一家根據薩摩亞法律註冊成立為國際有限公司的公司及本公司的直接全資附屬公司
「目標集團」	指 目標公司及其兩家附屬公司，即附屬公司A及附屬公司B

「賣方」

指 本公司

「%」

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，二零二六年一月九日

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。