

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) 提早終止餐飲租賃及辦公室租賃；及
- (2) 出售若干資產之須予披露及關連交易

及

有關提早終止管理服務協議之持續關連交易

訂立餐飲終止協議及辦公室終止協議

於二零二六年五月十五日，為配合本集團更改其整體業務發展策略，深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子(分別作為二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議的承租方及出租方)同意訂立餐飲終止協議，據此，雙方同意提早終止剩餘餐飲場所的租賃。

於同日，深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理(分別作為二零二四年辦公室租賃協議的承租方及出租方)同意訂立辦公室終止協議，據此，雙方同意提早終止辦公場所的租賃。

訂立管理服務終止協議

此外，於二零二六年五月十五日，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餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止協議，據此，待餐飲終止協議及辦公室終止協議(視情況而定)生效後，萬谷商業管理同意分別提早終止為剩餘餐飲場所及辦公場所提供管理服務。

出售若干資產

於二零二六年五月十五日，萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司分別與萬谷菜籃子訂立資產轉讓協議A及資產轉讓協議B，據此，萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司同意分別向萬谷菜籃子出售資產A及資產B，代價分別為人民幣1,950,000元及人民幣8,960,000元。萬谷菜籃子應付的資產出售事項總代價應為人民幣10,910,000元。各項資產轉讓協議須待於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可作實。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，分別根據餐飲終止協議及辦公室終止協議將予終止的剩餘餐飲場所及辦公場所之租賃，將就該等協議確認為使用權資產，因此擬進行的交易(即終止該等租賃)根據上市規則將被視為本集團出售使用權資產。本集團根據餐飲終止協議及辦公室終止協議將予出售的使用權資產已悉數計提減值，並已於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務狀況表內反映。因此，本集團於其下一份綜合財務狀況表內就餐飲終止協議及辦公室終止協議將予終止確認的使用權資產價值分別為人民幣零元及人民幣零元。上述數據日後將不會進行調整。

由於(i)餐飲終止協議、辦公室終止協議連同補充餐飲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，且該三份協議項下的出租方均屬本公司同一組的關連人士；及(ii)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B項下擬進行的交易均於上述12個月期間內訂立，且該兩份協議項下的受讓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。

由於按合併基準計算(i)本集團根據餐飲終止協議、辦公室終止協議連同補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值；及(ii)根據資產轉讓協議A及資產轉讓協議B就資產出售事項進行的交易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%，故餐飲終止協議、辦公室終止協議連同資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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約59.4%及約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，訂立餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B各項均構成本公司的一項一次性關連交易。

由於按合併基準計算(i)本集團根據餐飲終止協議、辦公室終止協議連同補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值；及(ii)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B就資產出售事項進行的交易的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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，管理服務終止協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。由於就剩餘餐飲場所訂立的餐飲管理服務終止協議、就辦公場所訂立的辦公室管理服務終止協議及補充餐飲管理服務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，且上述所有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章，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餐飲管理服務終止協議、辦公室管理服務終止協議及補充餐飲管理服務協議項下交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止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。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的條款以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。

滙盈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)餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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)餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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，將於二零二六年六月三十日或之前寄發予股東。

訂立餐飲終止協議

茲提述(i)二零二四年關連交易公告，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二零二四年餐飲租賃協議；及(ii)二零二五年關連交易公告，內容有關(其中包括)就二零二四年餐飲租賃協議項下租賃的若干部分餐飲場所退租訂立補充餐飲租賃協議。

根據補充餐飲租賃協議，剩餘餐飲場所的租賃將於二零二七年九月三十日屆滿。董事會公佈，於二零二六年五月十五日，為配合本集團更改其整體業務發展策略，深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子(分別作為二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議的承租方及出租方)同意訂立餐飲終止協議，據此，雙方同意提早終止剩餘餐飲場所的租賃。

餐飲終止協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二六年五月十五日

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)

相關場所： 剩餘餐飲場所，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

終止日期： 二零二六年七月三十一日

倘所有先決條件於二零二六年七月三十一日前獲達成，終止日期將為先決條件獲悉數達成之日，惟在任何情況下不得早於二零二六年七月十五日（即承租方發出兩個月事先通知所指定的最早終止日期）。

承租方須根據餐飲終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的條款，將剩餘餐飲場所之場所A及場所B連同資產A及資產B交付予出租方。有關進一步詳情，請參閱本公告「出售若干資產」一節。

就剩餘餐飲場所中場所A及場所B以外的部分而言，承租方須根據餐飲終止協議於二零二六年八月十一日或之前交付相關場所之空置管有權。

沒收保證金： 承租方最初根據二零二四年餐飲租賃協議就剩餘餐飲場所支付的保證金（金額約為人民幣765,000元（不含稅））須由出租方沒收。

先決條件： 餐飲終止協議的有效性須待下列先決條件獲達成後方告作實：

- (a) 萬谷菜籃子已就餐飲終止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) 本公司已就餐飲終止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餐飲終止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餐飲終止協議及其項下擬進行的交易。

終止日期： 二零二六年七月三十一日

倘所有先決條件於二零二六年七月三十一日前獲達成，終止日期將為先決條件獲悉數達成之日，惟在任何情況下不得早於二零二六年七月十五日（即承租方發出兩個月事先通知所指定的日期）。

承租方須於二零二六年八月十一日或之前根據辦公室終止協議的條款將辦公場所空置管有權交付予出租方。

沒收保證金： 承租方最初根據二零二四年辦公室租賃協議就辦公場所支付的保證金（金額約為人民幣191,000元（不含稅））須由出租方沒收。

先決條件： 辦公室終止協議的有效性須待下列先決條件獲達成後方告作實：

- (a) 萬谷商業管理已就辦公室終止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) 本公司已就辦公室終止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辦公室終止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辦公室終止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。倘上述條件未能於二零二六年七月三十一日(或訂約方可能書面協定的較後日期)或之前達成，訂約方在辦公室終止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辦公室終止協議另有規定者則除外。在有關情況下，本公司仍須遵守二零二四年辦公室租賃協議項下的租金義務及其他契諾。

辦公室終止協議項下的條款(包括沒收保證金)乃於深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理經公平磋商並(i)參考二零二四年辦公室租賃協議項下的條款；及(ii)考慮現行市場慣例後釐定。

訂立管理服務終止協議

茲提述(i)二零二四年關連交易公告，內容有關(其中包括)就分別為餐飲場所及辦公場所提供管理服務訂立二零二四年餐飲管理服務協議及二零二四年辦公室管理服務協議；及(ii)二零二五年關連交易公告，內容有關(其中包括)就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餐飲管理服務協議。

鑑於訂立餐飲終止協議及辦公室終止協議，董事會公佈，於二零二六年五月十五日，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餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止協議，據此，待餐飲終止協議及辦公室終止協議(視情況而定)生效後，萬谷商業管理同意分別提早終止為剩餘餐飲場所及辦公場所提供管理服務。

管理服務終止協議的主要條款概述如下：

	餐飲管理服務終止協議	辦公室管理服務終止協議
日期：	二零二六年五月十五日	二零二六年五月十五日

訂約方： (i) 深圳萬天餐飲；及 (i) 深圳萬天企業中山分公司；及
(ii) 萬谷商業管理 (ii) 萬谷商業管理

相關場所： 剩餘餐飲場所 辦公場所

終止日期： 二零二六年七月三十一日 二零二六年七月三十一日

經相關訂約方協定，管理服務終止協議的終止日期將與餐飲終止協議或辦公室終止協議(視情況而定)的終止日期相同，因此(如有必要)將作出相應更改。

於管理服務終止協議生效後，萬谷商業管理終止提供相關管理服務。

消防維護費： 已就二零二六年提前支付的每年消防維護費將予沒收。

公用設施按金： 人民幣130,000元的公用設施按金將於悉數結清未償還公用服務費後全數退還予深圳萬天餐飲。
人民幣30,000元的公用設施按金將於悉數結清未償還公用服務費後全數退還予深圳萬天企業中山分公司。

有關沒收每年消防維護費及退還公用設施按金的安排乃經餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止協議各訂約方公平磋商並分別參考(i)二零二四年餐飲管理服務協議及補充餐飲管理服務協議；以及(ii)二零二四年辦公室管理服務協議釐定。

有關終止協議訂約方的資料

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。

出售若干資產

董事會謹此宣佈，於二零二六年五月十五日，萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司分別與萬谷菜籃子訂立資產轉讓協議A及資產轉讓協議B，據此，萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司同意分別向萬谷菜籃子出售資產A及資產B，代價分別為人民幣1,950,000元及人民幣8,960,000元。萬谷菜籃子應付的資產出售事項總代價應為人民幣10,910,000元。各項資產轉讓協議須待於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可作實。

資產轉讓協議的主要條款載列如下：

	資產轉讓協議A	資產轉讓協議B
日期：	二零二六年五月十五日	二零二六年五月十五日
訂約方：	(i) 萬天餐飲中山分公司(作為轉讓方)；及 (ii) 萬谷菜籃子(作為受讓方)	(i) 萬天餐飲中山第二分公司(作為轉讓方)；及 (ii) 萬谷菜籃子(作為受讓方)

資產轉讓協議A

資產轉讓協議B

待出售資產：	轉讓方擁有的場所A的所有固定資產，包括廚房設備、製冷系統、收銀系統、傢俬及裝置以及裝修(「資產A」)	轉讓方擁有的場所B的所有固定資產，包括廚房設備、製冷系統、收銀系統、傢俬及裝置以及裝修(「資產B」)
代價：	人民幣1,950,000元	人民幣8,960,000元
付款：	代價須由受讓方於資產A完全移交後15個工作日內支付予轉讓方。	代價須由受讓方於資產B完全移交後15個工作日內支付予轉讓方。
先決條件：	資產轉讓協議A及資產轉讓協議B各自的有效性須待下列先決條件獲達成後方告作實：	
	(a) 萬天餐飲中山分公司或萬天餐飲中山第二分公司(視情況而定)已就資產轉讓協議A或資產轉讓協議B(視情況而定)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) 本公司已就資產轉讓協議A或資產轉讓協議B(視情況而定)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(i)資產轉讓協議A及其項下擬進行的交易；或(ii)資產轉讓協議B及其項下擬進行的交易(視情況而定)刊發公告及通函；	
	(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(i)資產轉讓協議A及其項下擬進行的交易；或(ii)資產轉讓協議B及其項下擬進行的交易(視情況而定)；	

資產轉讓協議A

資產轉讓協議B

- (e) 餐飲終止協議生效；及
- (f) 自資產轉讓協議日期起至交付日，概無發生對資產A或資產B(視情況而定)產生重大不利影響的事件。

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二六年七月三十一日(或訂約方可能書面協定的較後日期)或之前達成，訂約方在資產轉讓協議A或資產轉讓協議B(視情況而定)項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且相關協議的任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或相關協議另有規定者則除外。在有關情況下，本公司將繼續擁有資產A及／或資產B。

代價的基準

出售資產A的代價乃於萬天餐飲中山分公司與萬谷菜籃子按一般商業條款經公平磋商並參考(i)資產A於二零二六年三月三十一日的未經審核賬面值約人民幣219,000元；及(ii)獨立估值師採用成本法評估整個資產A於二零二六年三月三十一日的初步估值約人民幣1,831,000元後釐定。

出售資產B的代價乃於萬天餐飲中山第二分公司與萬谷菜籃子按一般商業條款經公平磋商並參考(i)資產B於二零二六年三月三十一日的未經審核賬面值約人民幣2,648,000元；及(ii)獨立估值師採用成本法評估整個資產B於二零二六年三月三十一日的初步估值約人民幣8,409,000元後釐定。

完成

完成將於二零二六年八月三十一日或相關訂約方可能書面協定的有關其他日期作實，惟須達成資產轉讓協議A或資產轉讓協議B(視情況而定)所載的所有條件。

有關資產轉讓協議訂約方的資料

萬谷菜籃子

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。萬谷菜籃子為餐飲終止協議中的出租方。

萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司

萬天餐飲中山分公司為深圳萬天餐飲的中山分公司。其主要於中國中山市從事餐廳營運業務。萬天餐飲中山分公司擁有資產A，該等資產一直用於場所A的餐廳營運。

萬天餐飲中山第二分公司為深圳萬天餐飲的第二間中山分公司。其主要於中國中山市從事餐廳營運業務。萬天餐飲中山第二分公司擁有資產B，該等資產一直用於場所B的餐廳營運。

資產出售事項的財務影響

根據本集團於二零二六年三月三十一日的未經審核管理賬目及總代價人民幣10,910,000元，預計本集團將就資產出售事項錄得收益約人民幣8,043,000元。該收益乃根據總代價減去經計及過往年度計提減值後的資產出售事項項下的資產A及資產B的賬面淨值總額後估計。計及物業、廠房及設備減值前及後的資產出售事項項下的資產A及資產B的賬面淨值總額分別為人民幣9,663,000元及人民幣2,867,000元。

股東應注意，上述資產出售事項的預計收益乃根據現有資料估計，僅供說明之用。本集團將於綜合財務報表確認的資產出售事項實際收益或虧損金額須於編製本集團綜合財務報表時釐定，且須經審核。

所得款項用途

資產出售事項的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金。

訂立終止協議及資產出售事項的理由及裨益

本集團於二零二二年開始在中國從事餐飲行業。誠如二零二四年關連交易公告所披露，考慮到中國於後疫情時代經濟復甦穩步推進以及橫跨珠江三角洲的深中通道開通，本集團考慮透過於中山萬谷菜籃子廣場開設更多食店以擴展其餐廳版圖。

誠如二零二五年關連交易公告所披露，自二零二五年第二季度起，本集團於中山的餐飲業務面臨重重挑戰，包括中山餐飲市場湧現大量新加入者，導致當地競爭加劇，以及因新交通鏈路帶來的便利促使許多中山民眾前往各處，導致食客流量持續減少。一方面餐飲營運成本大幅增加，另一方面本集團營運的食店產生的收益則大幅減少。因此，考慮到當時的營銷環境，董事會於二零二五年底決定更改並調整本集團於大灣區的餐飲業務發展策略，包括專注營運具有鮮明特色的食店，而非發展各類需大量空間的食店。為此，本集團決定精簡餐廳營運規模，並透過與萬谷菜籃子訂立補充餐飲租賃協議，提早終止若干部分場所的租賃。本集團旨在以最佳規模營運其餐飲業務，從而提升餐廳在成本控制及盈利能力方面的表現。透過訂立補充餐飲租賃協議，本集團僅於剩餘餐飲場所維持經營其餐飲業務。

然而，本集團餐飲業務的整體表現並未如預期般在二零二六年第一季度顯示出任何改善跡象。經進行全面業務檢討及若干深入內部討論後，董事會決定停止本集團於中山的餐飲營運。董事會認為將資源重新分配至其他具有相對較大盈利潛力的項目，將有助於本集團的長期表現。經溝通及磋商後，深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子訂立餐飲終止協議，以提早終止剩餘餐飲場所的租賃。此外，深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理訂立辦公室終止協議，以提早終止辦公場所的租賃，該辦公場所主要用於維持及支持於中山的餐飲營運。

鑒於停止於中國的餐飲營運，本集團亦相應地透過分別訂立餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止協議，終止就剩餘餐飲場所及辦公場所委聘管理服務。

餐飲終止協議及辦公室終止協議各項條款(包括因提早終止剩餘餐飲場所及辦公場所租賃而產生的沒收保證金)乃經相關訂約方公平磋商後達致。因此，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於獨立董事委員會的意見函件內)認為餐飲終止協議及辦公室終止協議各自按一般商業條款訂立，且餐飲終止協議及辦公室終止協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止協議的條款乃經相關訂約方公平磋商後達致。沒收的消防維護費金額乃經相關訂約方公平磋商後釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止協議項下擬進行的交易按一般商業條款訂立，且該兩份協議項下擬進行的交易條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

此外，考慮到本集團停止於中山的餐飲營運後，場所A及場所B內的現有固定資產已不再需要，本集團決定進行資產出售事項。董事認為，資產出售事項將使本集團能夠(其中包括)(i)變現資產A及資產B的價值；及(ii)增加本集團的流動性及降低其淨資產負債率。資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的條款乃經相關訂約方公平磋商後達致。就資產出售事項而言，資產轉讓協議項下的應付總代價乃經考慮(i)相關資產的狀況；及(ii)根據獨立估值師編製的估值報告草擬本所示資產A及資產B的估值反映的相關資產市值後釐定。因此，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於獨立董事委員會的意見函件內)認為資產出售事項乃按一般商業條款進行，且資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的各項條款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餐飲終止協議、辦公室終止協議、餐飲管理服務終止協議、辦公室管理服務終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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，概無董事於上述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。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，分別根據餐飲終止協議及辦公室終止協議將予終止的剩餘餐飲場所及辦公場所之租賃，將就該等協議確認為使用權資產，因此擬進行的交易（即終止該等租賃）根據上市規則將被視為本集團出售使用權資產。本集團根據餐飲終止協議及辦公室終止協議將予出售的使用權資產已悉數計提減值，並已於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務狀況表內反映。因此，本集團於其下一份綜合財務狀況表內就餐飲終止協議及辦公室終止協議將予終止確認的使用權資產價值分別為人民幣零元及人民幣零元。上述數據日後將不會進行調整。

由於(i)餐飲終止協議、辦公室終止協議連同補充餐飲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，且該三份協議項下的出租方均屬本公司同一組的關連人士；及(ii)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B項下擬進行的交易均於上述12個月期間內訂立，且該兩份協議項下的受讓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。

由於按合併基準計算(i)本集團根據餐飲終止協議、辦公室終止協議連同補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值；及(ii)根據資產轉讓協議A及資產轉讓協議B就資產出售事項進行的交易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%，故餐飲終止協議、辦公室終止協議連同資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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約59.4%及約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，訂立餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B各項均構成本公司的一項一次性關連交易。

由於按合併基準計算(i)本集團根據餐飲終止協議、辦公室終止協議連同補充餐飲租賃協議終止確認的使用權資產價值；及(ii)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B就資產出售事項進行的交易的相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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，管理服務終止協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。由於就剩餘餐飲場所訂立的餐飲管理服務終止協議、就辦公場所訂立的辦公室管理服務終止協議及補充餐飲管理服務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，且上述所有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章，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餐飲管理服務終止協議、辦公室管理服務終止協議及補充餐飲管理服務協議項下交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，訂立餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止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。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的條款以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。

滙盈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)餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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)餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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，將於二零二六年六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：

「二零二四年餐飲管理服務協議」	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
「二零二四年餐飲租賃協議」	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
「二零二四年辦公室管理服务協議」	指	深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理就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
「二零二四年辦公室租賃協議」	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)就租賃辦公場所訂立日期為二零二四年七月十五日的租賃協議

「二零二四年關連交易公告」	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)(a)二零二四年餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議項下的須予披露及關連交易；及(b)二零二四年餐飲管理服務協議及二零二四年辦公室管理服務協議項下的持續關連交易
「二零二五年關連交易公告」	指	本公司日期為二零二五年十二月二日的公告，內容有關(其中包括)(a)補充餐飲租賃協議項下的關連交易；及(b)補充餐飲管理服務協議項下的持續關連交易
「資產出售事項」	指	萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司分別根據資產轉讓協議A及資產轉讓協議B向萬谷菜籃子出售資產A及資產B
「資產轉讓協議A」	指	萬天餐飲中山分公司與萬谷菜籃子於二零二六年五月十五日訂立有關出售資產A的資產轉讓協議
「資產轉讓協議B」	指	萬天餐飲中山第二分公司與萬谷菜籃子於二零二六年五月十五日訂立有關出售資產B的資產轉讓協議
「資產轉讓協議」	指	資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的統稱
「資產A」	指	具有本公告「出售若干資產」一段賦予該詞的涵義
「資產B」	指	具有本公告「出售若干資產」一段賦予該詞的涵義
「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	深圳萬天餐飲根據二零二四年餐飲租賃協議向萬谷菜籃子租賃的餐飲場所，其詳情可參閱二零二四年關連交易公告「經擴大餐飲場所」

「餐飲管理服務終止協議」	指	深圳萬天餐飲與萬谷商業管理於二零二六年五月十五日訂立有關(其中包括)提早終止就剩餘餐飲場所提供管理服務的協議
「餐飲終止協議」	指	深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子於二零二六年五月十五日訂立有關(其中包括)提早終止剩餘餐飲場所租賃的協議
「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
「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餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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
「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，以就餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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	滙盈融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為本公司委任以就餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B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、鍾先生及其各自聯繫人或其他於餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及其項下擬進行交易中擁有權益的關連人士以外的股東
「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
「管理服務終止協議」	指	餐飲管理服務終止協議及辦公室管理服務終止協議的統稱
「鍾先生」	指	鍾學勇先生，董事會副主席、本公司行政總裁、執行董事兼本公司的主要股東
「辦公室管理服務終止協議」	指	深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理於二零二六年五月十五日訂立有關(其中包括)提早終止就辦公場所提供管理服務的協議
「辦公場所」	指	深圳萬天企業中山分公司根據二零二四年辦公室租賃協議向萬谷商業管理租賃的辦公場所，其詳情可參閱二零二四年關連交易公告「經擴大辦公場所」
「辦公室終止協議」	指	深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理於二零二六年五月十五日訂立有關(其中包括)提早終止辦公場所租賃的協議

「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
「場所A」	指	剩餘餐飲場所之一部分，包括中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場壹層1B-01及1C號商舖
「場所B」	指	剩餘餐飲場所之一部分，包括中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場五層501、502、503、504及506號商舖
「剩餘餐飲場所」	指	具有本公告「訂立餐飲終止協議」一段賦予該詞的涵義
「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	本公司股本中面值每股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，深圳萬天企業的中山分公司

「補充餐飲管理服務協議」	指	二零二四年餐飲管理服務協議日期為二零二五年十二月二日的補充協議，由深圳萬天餐飲與萬谷商業管理訂立，內容有關將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
「補充餐飲租賃協議」	指	二零二四年餐飲租賃協議日期為二零二五年十二月二日的補充協議，由深圳萬天餐飲(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)訂立，內容有關(其中包括)退租若干部分餐飲場所及維持剩餘餐飲場所的租賃
「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
「終止協議」	指	餐飲終止協議、辦公室終止協議及管理服務終止協議的統稱
「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約59.4%及約39.6%權益
「萬天餐飲中山分公司」	指	深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山分公司，深圳萬天餐飲(一家於中國成立的有限公司的分公司)的中山分公司

「萬天餐飲中山第二分公司」 指 深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第二分公司，深圳萬天餐飲(一家於中國成立的有限公司的分公司)的中山第二分公司

「%」 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，二零二六年五月十五日

於本公告日期，董事會成員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。