
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)

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；

建議更改公司名稱；

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



VC CAPITAL LIMITED

滙盈融資有限公司

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7至30頁。獨立董事委員會函件載於本通函第31至32頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第33至73頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二六年九月八日(星期二)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107至110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。

二零二六年八月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件.....	31
獨立財務顧問函件	33
附錄一 — 估值報告.....	74
附錄二 — 一般資料.....	100
股東特別大會通告	107

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「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)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
「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)補充餐飲租賃協議項下的關連交易
「佳源」	指	佳源控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東
「該公告」	指	本公司所刊發日期為二零二六年五月十五日的公告，內容有關(其中包括)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
「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

釋 義

「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	具有本通函「董事會函件」一節「出售若干資產」一段賦予該詞的涵義
「資產B」	指	具有本通函「董事會函件」一節「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
「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
「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

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及酌情批准(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及該等協議項下擬進行交易；及(ii)建議更改公司名稱的股東特別大會
「股東特別大會通告」	指	召開股東特別大會之通告，載於本通函第107至110頁
「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(即陳詩敏女士、林至穎先生及許俊健先生)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及該等協議項下擬進行交易中擁有權益的關連人士以外的股東

釋 義

「獨立估值師」	指	方程評估有限公司，本公司委聘以對整個資產A及整個資產B的市值進行估值的獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月十四日，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
「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、執行董事兼本公司的主要股東
「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，就本通函而言，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

釋 義

「建議更改公司名稱」	指	建議將本公司之英文名稱由「China Wantian Holdings Limited」更改為「China Onetech Holdings Limited」及保留「中國萬天控股有限公司」作為本公司的雙重中文外文名稱
「剩餘餐飲場所」	指	具有本通函「董事會函件」一節「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，深圳萬天企業的中山分公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「租賃終止協議」	指	餐飲終止協議及辦公室終止協議的統稱
「估值報告」	指	獨立估值師就整個資產A及整個資產B的市值所發出的估值報告，其副本載於本通函附錄一
「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(一家於中國註冊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(一家於中國註冊成立的有限公司的分公司)的中山第二分公司
「%」	指	百分比

本通函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(副主席兼行政總裁)

獨立非執行董事：

陳詩敏女士

林至穎先生

許俊健先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

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：

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；

建議更改公司名稱；

及

股東特別大會通告

緒言

謹此提述該公告。

董事會函件

董事會宣佈，於二零二六年五月十五日，(i) 深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子訂立餐飲終止協議，據此，雙方同意提早終止剩餘餐飲場所的租賃；及(ii) 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，據此，雙方同意提早終止辦公場所的租賃。

董事會進一步宣佈，於二零二六年五月十五日，(i) 萬天餐飲中山分公司與萬谷菜籃子訂立資產轉讓協議A，據此，萬天餐飲中山分公司同意向萬谷菜籃子出售資產A；及(ii) 萬天餐飲中山第二分公司與萬谷菜籃子訂立資產轉讓協議B，據此，萬天餐飲中山第二分公司同意向萬谷菜籃子出售資產B。

亦謹此提述本公司日期為二零二六年五月十五日，內容有關建議更改公司名稱的公告。

董事會建議將本公司之英文名稱由「China Wantian Holdings Limited」更改為「China Onetech Holdings Limited」。

本通函旨在向股東提供股東特別大會通告及有關(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各項以及該等協議項下擬進行交易；及(ii) 建議更改公司名稱的資料。

本通函亦向股東提供以下文件，以令彼等能於股東特別大會上就有關租賃終止協議及資產轉讓協議的決議案作出知情決定：

- (i) 獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；
- (ii) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及
- (iii) 獨立估值師就整個資產A及整個資產B的市值發出的估值報告。

須予披露及關連交易

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。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)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：二零二六年九月八日

終止日期(即股東特別大會日期)將為先決條件獲悉數達成之日期。倘藉以(其中包括)批准餐飲終止協議之股東特別大會日期延期至較晚日期，則終止日期應相應推遲至該較晚日期。

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，請參閱本通函「董事會函件」一節「出售若干資產」一段。

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九月十八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。

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九月八日(或訂約方可能書面協定的較後日期)或之前達成，訂約方在餐飲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餐飲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餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議項下的租金義務及其他契諾。

餐飲終止協議項下的條款(包括沒收保證金)乃於深圳萬天餐飲與萬谷菜籃子經公平磋商並(i)參考二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議項下的條款；及(ii)考慮現行市場慣例後釐定。餐飲終止協議項下之沒收保證金乃基於二零二四年餐飲租賃協議所載條款訂立，該條款規定，倘承租方擬提早終止相關租賃，則將沒收相當於兩個月租金之保證金。除沒收保證金人民幣765,000元外，出租方概無因提早終止相關租賃而施加任何其他處罰。董事認為，由於沒收規定載於二零二四年餐飲租賃協議的條款中，且承租方受該協議約束，沒收保證金人民幣765,000元就此而言屬公平合理。

訂立辦公室終止協議

茲提述二零二四年關連交易公告，內容有關(其中包括)就為本集團於大灣區的餐飲業務的發展提供充分支持租賃辦公場所訂立二零二四年辦公室租賃協議。

董事會函件

根據二零二四年辦公室租賃協議，辦公場所的租賃將於二零二七年九月三十日屆滿。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)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。

辦公室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)

相關場所：辦公場所，包括：

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

終止日期：二零二六年九月八日

終止日期(即股東特別大會日期)將為先決條件獲悉數達成之日期。倘藉以(其中包括)批准辦公室終止協議之股東特別大會日期延期至較晚日期，則終止日期應相應推遲至該較晚日期。

承租方須於二零二六年九月十八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九月八日(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。辦公室終止協議項下之沒收保證金乃基於二零二四年辦公室租賃協議所載條款訂立，該條款規定，倘承租方擬提早終止相關租賃，則將沒收相當於兩個月租金之保證金。除沒收保證金人民幣191,000元外，出租方概無因提早終止相關租賃而施加任何其他處罰。董事認為，由於沒收規定載於二零二四年辦公室租賃協議的條款中，且承租方受該協議約束，沒收保證金人民幣191,000元就此而言屬公平合理。

有關租賃終止協議訂約方的資料

本集團

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

深圳萬天餐飲

深圳萬天餐飲(餐飲終止協議項下的承租方)為本公司間接全資附屬公司及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營運。

深圳萬天企業

深圳萬天企業為本公司間接全資附屬公司及於中國成立的有限公司。深圳萬天企業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

深圳萬天企業中山分公司(辦公室終止協議項下的承租方)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(餐飲終止協議項下的出租方)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。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，萬谷菜籃子為許博士及鍾先生各自的聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。萬谷菜籃子的剩餘權益(即約0.6%)最終由獨立於本公司及其關連人士的Yuan Xing女士實益擁有。

萬谷商業管理

萬谷商業管理(辦公室終止協議項下的出租方)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。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，萬谷商業管理為許博士及鍾先生各自的聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。萬谷商業管理的剩餘權益(即約1.0%)最終由獨立於本公司及其關連人士的Yuan Xing女士實益擁有。

出售若干資產

於二零二六年五月十五日，(i)萬天餐飲中山分公司與萬谷菜籃子訂立資產轉讓協議A，據此，萬天餐飲中山分公司同意向萬谷菜籃子出售，而萬谷菜籃子同意向萬天餐飲中山分公司購買資產A；及(ii)萬天餐飲中山第二分公司與萬谷菜籃子訂立資產轉讓協議B，據此，萬天餐飲中山第二分公司同意向萬谷菜籃子出售，而萬谷菜籃子同意向萬天餐飲中山第二分公司購買資產B。

董事會函件

	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)
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)；
- (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九月八日(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市值約人民幣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市值約人民幣8,409,000元後釐定。

資產A及資產B各自的賬面值低於其評估價值，乃由於其各自計提減值後的賬面值反映其於減值測試時的可收回金額。該金額根據香港會計準則第36號-資產減值，按使用價值（「**使用價值**」）與公平值減出售成本（「**公平值減出售成本**」）之間的較高者釐定。

就減值評估而言，管理層採用收入法釐定使用價值及公平值減出售成本。根據香港會計準則第36號-資產減值第BCZ29段，國際會計準則委員會（「**國際會計準則委員會**」）認為重置成本技術不適合用於計量資產的可收回金額。這是因為重置成本計量資產的成本，而非自其使用及／或出售而可收回的未來經濟利益。因此，並無採用成本法進行減值測試。

相比之下，本次評估乃為交易參考目的而編製及根據國際估值準則（「**國際估值準則**」）進行，於選擇估值方法方面並無受到任何限制，因此獨立估值師採用重置成本法釐定評估價值，該方法乃基於對重置裝修的現行市場成本的估計，並扣除實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化撥備。該方法更能反映資產A及資產B的最大及最佳用途。

總而言之，會計賬面值與獨立評估價值之間的差異，乃由於該兩項評估的目的不同、遵循的標準各異及採用的估值方法不同所致。

從本集團的管理層角度而言，出售資產A及資產B的總代價人民幣10,910,000元乃經計及獨立估值師的獨立估值及迅速達成交易所帶來的商業及戰略裨益後達致。

獨立估值師採用成本法評估的資產A及資產B於二零二六年三月三十一日的總估值為人民幣10,240,000元。本集團管理層認為經協定代價人民幣10,910,000元（溢價人民幣670,000元或約6.5%）乃屬合理，理由如下：

- (i) 管理層的首要任務是盡早終止本集團的餐飲業務，以最大程度地減少因持續經營餐廳而產生的持續虧損。相較於公開市場程序，即時與交易對手方達成交易更佳，因為公開市場程序可能涉及更長的談判及出售時間、更高的持有成本及更大的不確定性。

- (ii) 交易對手方能夠在短時間內完成交易，可顯著降低執行風險及不確定性，更重要的是，這能讓本集團立即將資源重新分配至其戰略轉型。

經權衡利弊後，本集團管理層願意接受小幅溢價，以確保迅速達成交易。

完成

完成將於二零二六年十月十六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

萬谷菜籃子為餐飲終止協議項下的出租方及資產轉讓協議A及資產轉讓協議B項下的受讓方。有關萬谷菜籃子的進一步資料，請參閱本通函「董事會函件」一節「有關租賃終止協議訂約方的資料」一段。

萬天餐飲中山分公司

萬天餐飲中山分公司(資產轉讓協議A項下的轉讓方)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

萬天餐飲中山第二分公司(資產轉讓協議B項下的轉讓方)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確認收益約人民幣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初步估計為人民幣10,597,000元，將用作本集團的一般營運資金。所得款項淨額用途的明細載列如下：

- (a) 所得款項淨額約20%或約人民幣2,119,400元將用於支付本集團的辦公室租金；
- (b) 所得款項淨額約56%或約人民幣5,934,320元將用於支付本集團員工的薪金及工資；及
- (c) 所得款項淨額約24%或約人民幣2,543,280元將用於結算行政開支。

訂立租賃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。一方面餐廳營運成本大幅增加，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。本集團已考慮繼續於剩餘餐飲場所經營餐廳業務及保留辦公場所直至相關租賃屆滿為止的替代方案。然而，經計及當前經濟環境、現行業務狀況及本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所反映的餐飲分部過往虧損表現後，本集團認為，繼續相關租賃直至其屆滿將導致本集團產生巨額的持續租金及營運成本。基於目前的條款，自建議終止日期(即二零二六年五月十五日)至相關租賃屆滿日期(即二零二七年九月三十日)止期間就租賃剩餘餐飲場所及辦公場所應付的租金總額將約為人民幣8,597,000元。該金額顯著超過因提早終止租賃而將被沒收的保證金總額。因此，繼續相關租賃直至其自然屆滿將被視為不符合本公司的商業利益，因為這將導致長期的現金流出及進一步累積虧損，且並無任何切實的改善可能性。相反，提早終止相關租賃將可讓本集團將其財務風險限制為一次性的保證金沒收及及時停止虧損營運，以及將資源轉撥至其他增長潛力相對較佳的業務發展。經進行全面業務檢討及一定的深入內部討論後，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，將有利於本集團的長期表現。經數次溝通及磋商後，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。

建議終止僅涉及本集團於中山的餐飲營運。由於中山的餐飲營運為本集團於本通函日期營運之唯一餐飲門店，故終止該餐飲營運將實際上停止本集團的餐飲業務。根據本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，餐飲分部佔本集團於二零二五財年綜合收益約5%。本集團管理層預期，其經常性收益將會因停止於中山的餐飲營運而減少約相應比例。鑑於中山的餐飲營運持續產生虧損，管理層現時預期，於餐飲營運停止後，本集團的綜合盈利能力將整體改善。終止餐飲營運所產生的任何重大收益、虧損、減值、終止、租賃或員工成本將於落實時予以確認及於本公司的中期或年度業績中披露。

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(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問的意見後達致的意見載於獨立董事委員會函件內)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。

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所示資產A及資產B的估值反映的相關資產市值後釐定。獨立估值師具備於中國對室內裝修、翻新及設備進行估值之相關經驗，包括但不限於對一家位於香港的公司之餐廳室內裝修復原及翻新進行估值；對一家位於香港的航空公司之機械、租賃物業裝修(室內裝修)、傢私及裝置、辦公設備進行估值；對一家位於中國的製造公司之機械、電子設備、運輸設備、工具及辦公設備進行估值；對一家位於中國的廢物處理公司之機械、電子設備、運輸設備及辦公設備進行估值；對一家位於中國的電力處

理公司之機械、電子設備、運輸設備及辦公設備進行估值；對一家位於中國的建築公司之機械進行估值；及對一家位於中國的礦業公司之機械、電子設備、運輸設備、工具及辦公設備進行估值。資產A及資產B的上述估值乃由獨立估值師的董事黃家俊先生於二零二六年四月進行實地視察後達致。黃先生為香港會計師公會成員。彼擁有逾10年的估值經驗。因此，董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問的意見後達致的意見載於獨立董事委員會函件內)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各自的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

以下載列本集團目前訂立及擬執行的業務計劃：

餐飲：鑑於本集團即將停止其於中山的餐飲營運，本集團目前概無營運其他餐飲業務。於本通函日期，本集團並無有關餐飲分部的業務計劃。

食材供應：本集團將繼續營運及發展其食材供應業務作為短期的主要收益來源。部分主要措施包括優化供應鏈、專注於利潤率較高的產品線、強化分銷渠道及實施更有效的成本控制。與食材供應分部有關的任何重大重組或出售，將須經董事會批准及在必要時根據上市規則刊發公告及取得股東批准。

其他業務及戰略項目：本集團目前正在嘗試將資源轉向綜合文商旅及科技賦能及環保／產業創新項目。然而，該方面的所有項目仍處於初步階段。於本通函日期，本集團已成立一間合營企業，以發展綜合文商旅項目，有關詳情可參閱本公司日期為二零二六年五月十八日的公告。此外，迄今為止，本公司已就生物技術、人工智能及機器人產品以及人工智能物聯網解決方案行業的業務探索及發展訂立三項戰略合作框架協議。該等業務計劃的詳情可參閱本公司日期分別為二零二六年五月二十八日、二零二六年六月十八日及二零二六年六月二十九日的自願公告。有關該等項目的進一步詳情(包括合作條款、資本承擔及預期時間表)將遵照上市規則於適當時候披露。

董事會建議將本公司的英文名稱更改為「China Onetech Holdings Limited」，以配合本公司之新戰略方向。該建議更改名稱反映董事會擬調整本集團的業務佈局，以向科技賦能、環保及產業創新業務轉型，同時於過渡期間維持食材供應業務。本集團現有主要業務並無且將不會因更改公司名稱而變更。有關進一步詳情，請參閱本通函「建議更改公司名稱」一節。

就本集團有關其業務組合的戰略計劃而言，董事會擬(i)停止本集團處於虧損狀態的餐飲營運；(ii)將資本及管理資源重新部署至增長潛力相對較高的項目；及(iii)尋求與本集團新業務方向相一致的戰略合作關係及收購或業務投資機會。此外，本集團預期新戰略轉型可與其現有食材供應業務形成協同效應，並相信引入科技賦能及環保創新項目，長遠而言可能有助優化本集團的現有業務營運、降低營運成本及提升整體盈利能力。

與此同時，在本集團的轉型策略實現前，本集團將繼續經營食材供應業務。在有關新業務方向的任何重大交易落實之前，本集團的主要業務仍為食材供應業務。

本集團的戰略轉型涉及執行、整合及管理監管及財務風險，概不保證本集團將會實現其策略目標。於本通函日期，概無就新戰略計劃確認重大收益。任何重大涉足新業務領域、進行股權投資或出售，均須經董事會批准及在必要時根據上市規則刊發公告及取得股東批准。

董事會已考慮建議終止本集團的餐飲營運及其戰略轉型的影響，並認為上述業務計劃符合本公司及其股東整體最佳利益。

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，本集團於其其後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。上述數據日後將不予調整。

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；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價值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；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價值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。

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、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。

建議更改公司名稱

謹此提述本公司日期為二零二六年五月十五日，內容有關建議更改公司名稱的公告。

董事會建議將本公司之英文名稱由「China Wantian Holdings Limited」更改為「China Onetech Holdings Limited」。為免生疑問，本公司的雙重中文外文名稱仍為「中國萬天控股有限公司」。

建議更改公司名稱之條件

建議更改公司名稱須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於本公司股東特別大會上通過特別決議案批准建議更改公司名稱；及
- (ii) 開曼群島公司註冊處處長批准建議更改公司名稱。

於股東特別大會通過特別決議案後，本公司將向開曼群島公司註冊處處長辦理相關存檔手續。待上述條件達成後，建議更改公司名稱將自開曼群島公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書當日起生效。此後，本公司將根據香港法例第622章公司條例第16部在香港公司註冊處辦理所有必需之存檔手續。

建議更改公司名稱之原因

董事會認為，建議更改公司名稱將能更好地反映本公司之長遠願景及價值觀，並配合本公司之新戰略方向。本公司相信，新英文名稱將為本公司提供全新企業形象及身份，讓本集團更為了解其本身狀況及為未來發展把握潛在商機。因此，董事會認為建議更改公司名稱符合本公司及股東之整體利益。

建議更改公司名稱之影響

建議更改公司名稱將不會對股東之任何權利或本集團的日常營運或財務狀況產生任何影響。所有載有本公司現有英文名稱及中文名稱之本公司現有已發行股票於建議更改公司名稱生效後，將繼續為股份所有權之憑證，並將繼續以本公司新英文名稱及現有中文名稱之同等股份數目進行有效之交易、結算、登記及交收。本公司將不會安排現有股票免費換領反映本公司更改英文名稱之新股票。於建議更改公司名稱生效後，所有新股票均將以本公司新英文名稱及現有中文名稱發行。

待聯交所確認後，股份將於建議更改公司名稱生效後以本公司新英文股份簡稱及現有中文股份簡稱於聯交所進行買賣。本公司亦計劃更改其網站以反映建議更改公司名稱。

本公司將於股東特別大會上提呈一項特別決議案，以供股東考慮及酌情批准建議更改公司名稱。本公司將適時另行作出公佈，以知會股東股東特別大會之投票表決結果、建議更改公司名稱之生效日、於聯交所買賣股份之新英文股份簡稱及其他相關變動。

暫停辦理股份過戶登記

即將召開的股東特別大會預計於二零二六年九月八日(星期二)舉行。為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二六年九月三日(星期四)至二零二六年九月八日(星期二)(包括首尾兩日)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。於二零二六年九月八日(星期二)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或其任何續會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票須於二零二六年九月三日(星期四)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二零二六年九月八日(星期二)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107至110頁。本公司將於股東特別大會上提呈有關租賃終止協議及資產轉讓協議的普通決議案及有關建議更改公司名稱的特別決議案，以供考慮及酌情批准股東特別大會通告中提呈的決議案。本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下閱覽本通函及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，許博士及鍾先生及其各自的聯繫人均須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及該等協議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2,037,629,769股，其中1,040,372,000股股份(約佔已發行股份的51.06%)由佳源持有，而佳源最終分別由許博士及鍾先生實益擁有48.6%及32.4%。此外，許博士及鍾先生各自分別實益擁有99,136,391股股份及35,990,721股股份的權益，分別約佔已發行股份的4.86%及1.77%。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及該等協議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有關租賃終止協議及資產轉讓協議的決議案放棄投票。

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。每名親身或由受委代表(或如為公司股東，由其獲正式授權之代表)出席並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。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第31至32頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議項下擬進行的交易向獨立股東作出的推薦建議。

亦請閣下垂注載於本通函第33至73頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見。

董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問的意見後達致的意見載於本通函內)認為，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各自按一般商業條款訂立，且該等協議的條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈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及該等協議項下擬進行的交易的普通決議案投贊成票。

此外，董事認為，有關建議更改公司名稱之建議決議案符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東就將於股東特別大會上提呈以批准建議更改公司名稱的特別決議案投贊成票。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載列資料。

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

二零二六年八月十九日

以下為獨立董事委員會函件，當中載有其就訂立餐飲終止協議、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：

**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**

吾等提述本公司於二零二六年八月十九日刊發致股東之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲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及該等協議項下擬進行的交易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及該等協議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。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注通函第7至30頁所載的董事會函件及通函第33至73頁所載的獨立財務顧問函件全文，該兩份函件均提供餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議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素及原因以及其結論及意見後，吾等同意其觀點並認為，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各自乃按一般商業條款訂立，且餐飲終止協議、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及該等協議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

陳詩敏女士
獨立非執行董事

林至穎先生
獨立非執行董事

許俊健先生
獨立非執行董事

謹啟

二零二六年八月十九日

以下為獨立財務顧問滙盈融資有限公司的函件全文，當中載列其就餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道 181-185 號
中怡商業大廈 7 樓

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)餐飲終止協議、辦公室終止協議及該等協議項下擬進行交易；及(ii)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年八月十九日致股東的通函(「**通函**」)(本函件構成其中一部份)中董事會函件(「**董事會函件**」)內。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二四年七月十五日及二零二五年十二月二日的公告。於二零二四年七月十五日，貴公司間接全資附屬公司深圳萬天餐飲(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)就租賃餐飲場所(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)訂立二零二四年餐飲租賃協議，自二零二四年十月一日至二零二七年九月三十日為期三年，每月租金約為人民幣749,000元(含稅)。於同日，貴公司間接全資附屬公司深圳萬天企業之中山分公司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(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)訂立二零二四年辦公室租賃協議，自二零二四年十月一日至二零二七年九月三十日為期三年，每月租金約為人民幣104,000元(含稅)。

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)就(其中包括)退租若干部分餐飲場所及維持租賃剩餘餐飲場所(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)訂立補充餐飲租賃協議，剩餘租期於二零二七年九月三十日屆滿，每月租金約為人民幣417,000元(含稅)。

茲提述董事會函件：

- (i) 於二零二六年五月十五日，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；
- (ii) 於二零二六年五月十五日，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。

- (iii) 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。萬谷菜籃子就資產出售事項應付之總代價應為人民幣10,910,000元。

就此而言，吾等注意到(i)剩餘餐飲場所及辦公場所的出租方；及(ii)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B項下的受讓方各自均屬 貴公司同一組的關連人士，即許博士及鍾先生。

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 貴集團出售使用權資產。 貴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 貴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， 貴集團於其其後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。上述數據日後將不予調整。

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 貴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 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，猶如其為一項交易。

由於按合併基準計算，(i) 貴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；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價值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 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 貴公司的關連人士。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 貴公司的一項一次性關連交易。

由於按合併基準計算，(i) 貴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；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價值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。

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、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。

鑑於許博士及鍾先生的權益，許博士及鍾先生及其各自的聯繫人均須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及該等協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事陳詩敏女士、林至穎先生及許俊健先生組成)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及該等協議項下擬進行交易的條款是否屬公平合理以及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等(滙盈融資有限公司)已獲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。

吾等作為獨立財務顧問的職責為就(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及該等協議項下擬進行交易的條款是否按一般商業條款在 貴集團一般及日常業務過程中訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)獨立股東應如何於股東特別大會上就有關餐飲終止協議、辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議項下擬進行交易的決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等的獨立性

於過去兩年， 貴集團與滙盈融資有限公司之間並無任何委聘。於最後實際可行日期，除就本次委任應付予吾等的正常專業費用外，吾等與 貴集團或其他方之間並無任何關係或於其中持有權益，以致可能合理被視為阻礙吾等擔任獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見的基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已依賴本通函內所載或所述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)所提供之資料及聲明。吾等假設通函內所載或所述之資料及聲明以及向吾等提供之資料及聲明及所表達之意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且直至最後可行日期仍然如是。董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，概無遺漏其他事項而導致通函中的任何陳述具誤導性。吾等並無理由懷疑任何相關資料有所隱瞞或懷疑向吾等提供的資料之真實性及準確性，或懷疑由管理層向吾等表達的意見之合理性。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括)：

- (i) 餐飲終止協議及辦公室終止協議；
- (ii) 資產轉讓協議A及資產轉讓協議B；
- (iii) 二零二四年餐飲租賃協議；
- (iv) 補充餐飲租賃協議；
- (v) 二零二四年辦公室租賃協議；
- (vi) 二零二五年關連交易公告；
- (vii) 二零二四年關連交易公告；
- (viii) 本通函附錄一所載的估值報告；
- (ix) 該公告；
- (x) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度(「**二零二四財年**」)、截至二零二五年十二月三十一日止年度(「**二零二五財年**」)的年報(「**二零二五年年報**」)；

- (xi) 貴集團餐飲服務分部於二零二四財年、二零二五財年及截至二零二六年三月三十一日止三個月的相關財務資料；及
- (xii) 通函所載的其他資料。

吾等認為，吾等所獲得的資料足以供吾等達致知情意見及為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團的業務、事務及財務狀況開展任何深入獨立調查，亦無對管理層提供的資料進行任何獨立核實。

吾等的意見以最後實際可行日期的實際金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供的資料為基礎。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能會影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見，以將最後實際可行日期後發生的事件考慮在內或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載的任何內容概不得詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

考慮的主要因素及理由

於考慮餐飲終止協議及辦公室終止協議、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的條款就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A) 餐飲終止協議及辦公室終止協議

(i) 訂立餐飲終止協議及辦公室終止協議的背景及理由

(1) 所涉及訂約方的資料及關係

貴集團

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

深圳萬天餐飲

深圳萬天餐飲(餐飲終止協議項下的承租方)為 貴公司的間接全資附屬公司及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營運。

深圳萬天企業

深圳萬天企業為 貴公司的間接全資附屬公司及於中國成立的有限公司。深圳萬天企業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

深圳萬天企業中山分公司(辦公室終止協議項下的承租方)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(餐飲終止協議項下的出租方)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。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，萬谷菜籃子為許博士及鍾先生各自的聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07(4)條為 貴公司的關連人士。萬谷菜籃子的剩餘權益(即約0.6%)最終由獨立於 貴公司及其關連人士的Yuan Xing女士實益擁有。

萬谷商業管理

萬谷商業管理(辦公室終止協議項下的出租方)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。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，萬谷商業管理為許博士及鍾先生各自的聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07(4)條為 貴公司的關連人士。萬谷商業管理的剩餘權益(即約1.0%)最終由獨立於 貴公司及其關連人士的Yuan Xing女士實益擁有。

據吾等了解，於餐飲終止協議、辦公室終止協議及資產轉讓協議A及資產轉讓協議B訂立日期，許博士及鍾先生均為執行董事。因此，根據上市規則第14A.07條的關連人士定義，許博士及鍾先生均為 貴公司的關連人士。

基於(i)萬谷菜籃子(作為餐飲終止協議的出租方及資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的受讓方)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；(ii)萬谷商業管理(作為辦公室終止協議的出租方)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，吾等認同 貴公司的意見，萬谷菜籃子及萬谷商業管理均為許博士及鍾先生各自的聯繫人，因此根據上市規則第14A.07(4)條的關連人士定義，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 貴公司的一項關連交易。

吾等亦已審閱 貴公司的二零二五年年報並已與 貴公司確認，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訂立日期，1,040,372,000股股份由佳源持有，而佳源由中國萬天國際集團有限公司擁有81%股權、由Yap Global Investment Limited擁有12%股權及由Hooy Investment Limited擁有7%股權。中國萬天國際集團有限公司分別由Wise Global Holding Limited及勇興控股有限公司擁有60%及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。因此，根據上市規則的定義，佳源為主要股東及控股股東。就證券及期貨條例而言，許博士及鍾先生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) 餐飲終止協議及辦公室終止協議的背景

吾等提述本函件「緒言」一節，萬谷菜籃子分別為二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議項下餐飲場所及剩餘餐飲場所的出租方，而萬谷商業管理為二零二四年辦公室租賃協議項下辦公場所的出租方。為配合 貴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訂立餐飲終止協議。

經吾等向 貴公司作出查詢，鑑於租賃辦公場所主要用於維持及支持於剩餘餐飲場所的餐飲營運，深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理亦就提早終止辦公場所的租賃訂立辦公室終止協議。

(3) 於剩餘餐飲場所的業務營運

吾等自 貴公司了解到，訂立餐飲終止協議、辦公室終止協議以及資產轉讓協議乃為終止經營 貴集團於中國中山的餐飲服務業務。

基於剩餘餐飲場所的地址及樓面位置，吾等了解到，剩餘餐飲場所包括萬谷菜籃子廣場壹層及五層的商舖，而萬谷菜籃子廣場為位於中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號的購物商場。

於最後實際可行日期， 貴集團於剩餘餐飲場所經營的餐廳基本資料載列如下：

品牌	商舖編號	營運方	開業日期	營運狀態	菜係／性質
慶豐魚莊	1B-01	萬天餐飲	二零二四年	營運中	粵菜
	1C	中山分公司	六月		
谷·現代粵菜	501-504	萬天餐飲	二零二四年	營運中	粵菜
	506	中山第二分公司	六月		
3悦·川韻融合菜	1L	萬天餐飲	二零二四年	二零二六年	融合菜
		中山第十分公司	十月	三月關閉	
VVFOOD	1K-07 -	萬天餐飲	二零二五年	二零二六年	美食街
美食市集	1K-12	中山第十一分公司	七月	三月關閉	
萬天良倉	1M	中山萬天良倉	二零二四年	營運中	雜貨店
		新零售	十一月		

(4) 貴集團於中山之餐飲服務業務的財務概覽

深圳萬天餐飲為 貴集團於中國中山經營餐飲服務業務的全資附屬公司。為理解 貴公司終止其於剩餘餐飲場所之餐飲營運的決定，吾等已收集及分析 貴集團餐飲服務分部的相關財務表現。相關財務資料概要載列於下：

表 1 – 貴集團餐飲服務分部於二零二四財年及二零二五財年的收益及虧損

項目	二零二五財年	二零二四財年	變動
貴集團總收益	1,164.8百萬港元	788.6百萬港元	+47.7%
餐飲服務分部收益(附註1)	55.6百萬港元	37.4百萬港元	+48.7%
餐飲服務分部收益佔 貴集團總收益%	4.8%	4.7%	+0.1個百分點
貴集團虧損總額	142.8百萬港元	42.0百萬港元	+100.8百萬港元
餐飲服務分部虧損	64.0百萬港元	31.0百萬港元	+33.0百萬港元
餐飲服務分部虧損佔 貴集團虧損總額%	44.8%	73.8%	-29.0個百分點

表2 – 餐飲服務分部於二零二四財年及二零二五財年的關鍵財務數據

項目	二零二五財年	二零二四財年
餐飲服務分部收益(附註1)	55.6百萬港元	37.4百萬港元
餐飲服務分部毛利(附註1)	28.6百萬港元	16.7百萬港元
餐飲服務毛利率	51.4%	44.7%
餐飲服務除稅前分部虧損	64.0百萬港元	31.0百萬港元
毛利後的隱含短缺	92.6百萬港元	47.7百萬港元
出售物業、廠房及設備的虧損－餐飲服務	8.7百萬港元	零
物業、廠房及設備折舊－餐飲服務	6.4百萬港元	3.7百萬港元
使用權資產折舊－餐飲服務	8.6百萬港元	4.1百萬港元
物業、廠房及設備減值虧損撥備－餐飲服務	13.6百萬港元	零
使用權資產減值虧損撥備／(撥回)－餐飲服務	5.8百萬港元	(1.3百萬港元)
融資成本－餐飲服務	1.2百萬港元	0.6百萬港元

附註1： 據 貴公司告知， 貴集團在餐飲場所外與三間餐廳(均為獨立第三方)進行其他業務合作(該等合作全部已於二零二六年一月或之前終止)，因此，餐飲服務分部收益約3.2百萬港元(佔 貴集團總收益約0.3%)及餐飲服務分部毛利約0.8百萬港元(佔 貴集團毛利約2.0%)並不屬於二零二五財年在餐飲場所開展的餐飲營運。鑑於與 貴集團的總收益及毛利相比，該收益及毛利規模相對不大，吾等並無另行作出調整，以就吾等的分析剔除該收益及毛利。

吾等的分析

根據董事會函件，貴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，貴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，貴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。一方面餐廳營運成本大幅增加，另一方面貴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貴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，貴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。貴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，貴集團僅於剩餘餐飲場所維持經營其餐飲業務。

為理解貴集團於中山之餐飲服務業務的財務表現，吾等首先審閱了二零二五年年報。經向貴公司查詢後，吾等了解到二零二五年年報所提及之餐飲服務分部包括於餐飲場所之營運。

如二零二五年年報所載，於二零二五財年，貴集團的餐飲服務業務錄得收益約55.6百萬港元，較二零二四財年增加約48.7%。然而，餐飲服務業務僅佔二零二五財年貴集團總收益約4.8%，因此，雖然該業務錄得顯著增長，其仍屬貴集團規模相對較小的業務分部。

吾等進一步注意到，於二零二五財年，餐飲服務業務產生毛利約28.6百萬港元，毛利率由二零二四財年的約44.7%增加至二零二五財年約51.4%。該利潤率應僅詮釋為毛利率，反映扣除直接銷售成本(主要為原料及相關直接成本)後的收益。其並不代表餐飲服務業務經計入租金、員工成本、折舊、租賃相關支出、減值虧損、出售虧損及融資成本後的盈利能力。

於二零二五財年，餐飲服務業務產生收益約55.6百萬港元及毛利約28.6百萬港元。然而，餐飲服務分部最終錄得分部虧損約64.0百萬港元。這意味著在產生毛利28.6百萬港元後，該分部仍產生較高的營運開支、資產相關支出及其他虧損，以致從毛利轉為分部虧損64.0百萬港元。換言之，這表示毛利後成本負擔約為92.6百萬港元。

吾等注意到，餐飲服務業務錄得虧損表現不止是由於減值虧損及折舊等非現金項目所致。其經常性現金成本已超逾其毛利。於二零二五財年，餐飲服務分部錄得毛利約28.6百萬港元，而其經常性現金開支(包括員工成本約31.9百萬港元、水電費開支約4.8百萬港元、廣告開支約3.9百萬港元、融資成本約1.2百萬港元及其他行政開支約7.5百萬港元)合共約為49.3百萬港元，相當於餐飲服務分部的毛利約172.4%。因此，在計入減值虧損約19.5百萬港元及折舊開支約15.0百萬港元等非現金項目前，餐飲服務業務按經常性現金基準計已產生虧損。

茲提述二零二五年關連交易公告，深圳萬天餐飲退租中山萬谷菜籃子廣場若干部分餐飲場所。此後，貴集團繼續租賃剩餘餐飲場所，每月租金為人民幣417,000元(含稅)，租賃於二零二七年九月三十日屆滿。這為一項持續的固定租金承諾。

鑑於該分部於二零二五財年的虧損狀況及餐廳資產減值，經與貴公司討論後，吾等認為，除非有明確證據表明情況可持續好轉，否則維持於剩餘餐飲場所的業務營運或致力於中山的未來餐飲服務業務發展，可能將使貴集團面臨進一步營運虧損及現金流出。

此外，誠如二零二五年年報所披露，貴集團的資產負債率由二零二四年十二月三十一日的約22.1%大幅增加至二零二五年十二月三十一日約103.8%。有鑑於此，維持資本密集型及虧損的餐廳業務，從資本分配角度而言或許並非上策。吾等已就資產負債率增加向貴公司作出查詢，而貴公司表示，為減少固定營運承擔及更好地分配資源至經風險調整回報前景更佳的業務領域，貴公司決定終止於剩餘餐飲場所的餐飲營運。

於評估提早終止剩餘餐飲場所的商業理由時，吾等主要認為將貴集團的整體財務狀況納入考慮乃屬合適。資產負債比率增加會影響貴集團的財務靈活性，故貴集團調整業務策略以減少固定現金流出屬合理之舉，有關固定現金流出包括剩餘餐飲場所及辦公室場所直至二零二七年九月三十日的持續每月租金承擔分別約人民幣417,000元(含稅)及約人民幣104,000元(含稅)，而此亦歸屬於錄得虧損的餐飲營運。在此基礎上，吾等認為提早終止餐飲營運具備商業合理性，並符合貴集團減少固定營運承擔及將資源重新分配至具備更大盈利潛力的其他項目的目標。

表3 – 餐飲服務分部於截至二零二六年三月三十一日止三個月的關鍵財務數據(未經審核)

項目	港元(百萬)
收益(附註2)	8.5
毛利(附註2)	5.4
期內除稅前虧損	1.7

附註2： 據 貴公司告知， 貴集團在剩餘餐飲場所外與一間餐廳(為獨立第三方)進行其他業務合作(已於二零二六年一月終止)，因此，約0.2百萬港元(佔分部收益約2.4%)及相應毛利約0.1百萬港元(佔分部毛利約1.9%)來自並非於剩餘餐飲場所開展的餐飲營運。除該等金額外，吾等得悉，剩餘分部收益及毛利反映 貴集團於剩餘餐飲場所開展的餐飲營運。

吾等亦已審閱 貴公司所提供餐飲服務分部截至二零二六年三月三十一日止三個月的相關未經審核財務資料。期內，餐飲服務分部錄得收益約8.5百萬港元、毛利約5.4百萬港元及分部虧損約1.7百萬港元。吾等已就導致虧損的主要項目詳情作出進一步查詢，並獲 貴公司告知，該等虧損基本乃基於營運錄得，並無計及任何減值評估或減值支出，而該等減值評估或減值支出一般會於截至二零二六年十二月三十一日止年度作為年度審核一部分加以考慮。

吾等注意到，餐飲服務業務錄得虧損主要由於其經常性現金成本基準超出其毛利所致。餐飲服務分部錄得毛利約5.4百萬港元，而其經常性現金開支(包括員工成本約5.0百萬港元、水電費開支約0.6百萬港元、廣告開支約0.3百萬港元、融資成本約0.1百萬港元及其他行政開支約0.9百萬港元)合共約為7.0百萬港元，相當於餐飲服務分部的毛利約129.6%。因此，按經常性現金基準計，餐飲服務業務已產生虧損。這表明該分部產生的毛利不足以覆蓋其經常性現金營運開支。

鑑於上文所述，經審閱餐飲服務分部的財務表現及 貴集團整體財務狀況及表現並與 貴公司討論建議終止中山餐廳營運的理由(特別是二零二五財年分部虧損及二零二六年第一季度持續虧損)後，餐廳相關減值虧損、關閉相關出售虧損、持續租賃風險承擔及 貴集團極高的資產負債率共同表明，進一步投入資源予中山餐廳營運或許不利於 貴集團的長期財務表現。因此，吾等認同董事觀點，停止 貴集團於中山的餐飲營運並將資源重新分配至盈利潛力更高的其他項目，從商業上而言屬合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮上文及吾等從財務角度對餐飲服務業務的分析，吾等認為， 貴公司決定訂立餐飲終止協議乃 貴集團因應餐飲服務業務及剩餘餐飲場所的營運表現及成本架構作出的商業決定。吾等認為，營運企業的日常及一般業務不僅包括訂立租賃及營運業務場所，亦包括對其業務營運進行持續檢討及管理，以及結合市況及營運表現調整業務策略。

因此，吾等認為，訂立餐飲終止協議及辦公室終止協議屬於 貴集團對其營運場所、成本基礎及業務資源進行日常管理的一部分。在此基礎上，吾等認為，其乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行且具商業合理性，原因為其與 貴集團減少固定營運承擔及減緩進一步現金流出的目標一致。

因此吾等認同董事的意見，訂立餐飲終止協議、辦公室終止協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

(ii) 餐飲終止協議及辦公室終止協議的條款

(1) 餐飲終止協議的主要條款

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： 根據餐飲終止協議，原終止日期以及先決條件獲悉數達成之日期二零二六年七月三十一日隨後已由訂約方以書面方式修訂為二零二六年九月八日。倘藉以(其中包括)批准餐飲終止協議之股東特別大會日期延期至較晚日期，則終止日期應相應推遲至該較晚日期。

就剩餘餐飲場所應付之租金須計算至二零二六年九月八日止。

承租方須於二零二六年九月十八日或之前根據餐飲終止協議的條款將剩餘餐飲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) 貴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) 貴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、貴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。

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九月八日（或訂約方可能書面協定的較後日期）或之前達成，訂約方在餐飲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餐飲終止協議另有規定者則除外。在有關情況下，貴公司仍須遵守二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議項下的租金義務及其他契諾。

(2) 辦公室終止協議的主要條款

日期：二零二六年五月十五日

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)

相關場所：辦公場所，包括：

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

終止日期：根據辦公室終止協議，原終止日期以及先決條件獲悉數達成之日期二零二六年七月三十一日隨後已由訂約方以書面方式修訂為二零二六年九月八日。倘藉以(其中包括)批准辦公室終止協議之股東特別大會日期延期至較晚日期，則終止日期應相應推遲至該較晚日期。

就辦公場所應付之租金須計算至二零二六年九月八日止。

承租方須於二零二六年九月十八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) 貴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) 貴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、貴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九月八日（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，貴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。

(3) 吾等對餐飲終止協議及辦公室終止協議之條款的評估

於評估餐飲終止協議及辦公室終止協議的主要條款時，吾等已審閱二零二四年餐飲租賃協議、補充餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議的相應條款，並已考慮下列各項：

- (a) 與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提早終止機制一致

吾等提述二零二四年餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議。該等協議均載有提早終止機制，當中訂明(i)承租方須發出通知以執行提早終止；及(ii)於有關提早終止情況下的保證金處理方式。就此而言，吾等已考慮：

(i) 通知要求

吾等亦注意到，根據二零二四年餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議各自的條款，承租方有權透過提前向出租方發出不少於「60日」的書面通知以提早終止租賃。經計及餐飲終止協議及辦公室終止協議之訂立日期，連同剩餘餐飲場所及辦公場所適用之各終止日期，承租方實際提供的通知期因此與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合約通知要求一致，並充分履行該要求。

就此而言，吾等認為餐飲終止協議及辦公室終止協議項下採納的通知機制與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提早終止條文一致。

(ii) 保證金處理

吾等已審閱二零二四年餐飲租賃協議、補充餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議的條款，承租方啟動提早終止會引致出租方沒收保證金。餐飲終止協議及辦公室終止協議各自分別與二零二四年餐飲租賃協議、補充餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議保持一致，訂明剩餘餐飲場所

約人民幣765,000元(不含稅)及辦公場所約人民幣191,000元(不含稅)的保證金將被沒收。

吾等認為這與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提早終止條文一致。

(b) 保證金處理的合理性

吾等提述餐飲終止協議及辦公室終止協議，承租方先前支付的保證金，即二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議項下約人民幣765,000元(不含稅)及二零二四年辦公室租賃協議項下約人民幣191,000元(不含稅)(總額約人民幣956,000元)，將由相關出租方沒收。於評估該沒收的合理性時，吾等已考慮下列各項：

- (i) 於承租方要求提早終止租賃後沒收保證金為二零二四年餐飲租賃協議、補充餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議各自項下訂明的合約後果，因此餐飲終止協議及辦公室終止協議各自項下的沒收機制乃二零二四年餐飲租賃協議、補充餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議的直接應用；
- (ii) 基於董事會函件，將予沒收金額乃相關訂約方經公平磋商並(a)參考二零二四年餐飲租賃協議、補充餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議的條款；及(ii)考慮現行市場慣例後釐定；

- (iii) 沒收保證金約人民幣956,000元(約相當於2個月租金，不含稅)，使 貴集團得以免除直至二零二七年九月三十日約14個月的未來租金(包括剩餘餐飲場所每月租金約人民幣417,000元(含稅)及辦公場所每月租金約人民幣104,000元(含稅))約7,294,000港元(含稅)、管理服務及附帶責任，吾等認為從商業上而言對 貴集團有利。

經考慮(i)餐飲終止協議及辦公室終止協議項下的通知及保證金沒收機制分別按照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提早終止條文訂立；及(ii)餐飲終止協議及辦公室終止協議項下的保證金沒收屬合理，吾等認為餐飲終止協議、辦公室終止協議及該等協議項下擬進行交易的條款按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。

B) 資產轉讓協議A及資產轉讓協議B

(i) 訂立資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的背景

(1) 所涉及訂約方的資料

萬谷菜籃子

萬谷菜籃子為餐飲終止協議項下的出租方及資產轉讓協議A及資產轉讓協議B項下的受讓方。有關萬谷菜籃子的背景資料，請參閱本函件「緒言」一節及「訂立餐飲終止協議及辦公室終止協議的背景及理由」一段。

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(資產轉讓協議A項下的轉讓方)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(資產轉讓協議B項下的轉讓方)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。

(2) 待出售資產的背景

由於 貴公司認為，考慮到其停止於中山的餐飲營運後，場所A及場所B內的固定資產已不再需要，故於餐飲終止協議生效及通函所披露的資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的其他先決條件達成後，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)將出售予萬谷菜籃子(剩餘餐飲場所的出租方)。

經與管理層討論後，吾等得悉，資產A包括由萬天餐飲中山分公司營運及位於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的餐廳(1B-01及1C號商舖)(即場所A)的所有固定資產，資產B包括由萬天餐飲中山第二分公司營運及位於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的餐廳(501、502、503、504及506號商舖)(即場所B)的所有固定資產。吾等認為，由於 貴公司將停止 貴集團於中山的餐飲營運及資產A及資產B將不再產生任何生產力收益，有償轉讓上述資產A及資產B(其估值將於下文討論)屬公平合理。

(ii) 資產轉讓協議A及資產轉讓協議B的主要條款

	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)
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。

資產轉讓協議A

資產轉讓協議B

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) 貴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) 貴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、貴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)；
- (e) 餐飲終止協議生效；及

資產轉讓協議A

資產轉讓協議B

- (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九月八日(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，貴公司將繼續擁有資產A及／或資產B。

(iii) 資產A及資產B的估值

誠如董事會函件所披露，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市值約人民幣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市值約人民幣8,409,000元後釐定。

(1) 獨立估值師

吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，並認為其工作範圍就評估資產A及資產B的估值而言屬恰當，且吾等並不知悉有任何可能對獨立估值師編製的估值報告中提供的保證程度造成不利影響的工作範圍限制。

吾等已與獨立估值師進行面談，並詢問獨立估值師於編製估值報告方面的資格、經驗及獨立性，得悉獨立估值師為一家專業評估公司，專門從事提供全面的估值及交易諮詢服務，辦事處戰略性設於香港及新加坡。獨立估值師具備為大量上市公司就位於(包括但不限於)香港、中國、新加坡、台灣、澳洲、英國、美國及德國的項目提供估值意見的經驗，其提供業務估值、科技初創企業、私募股權及投資組合估值、金融資產／負債、長期服務金付款估值、物業、廠房及設備估值、購買價格分配、礦業估值及品牌估值方面的估值服務。

基於估值報告，估值團隊由黃家俊先生(「黃先生」)領導。黃先生為一名註冊會計師，於專業服務行業擁有15年經驗，專門負責審核、內部監控諮詢、財務盡職審查及業務估值。黃先生擁有逾10年的估值經驗，在該領域積累豐富的專業知識。黃先生精通各種估值方法，包括業務估值、無形資產估值、購買價格分配、預期信貸虧損評估及精算估值。彼提供之估值服務主要支援財務報告、合併和收購、報稅、集資及訴訟等目的。此外，彼亦為香港上市公司編製與重大企業行動(包括資產及一組公司的收購及出售)的公開披露有關的估值報告。黃先生曾獲多間私人及香港上市公司委任，負責評估香港、中國內地、台灣、新加坡、澳洲、菲律賓等地區的估值目標。黃先生在無形資產估值方面亦經驗豐富，當中涵蓋客戶關係、商標、專營權協議、採礦權、專利、分銷網絡及特許經營權。黃先生豐富的經驗覆蓋多個行業，包括食品和飲料、金融服務、款待、採礦、造船、藥劑、農業、貿易、電子平台、市場營銷、個人對個人微小貸款、廢物管理、智慧停泊等。

獨立估值師亦已確認其獨立於 貴集團、資產轉讓協議A及資產轉讓協議B項下的受讓方及彼等各自的關連人士。

鑑於以上所述，吾等對獨立估值師的相關經驗、專業知識及獨立性滿意。

(2) 估值報告採用的基準及假設

吾等已審閱估值報告並了解估值報告乃根據國際評估準則理事會刊發的國際估值準則所載所有規定編製。吾等認為上述屬可接受及符合市場慣例。

吾等注意到獨立估值師於編製估值報告時已採用下列主要假設：

- (a) 資產A及資產B的狀況於二零二六年四月三十日實地視察至二零二六年三月三十一日（「**估值日期**」）期間並無重大差異；
- (b) 萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司（統稱為「**目標公司**」）管理層提供的資產A及資產B明細數量在良好內部監控下屬準確；
- (c) 資產A及資產B可在其當前地點按其原設計用途正常及持續使用；
- (d) 估值假設外部經濟環境於估值日期維持不變及國家的當前宏觀經濟情況並無發生重大變化；
- (e) 由於缺乏充分相關的市場價格資料，獨立估價師假設透過在線調研取得市場價格，以及於市場上可取得性能基本類似的資產A及資產B的合約價格；
- (f) 獨立估值師基於實地視察作出判斷及假設管理層所提供有關估值的所有相關資料真實、完整、合法及有效；

- (g) 獨立估值師假設二零二四年餐飲租賃協議於估值日期有效、具法律約束力及可強制執行，且並無任何重大違約、提早終止事件或未解決爭議將嚴重影響於當前場所持續使用資產A及資產B直至二零二四年餐飲租賃協議屆滿日期。

吾等已審閱估值報告中所採用的相關假設及與獨立估值師及貴公司討論假設基準。吾等得悉，該等假設乃為基於相關資產及場所當時的現狀及法律狀況，按現有用途基準評估資產A及資產B於估值日期的價值之目的而作出。

吾等注意到獨立估值師已假設二零二四年餐飲租賃協議於估值日期有效、具法律約束力及可強制執行，及並無任何重大違約、提早終止事件或未解決爭議將嚴重影響於剩餘餐飲場所持續使用資產A及資產B直至二零二四年餐飲租賃協議屆滿日期。餐飲終止協議項下擬進行之建議提早終止乃出租方與承租方之間協定的商業安排，而並非於估值日期已事先存在並將影響二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議有效性的事件或爭議。

於估值日期，餐飲終止協議並未生效及二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議仍然有效及存續，且資產A及資產B安裝於剩餘餐飲場所或可於剩餘餐飲場所使用。建議提早終止剩餘餐飲場所並非於估值日期已影響資產A及資產B之狀況。因此，吾等認為，基於資產A及資產B於建議提早終止前的狀況評估該等資產之價值屬恰當，而該假設提供合理的估值基準，且與餐飲終止協議並無抵觸之處。

於審閱上述假設後，吾等認為該等假設屬估值報告中的一般假設。鑑於在此方面並無其他異常事項引起吾等注意，吾等認為估價報告所採用的基準及假設屬公平合理。

(3) 估值報告的估值方法

吾等已審閱估值報告及與獨立估值師討論當中所採用的方法，並了解到獨立估值師已考慮三種普遍接受的估值方法，即成本法、市場法及收入法。於進行吾等的評估時，為評估估值的合理性，吾等已執行獨立的審閱程序，包括審閱資產的性質、所採納成本法的基準、重置成本及折舊的釐定、有關資產剩餘可使用年期及實際狀況的假設。吾等亦已考慮吾等獲得的相關支持文件，包括資產清單、會計記錄及折舊資料，並在合適情況下向貴公司及獨立估值師作出查詢。以下為上述三種方法的一般說明：

「成本法：

成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得同等效用之業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素)之經濟原則提供價值指示。此方法透過計算資產目前之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊提供價值指示。」

「市場法：

市場法透過將業務、業務擁有權權益、證券或無形資產與可取得價格資料之相同或可資比較(即相若)對象進行比較，從而提供價值指示。

價值根據比較原則確定。其僅指於一項事物與另一項事物相似而可用於該另一項事物時，兩者定必相若。此外，兩個相似及相若項目之價格應彼此接近。」

「收入法：這是利用一種或多種方法將預期利益轉化為現值數額以釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值所普遍採用之方法。

運用收入法時，會選定所分析資產之經濟利益來源，依據一般為過往及／或預測現金流量。重點為釐定利益來源，有關來源應可合理反映資產於未來最有可能實現之利益來源。該選定之利益來源其後採用合適之經風險調整貼現率貼現至現值。貼現率因素一般包括估值日期之一般市場回報率、與目標公司經營所在行業有關之業務風險以及所估值資產之其他特定風險。」

獨立估值師已採用成本法評估資產A及資產B的估值，理由如下：(i) 成本法考慮資產A及資產B的實際狀況、年期及功能效用，此乃評估物業、廠房及設備估值的關鍵因素；(ii) 成本法並不可行，原因為資產A及資產B近期並無於適宜按價值基準予以考慮之交易中出售，標的或大致相似資產於公開市場上並無活躍買賣及／或大致類似的資產並無頻繁及／或近期可觀察的交易；(iii) 收入法被認為不合適，理由為管理層無法就資產A及資產B提供可靠預測，因此無法獲得對未來收入金額及時間的合理預測。

吾等了解到獨立估值師已採用成本法評估相關資產的價值。考慮到資產A及資產B的性質，吾等認為該方法屬合適。該等資產主要包括附屬於剩餘餐飲場所的定制租賃物業裝修、裝飾、翻新、固定設施及設備、餐廳及廚房公用事業系統、烹飪設施、餐飲設備及其他營運裝置，其中大部分通常不會於活躍的二手市場上以單獨及相同的基準買賣，且對於狀況、地點、安裝狀態及剩餘可使用年期相似的資產而言，可觀察到的市場報價或可資比較交易有限。此外，資產A及資產B並未產生

獨立於餐飲營運及相關租賃場所的可識別獨立收入。因此，經考慮該等資產的性質後，吾等認為獨立估值師採用成本法乃屬合適，而市場法及收入法無法為評估估值提供合適或更可靠的基準。

吾等了解到，獨立估值師於評估資產A及資產B的市值時已進行(其中包括)下列程序，向管理層取得：(i)二零二四年餐飲租賃協議及補充餐飲租賃協議；(ii)資產A及資產B於估值日期的明細；(iii)資產A及資產B的採購合約；(iv)基於書面審查層面的調查結果釐定資產A及資產B的狀況；及(v)於二零二六年四月三十日對剩餘餐飲場所進行實地視察以觀察及記錄資產A及資產B的實際狀況。

據獨立估值師告知，成本法已獲採用，據此，資產A及資產B的市值乃參考相若資產的重置成本估計得出，並透過以資產的估計經濟及可使用年期以及實地視察結果所得出的成新率，就實際折舊作出調整。於估計重置成本時，獨立估值師已(如適用)參考管理層提供的裝修承包商近期報價、網上市場價格、採購合約、發票及其他定價文件，並於其後利用中國國家統計局發佈的相關生產者價格指數對該等基準價格作出調整。

於審閱估值時，吾等與獨立估值師討論了成本法下所採用的關鍵假設及量化輸入數據。吾等了解到，該估值主要參考相關分公司管理層所提供的資產A及資產B之數量，以及類似資產的重置成本或市場價格，並計及結合相關資產的年期、實際狀況、預期經濟年期、剩餘可使用年期及持續可用性後作出之折舊或成新率調整而釐定。

吾等注意到，實地視察於二零二六年四月三十日進行，即於估值日期二零二六年三月三十一日後約一個月。基於吾等對貴公司及獨立估值師的查詢，概無跡象顯示資產A及資產B的狀況、數量或用途於估值日期至實地視察日期期間發生任何重大改變。因此，吾等認為有關資產於該期間的狀況並無重大不同的假設屬合理。吾等亦注意到，資產數量乃基於相關分公司管理層提供之明細。就吾等的評估而言，吾等已審

閱 貴公司提供的資產明細、估值附表及相關資料，並已就該等資產數量之基準向 貴公司及獨立估值師作出查詢。基於吾等的審閱及查詢，吾等並無發現任何重大不一致情形，從而將導致使用有關資產數量作估值目的屬不恰當。

資產A及資產B使用重置成本法進行估值。根據該方法，資產A及資產B的市值乃按下列公式釐定：

$$\text{資產A及資產B的市值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

有關重置成本的釐定，吾等獲悉，由於除中國裝修公司就相關資產下的裝修及建築工程提供的報價外，就相關資產可獲得的可直接比較市場交易有限，獨立估值師乃參考透過在線研究取得的市場價格或在場所A及場所B之裝修並無近期市場報價之情況下可獲得的類似公開報價。在缺乏近期市場報價或公開可獲得的在線報價之情況下，則參考透過管理層所提供之文件取得的合約價格、發票價格或報價。經考慮資產(主要包括租賃物業裝修、裝飾及翻新、固定設施及設備、餐廳及廚房公用事業系統、烹飪設施、餐飲設備及其他營運裝置)的性質後，吾等認為該重置成本為成本法下的合理輸入數據。

成新率乃參考資產A及資產B的經濟年期及可使用年期，並採用可使用年期方法按下述公式計算資產A及資產B的實際折舊而釐定：

$$\text{成新率} = \frac{\text{經濟年期} - \text{已使用年期}}{\text{經濟年期}} \times 100\%$$

吾等進一步獲悉，獨立估值師於釐定資產A及資產B的經濟年期時已參考《廣東省價格認定相關技術參數參考標準》及部分在線市場研究。吾等已審閱該文件，並注意到其為廣東省發展和改革委員會發佈的官方公告。該文件為廣東省的價格釐定提供參考技術參數，包括(其中包括)

與機器及設備、新舊程度、機動車、專用車輛、船舶、建築物及構築物以及土地或海域使用權有關的參考表。特別是，其包含與資產的可使用年期或經濟年期相關的參考標準，例如機器及設備的參考可使用年期。

鑑於該等資產位於廣東省，並考慮到該文件由相關省級政府部門刊發及載有獨立估值師認為與資產A及資產B相關或相若的資產類別之參考技術參數，吾等已交叉核對獨立估值師就若干資產A及資產B採用的經濟年期假設與該文件所載的相關參考參數，並無發現任何重大不一致之處。因此，吾等認為獨立估值師倚賴該文件評估資產A及資產B的經濟年期屬合理。

經考慮上述各項及基於吾等的審閱及查詢，就吾等的評估而言，吾等並未注意到任何事項，致使吾等懷疑獨立估值師所採用的關鍵估值輸入數據及假設的合理性。

吾等已審閱獨立估值師提供的相關計算表，並與彼等討論關鍵輸入數據，包括定價數據來源、生產者價格指數調整、就經濟年期所採用的假設及成新率的推導。基於吾等的審閱及討論，吾等認為上述程序及方法乃確定資產A及資產B市值的合理方法。

(iv) 吾等對資產轉讓協議A及資產轉讓協議B之條款的評估

(1) 場所A及場所B所有固定資產的處理

吾等提述二零二四年餐飲租賃協議及二零二四年辦公室租賃協議。兩份協議均訂明，承租方對場所A及場所B的所有裝置(包括但不限於裝飾及裝修、設施及設備、消防系統、電力系統及隔牆以及所有其他固定設施及設備的改動、改良、擴建及擴充)，於租賃屆滿或終止時，均須無償歸屬予出租方。儘管如此，根據資產轉讓協議A及資產轉讓協議B，出租方已同意收購該等裝置。吾等認為，貴集團已取得優於合約基準的條款，且吾等認為，就獨立股東而言，該等條款優於一般商業條款。

(2) 進行資產出售事項的理由、代價及支付條款

根據董事會函件，董事會認為，考慮到中山的餐飲營運停止後，場所A及場所B內的固定資產已不再需要，貴集團決定進行資產出售事項。董事認為，資產出售事項將使貴集團能夠(其中包括)(i)變現資產A及資產B的價值；及(ii)增加貴集團的流動性及降低其淨資產負債率。

吾等注意到，資產出售事項相當於變現因貴集團停止於中山的餐飲營運後變得冗餘的非核心固定資產，而代價人民幣10,910,000元將保留作為貴集團的一般營運資金及增加貴集團的整體流動性。吾等進一步注意到，資產A及資產B的代價人民幣10,910,000元較獨立估值師評估之該等資產於二零二六年三月三十一日的市值總額人民幣10,240,000元溢價約6.5%。如董事會函件所披露，溢價乃屬合理，理由如下：

- (i) 管理層的首要任務是盡早終止本集團的餐飲業務，以最大程度地減少因持續經營餐廳而產生的持續虧損。相較於公開市場程序，即時與交易對手方達成交易更佳，因為公開市場程序可能涉及更長的談判及出售時間、更高的持有成本及更大的不確定性。
- (ii) 交易對手方能夠在短時間內完成交易，可顯著降低執行風險及不確定性，更重要的是，這能讓貴集團立即將資源重新分配至其戰略轉型。

經權衡利弊後，貴集團管理層願意接受小幅溢價，以確保迅速達成交易。

經考慮到資產出售事項的代價較資產A及資產B的估值存在輕微溢價及管理層已考慮貴集團的實際財務及營運情況，吾等認為代價從商業上而言具合理性及利好貴公司及獨立股東整體。

此外，基於 貴集團於二零二六年三月三十一日的未經審核管理賬目及代價人民幣10,910,000元，資產出售事項預期將產生收益人民幣8,043,000元，從而鞏固 貴集團的權益基礎及提高現金水平。鑑於 貴公司的資產負債率乃按借款總額(包括銀行借款及租賃負債)除以總權益計算，在所有其他因素相等的情況下，權益增加將降低 貴集團資本架構中的債務比例，從而降低資產負債率。因此，吾等認同董事的觀點，資產出售事項將變現資產A及資產B的價值；及增加 貴集團的流動性及降低其淨資產負債率。

吾等亦注意到代價須於資產A及資產B完全移交後15個工作日內支付。因此， 貴集團可能於移交至收取該代價期間面臨短期信貸風險。

經向 貴公司管理層作出查詢後，吾等獲悉概無就支付責任獲提供任何特定的抵押、按金、擔保或違約利息安排。然而，付款期限相對較短，距離資產A及資產B完全移交後僅15個工作日，且萬谷菜籃子負有於該期間內結付代價之合約義務。倘萬谷菜籃子拖欠付款， 貴集團有權行使其於資產轉讓協議A及資產轉讓協議B項下的合約權利以尋求適當補救。吾等認為， 貴集團面臨的信貸風險持續時間有限。

(3) 資產出售事項對 貴集團的財務影響

茲提述董事會函件，根據 貴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 貴集團將就資產出售事項確認收益約人民幣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。 貴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 貴集團綜合財務報表時釐定，且須經審核。

(4) 吾等對資產出售事項的觀點

經考慮(i)獨立估值師的工作範圍；(ii)獨立估值師的背景、資格及經驗；(iii)估值報告採用的基準、假設及估值方法；(iv)進行資產出售事項的理由及裨益；及(v)資產出售事項對 貴集團的正面財務影響後，吾等認為(i)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議項下擬進行交易的條款屬公平合理及符合 貴公司及股東整體(就獨立股東而言)的利益；及(ii)資產出售事項雖並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但按一般商業條款進行。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)餐飲終止協議、辦公室終止協議及該等協議項下擬進行的交易按一般商業條款於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)資產轉讓協議A及資產轉讓協議B及該等協議項下擬進行的交易雖並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但按一般商業條款進行；及(iii)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的條款屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈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及該等協議項下擬進行交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
滙盈融資有限公司
董事總經理
何詠雯
謹啟

二零二六年八月十九日

附註：何詠雯女士為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人士，並為滙盈融資有限公司之負責人，獲准從事證券及期貨條例項下之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業具備豐富經驗。

以下為獨立估值師方得評估有限公司就整個資產A及整個資產B的估值發出的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司的物業、廠房及設備估值

茲遵照中國萬天控股有限公司（「貴公司」）的指示，吾等獲 貴公司委聘以協助釐定以下估值對象於二零二六年三月三十一日（「估值日期」）的估值，以供交易參考之用：

- 萬天餐飲中山分公司¹及萬天餐飲中山第二分公司²（統稱「目標公司」）的物業、廠房及設備（「目標物業、廠房及設備」）的市值（「市值」）。

吾等之分析乃主要基於 貴公司現任管理層（「管理層」）向吾等提供之資料。吾等理解，吾等之分析以及隨後就市值（定義見估值準則及基準一節）之評估估計將由管理層僅用作其交易參考用途。吾等之分析乃就上述所列目的作出。因此，未經吾等事先明確書面同意， 貴公司不得使用本報告作本報告明確說明者以外之任何其他用途。

吾等之工作須受所述限制條件聲明一節至本報告結束前之內容所限。估值基準遵從國際估值準則（「國際估值準則」）規定之市值定義。

¹ 中文全名：深圳萬天餐飲零售發展中山分公司

² 中文全名：深圳萬天餐飲零售發展第二分公司

吾等工作中所用之方式及方法並不包括就確定目標公司所呈列之財務資料是否根據公認會計原則構成而進行審查。上述審查之目的為確定管理層向吾等提供之現有當前財務報表或其他歷史或預測財務資料是否公平地呈列目標公司之財務狀況。因此，吾等對 貴公司之歷史及預測財務資料以及管理層向吾等提供之市場資料或其他數據之準確性及／或完整性概不發表意見，且概不承擔責任。

吾等對市值作出之結論並不構成亦不應詮釋為投資建議或投資要約。於就任何投資作出任何決定前，有意投資者應獨立諮詢其自身之投資、會計、法律及稅務顧問，以審慎評估有關投資之風險、後果及合適程度。

除擔任獨立估值師於二零二五年十一月三十日進行物業估值供 貴公司及其附屬公司（「**貴集團**」）作交易參考及於二零二五年十二月三十一日進行估值供 貴集團作財務申報用途外，方程評估有限公司及相關估值人員目前或過往與 貴集團、中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司、中山萬谷商業管理有限公司、許博士、鍾先生或彼等各自的聯繫人概無任何關係。

委聘之範圍及目的

吾等獲管理層委聘以協助釐定目標物業、廠房及設備於估值日期之市值。據吾等理解，吾等之分析僅供管理層作交易參考用途。

估值準則及基準

本估值乃按市值基準編製。根據國際評估準則理事會頒佈的國際估值準則（「**國際估值準則**」），市值定義為「自願買方與自願賣方在估值日期按公平原則進行之交易中交易一項資產或負債所需之估計金額，且有關交易經過適當市場推廣而訂約方各自己知情、謹慎及於並無強迫情況下行事」。國際估值準則詳細說明了估值中使用的基準及估值方法的一般準則。

估值前提

估值前提與以對擁有人產生最大回報之方式評估某一對象(即業務)之概念有關，當中考慮實質有形、財務可行性及法律許可程度。估值前提包括下列各項情況：

最大及最佳用途： 資產可產生最大及最佳效用之用途，且必須為財務上可行、法律上許可及產生最高價值；

目前用途／現時用途： 一項資產、負債或一組資產及／或負債之目前使用方式，可能但未必為最大及最佳用途；

有序清盤： 指在給予一段合理時間尋找買方之情況下可於清盤銷售中變現之一組資產之價值，當中須強迫賣方按現狀、按現存位置出售；及

強迫出售： 賣方被強迫出售，導致不可能存在適當期間進行市場推廣而買方可能無法進行充分盡職審查之情況。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關事實後，目標物業、廠房及設備之估值應按「最大及最佳用途」基準編製。目標物業、廠房及設備作為一個整體、於現存位置及作為營運業務的一部分評估價值。

根據國際估值準則，資產的市值將反映其最大及最佳用途(參見國際估值準則第102號價值基準附錄A90)。最大及最佳用途指對資產的最大使用潛力，且屬可能實現、法律容許及財務上可行者。最大及最佳用途可為資產現有用途的延續或若干替代用途。此乃經市場參與者於制定其願意出價的價格時所考慮資產用途而釐定。因此，這應反映賣方合理可得的最佳價格及買方合理可得的最有利價格。其並無特別偏向買方或賣方。

就市場參與者而言，繼續使用現有場所屬法律上容許及財務上可行，理由如下：

繼續使用在法律上獲容許

於提早終止後，貴集團會向出租方(萬谷菜籃子)交付該等場所連同目標物業、廠房及設備。出租方(作為物業擁有人)取得該等場所的完整所有權。租賃條款明確規定，於終止或屆滿後，承租方安裝的改進項目及固定設施無償歸出租方所有。儘管如此，出租方同意以代價人民幣10,910,000元收購目標物業、廠房及設備。此結構令出租方能夠於現有場所合法地繼續經營餐廳。

即使是在買方並非出租方的情況下，市場參與者於現有場所繼續使用在法律上仍將獲容許。出租方重新取得該等場所的完整控制權及管有權，包括根據租賃條款歸彼等所有的任何裝置，並擁有作為物業擁有人重新出租該等場所予任何新租戶的不受限制的合法權利。概無法律限制阻止出租方允許市場參與者於同一地點佔用或經營餐廳。

從市場參與者角度而言的財務可行性

提早終止及資產出售使貴集團能夠退出虧損業務，同時出租方能夠變現現成可用場所及資產之價值。

貴集團直至二零二七年九月三十日的每月租金承擔約為人民幣417,000元(餐飲場所)。該等固定成本，加上其他營運開支，導致業務營運難以為繼。此外，於二零二五年十二月三十一日，貴集團的資產負債比率較二零二四年十二月三十一日的22.1%大幅上升至約103.8%，導致融資成本增加，且繼續經營虧損的餐飲業務將進一步削弱其財務靈活性。因此，董事會決定終止營運，以減少固定承擔，並將資源重新分配至具更高潛力的領域。

然而，買方會將該等場所及目標物業、廠房及設備視為具吸引力的機遇，因為相較於貴集團高固定成本、虧損的狀態，該合併組合提供即時可用性，可大幅節省裝修及設備成本，並具備產生正現金流的潛力。

透過按資產轉讓協議以代價人民幣10,910,000元收購目標物業、廠房及設備，買方取得就地安裝齊備的專用廚房設備、冷凍系統、傢俬及裝置以及裝修。此舉避免了新營運商就裝修及設備將產生的大量資本支出。此外，作為物業擁有人，出租方無須支付租金，此乃貴集團作為承租方所無法享有的所有權優勢。

即使是在買方並非出租方的情況下，市場參與者仍將發現於現有場所繼續使用目標物業、廠房及設備在財務上具可行性。出租方重新取得該等場所的完整控制權及管有權，可作為物業擁有人重新出租該等場所予任何新租戶。新租戶可按現行市場條款直接與出租方磋商新租約。

雖然繼續營運對 貴集團而言在財務上不可行，惟新市場參與者可以其自身的成本結構及新租約談判為起點，以及享受現成可用場所及資產帶來的優勢。

公司概覽

中國萬天控股有限公司

中國萬天控股有限公司為一家投資控股公司，主要從事提供綠色食材。 貴公司透過三個業務分部經營業務。食材供應分部主要從事供應健康食品及食品原料。餐飲服務分部經營餐廳，主要提供西餐、粵菜、海鮮餐廳及其他餐飲服務。環保科技服務分部將環保科技與農業技術相結合，將閒置城市空間發展為綠色項目，將天空農場引入家庭、社區、企業及學校。

深圳萬天餐飲零售發展有限公司

深圳萬天餐飲零售發展有限公司（「深圳萬天餐飲」）為 貴公司的間接全資附屬公司。萬天餐飲各自為深圳萬天餐飲的分公司，主要於中國從事餐廳營運。

中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司

中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司（「萬谷菜籃子」）為於中國成立的有限公司及最終由許博士及鍾先生分別實益擁有約59.6%及約39.8%的權益。

萬天餐飲中山分公司

深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山分公司為深圳萬天餐飲的中山分公司，是一家於中國註冊成立的有限公司的分公司。

所租賃的餐飲場所位於下列地址：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、1C、1K-07至1K-12、1L及1M號商舖。餐飲場所以「慶豐魚莊」的名稱營運。該餐廳提供正宗中山粵菜，專營鮮魚火鍋，以鮮活現宰的大魚搭配冬瓜盅為特色。餐飲場所的總面積為627.19平方米，分為兩個用餐區域：i)慶豐魚一期及ii)慶豐魚二期。

萬天餐飲中山第二分公司

深圳萬天餐飲零售發展有限公司中山第二分公司為深圳萬天餐飲的第二家中山分公司，是一家於中國註冊成立的有限公司的分公司。

所租賃的餐飲場所位於下列地址：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。餐飲場所以「谷·現代粵菜」的名稱營運。該餐廳專營現代粵菜及精緻手工點心。餐飲場所的總面積為3,550.13平方米，分為三個用餐區域：i)谷·現代一期；ii)谷·現代二期；及iii)谷·現代三期。

目標物業、廠房及設備

目標物業、廠房及設備可主要分類為i)裝修及建築工程；ii)景觀及水產養殖；iii)傢私及裝置；及iv)廚房設備、炊具及不鏽鋼製品。

基於分析，目標物業、廠房及設備約73%於二零二五年四月一日或之後投入使用（及開始折舊），使用時間不足一年。這表明，從初步書面研究層面而言，目標物業、廠房及設備普遍狀況良好。為進一步驗證該評估，吾等已遵照下段所述的程序進行實地視察。

實地視察概覽

吾等的團隊於二零二六年四月三十日對餐飲場所進行實地視察。於吾等的視察工作過程中，吾等對該等資產的實際狀況取得了解。吾等認真觀察及記錄目標物業、廠房及設備的實際運行狀況，過程中涉及攝影及錄像。此外，吾等亦已檢查目標物業、廠房及設備的外觀及材料。

透過實地視察，吾等確認，目標物業、廠房及設備處於良好功能及運行狀態。目標物業、廠房及設備可於其當前地點按其原設計用途正常及持續使用。

交易概覽

貴公司董事會謹此宣佈，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（「**資產轉讓協議A**」）及資產轉讓協議B（「**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萬天餐飲中山分公司旗下餐飲場所的所有固定資產（「**資產A**」）及萬天餐飲中山第二分公司旗下餐飲場所的所有固定資產（「**資產B**」），代價分別為人民幣1,950,000元及人民幣8,960,000元。萬谷菜籃子就資產出售事項應付的總代價應為人民幣10,910,000元。各項資產轉讓協議須待於 貴公司股東特別大會（（「**股東特別大會**」））上取得獨立股東批准後方可作實。

資料來源

吾等對估值進行之分析及所得意見之結論基於與管理層進行之持續討論，並已取得管理層提供之相關關鍵文件及記錄後及進行若干程序，包括但不限於：

- 深圳萬天餐飲零售發展有限公司（作為承租方）與中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司（作為出租方）就餐飲場所訂立的租賃協議（「**二零二四年餐飲租賃協議**」）及補充協議（「**補充餐飲租賃協議**」）；
- 目標公司於估值日期的物業、廠房及設備明細；

- 目標物業、廠房及設備的採購合約；及
- 目標物業、廠房及設備的照片。

吾等亦依賴自資本市場來源取得的公開可得資料，包括行業報告、新聞及上市公司之多個數據庫。

估值方法概覽

目標物業、廠房及設備的估值

任何資產估值可大致分類為以下三種方法之一，即成本法、市場法及收入法。在進行任何估值分析時，必須考慮所有三種方法，然後選擇被視為最相關之一種或多種方法用於分析該資產。

成本法

成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得同等效用之業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素)之經濟原則提供價值指示。此方法透過計算資產目前之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊提供價值指示。

市場法

市場法透過將業務、業務擁有權權益、證券或無形資產與可取得價格資料之相同或可資比較(即相若)對象進行比較，從而提供價值指示。

價值根據比較原則確定。其僅指於一項事物與另一項事物相似而可用於該另一項事物時，兩者定必相若。此外，兩個相似及相若項目之價格應彼此接近。

收入法

這是利用一種或多種方法將預期利益轉化為現值數額以釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值所普遍採用之方法。

運用收入法時，會選定所分析資產之經濟利益來源，依據一般為過往及／或預測現金流量。重點為釐定利益來源，有關來源應可合理反映資產於未來最有可能實現之利益來源。該選定之利益來源其後採用合適之經風險調整貼現率貼現至現值。貼現率因素一般包括估值日期之一般市場回報率、與目標公司經營所在行業有關之業務風險以及所估值資產之其他特定風險。

選定估值方法

方法	應用	理由
成本法	採用	成本法考慮目標物業、廠房及設備的實際狀況、年期及功能效用，此乃物業、廠房及設備估值的關鍵因素。基於可獲得的資料，本次估值已選用成本法。
市場法	不予採用	(a) 目標物業、廠房及設備近期並無於適宜按價值基準予以考慮之交易中出售， (b) 標的或大致相似資產於公開市場上並無活躍買賣，及／或 (c) 大致類似的資產並無頻繁及／或近期可觀察的交易。
收入法	不予採用	管理層無法就目標物業、廠房及設備提供可靠預測。因此，無法獲得對未來收入金額及時間的合理預測。

成本法的應用

於本次估值中，吾等採用成本法，該方法乃基於對重置裝修的當前市場成本的估計，減去就實際損耗以及所有相關形式之陳舊及優化作出的扣減。資產分類中的設備之近期市場價格乃就年期釐定，並與基準價格(例如換新成本)進行比較。

重置成本法已應用於評估目標物業、廠房及設備的估值。根據該方法，目標物業、廠房及設備的市值按以下公式釐定：

$$\text{目標物業、廠房及設備的市值} = \text{重置成本} * \text{成新率}$$

1) 釐定重置成本

重置成本乃根據估計市場購買價格釐定。於目標物業、廠房及設備中，裝修及建築工程佔目標物業、廠房及設備總額逾50%。就該等裝修而言，重置成本乃使用中國裝修公司提供的近期報價估算。經多輪報價及詢價後，吾等取得餐廳裝飾的每平方米價格範圍。由於該等報價代表餐廳裝飾的一般區間，而並非目標公司所擁有的兩家餐廳的具體情況，故該等報價並未獲直接採納，而是用作交叉比對參考。

在缺乏專門針對該兩家餐廳裝修的近期市場報價的情況下，吾等轉而採用第二優先的定價選擇。吾等曾考慮根據透過在線調研獲得的市場價格或可獲得的類似公開報價釐定目標物業、廠房及設備的重置成本。然而，大部分目標物業、廠房及設備均屬定制或並無特定品牌，吾等僅能透過此方法取得若干目標物業、廠房及設備的市場價格。

在缺乏近期市場報價或公開可獲得的在線報價的情況下，吾等乃參考透過管理層提供的文件取得的合約、發票或報價。鑑於大部分目標物業、廠房及設備使用不足一年，且仍維持良好狀況。故採用合約、發票或報價作為其中一項價格參考及經物價指數調整被視為合理。

對於並無合約作為證明文件的目標物業、廠房及設備，吾等僅能倚賴優先順序最低的定價選擇，即簿冊中記錄的原始成本。

總之，定價選擇的優先順序可總結如下：

優先順序1	透過報價或詢價獲得的近期市場報價
優先順序2	透過在線調研取得的市場價格
優先順序3	透過管理層提供的採購合約取得的合約、發票或報價
優先順序4	已記錄的原賬面值

儘管上述定價選擇程序為目標物業、廠房及設備提供基準價格，惟定價並非估值日期的最新價格。因此，吾等將根據中國國家統計局發佈的生產者價格指數（「生產者價格指數」）調整該定價，以反映於估值日期重置該等資產的實際成本。

首先，吾等將根據目標物業、廠房及設備的性質，將其與其中一項生產者價格指數進行對應。鑑於各項目標物業、廠房及設備的首次使用月份各有不同，跨越二零二四年十月至二零二六年三月期間，調整因子將根據以下公式釐定：

$$\frac{\text{自首次使用月份至估值日期的調整因子}}{\text{於二零二六年三月的生產者價格指數}} = \frac{\text{特定月份的生產者價格指數}}{\text{於二零二六年三月的生產者價格指數}}$$

吾等已參考下列其中一項生產者價格指數調整因子對二零二四年十月至估值日期的價格進行調整，詳情如下：

生產者價格指數分類	自首次使用月份至二零二六年三月的調整因子					
	二四年 十月	二四年 十一月	二四年 十二月	二五年 一月	二五年 二月	二五年 三月
綜合	1.035	1.031	1.029	1.029	1.028	1.031
傢俱製造業	0.995	0.997	0.998	0.998	0.996	0.995
文教、工美、體育和娛樂用品製造業	1.154	1.152	1.148	1.144	1.133	1.135
非金屬礦物製品業	0.998	0.984	0.980	0.980	0.985	0.984
金屬製品業	1.025	1.020	1.020	1.022	1.023	1.026
通用設備製造業	0.998	0.999	0.998	1.000	1.001	1.002
專用設備製造業	1.002	1.002	1.002	1.006	1.002	1.004
電氣機械和器材製造業	1.061	1.057	1.054	1.049	1.045	1.046
金屬製品、機械和設備修理業	0.992	0.991	0.980	0.979	0.984	0.985

生產者價格指數分類	自首次使用月份至二零二六年三月的調整因子					
	二五年 四月	二五年 五月	二五年 六月	二五年 七月	二五年 八月	二五年 九月
綜合	1.033	1.039	1.049	1.043	1.035	1.029
傢俱製造業	0.999	0.997	1.000	1.000	1.001	0.998
文教、工美、體育和娛樂用 品製造業	1.135	1.132	1.127	1.128	1.130	1.118
非金屬礦物製品業	0.974	0.977	0.994	1.001	1.005	1.001
金屬製品業	1.026	1.026	1.029	1.030	1.026	1.020
通用設備製造業	1.001	1.001	1.003	1.004	1.005	1.006
專用設備製造業	1.003	1.003	1.003	1.002	1.003	1.001
電氣機械和器材製造業	1.046	1.055	1.057	1.057	1.054	1.051
金屬製品、機械和設備修理 業	0.976	0.980	0.981	0.977	0.976	0.982

生產者價格指數分類	自首次使用月份至二零二六年三月的調整因子					
	二五年 十月	二五年 十一月	二五年 十二月	二六年 一月	二六年 二月	二六年 三月
綜合	1.027	1.028	1.024	1.019	1.014	1.000
傢俱製造業	0.999	0.998	0.997	0.998	0.998	1.000
文教、工美、體育和娛樂用 品製造業	1.094	1.082	1.066	1.007	0.993	1.000
非金屬礦物製品業	1.004	1.016	1.020	1.005	1.000	1.000
金屬製品業	1.019	1.017	1.015	1.009	1.004	1.000
通用設備製造業	1.005	1.006	1.005	1.001	0.999	1.000
專用設備製造業	1.001	1.003	1.002	0.999	1.000	1.000
電氣機械和器材製造業	1.048	1.041	1.037	1.024	1.012	1.000
金屬製品、機械和設備修理 業	0.984	0.987	0.994	1.009	1.008	1.000

重置成本將通過將基礎定價乘以生產者價格指數因子調整(如有必要)釐定，以反映於估值日期的估計市場價格。

2) 釐定成新率

於釐定成新率時，吾等參考相關目標物業、廠房及設備的經濟年期及可使用年期，使用可使用年期方法，按下列公式計算目標物業、廠房及設備的實際折舊：

$$\text{成新率} = \frac{(\text{經濟年期} - \text{已使用年期})}{(\text{經濟年期})} \times 100\%$$

吾等已對目標物業、廠房及設備的運行狀況進行實地視察。透過實地視察，吾等確認目標物業、廠房及設備處於良好功能及運行狀態。目標物業、廠房及設備可於其當前地點按其原設計用途正常及持續使用。

吾等已參考《廣東省價格認定相關技術參數參考標準》及部分在線市場研究以釐定目標物業、廠房及設備的經濟年期。此外，吾等基於使用日期至估值日期的期間釐定目標物業、廠房及設備的已使用年期。

萬天餐飲中山分公司及萬天餐飲中山第二分公司旗下目標物業、廠房及設備的主要參數可概述如下：

	目標公司	
	萬天餐飲中山分公司	萬天餐飲中山第二分公司
目標物業、廠房及設備數目	75	139
目標物業、廠房及設備的經濟年期範圍	3-10年	3-15年
目標物業、廠房及設備的已使用年期範圍	0.24-1.50年	0.16-1.50年
成新率範圍	50%-97%	66%-98%

租賃協議訂明租賃將於屆滿後自動終止。倘承租方擬於屆滿後繼續租賃場所，其應於屆滿日期前60日提交書面申請。在同等條件的前提下，承租方享有優先租賃權，且任何重續均須另行簽訂書面租賃協議，而租金將基於現行市場價格予以重訂。

就本次估值而言，吾等倚賴管理層的聲明及採用一項特別假設，即於當前租賃屆滿日期之後，將透過續訂現有租賃、訂立新租賃協議或其他商業上同等的安排繼續獲得餐廳場所以使用目標物業、廠房及設備。因此，租賃裝修及固定裝置的剩餘可使用年期乃經參考其正常經濟年期評估，而不受現有租賃協議的剩餘期限所限。

儘管建議提早終止，惟基於以下事實及商業理由，特別假設仍屬合理及有效：

- i) 建議提早終止餐飲租賃協議乃由 貴集團(即自願賣方)與出租方(即自願買方)經公平磋商後達致，不構成損害目標物業、廠房及設備價值的「重大違約」或「不利事件」。
- ii) 出租方具有維持該等場所作為餐廳營運的明確商業動機。透過以代價人民幣10,910,000元收購目標物業、廠房及設備，出租方可選擇立即或於短期內自行經營餐廳，時間成本極低，或將餐廳連同目標物業、廠房及設備重新出租予任何新租戶。這構成特別假設中所提及的「其他商業上同等的安排」。因此，該等場所及目標物業、廠房及設備於原租賃屆滿後仍可供使用。
- iii) 貴集團終止餐飲營運並未消除目標物業、廠房及設備於當前地點的實用性。估值前提乃於該等場所繼續使用之價值(未必由 貴集團繼續使用)，此與餐廳的最大及最佳用途相符。因此，租賃裝修及固定裝置的正常經濟可使用年期屬適當，且不會因原租賃期限而受到人為限制。

總而言之，提早終止並出售目標物業、廠房及設備予出租方並不會妨礙該假設；相反，透過將該等資產轉讓予最有望就地變現其價值的一方，可促進該等資產於現址的繼續使用。因此，該假設反映目標物業、廠房及設備於估值日期的最大及最佳用途，儘管 貴集團退出餐飲營運，該假設仍屬恰當。

經進行上述步驟後，吾等可得出目標物業、廠房及設備的市值。

估值概要

目標物業、廠房及設備於估值日期的的市值估值概述如下：

萬天餐飲中山分公司的物業、廠房及設備市值(經約整) 人民幣1,831,000元

萬天餐飲中山第二分公司的物業、廠房及設備市值(經 約整) 人民幣8,409,000元

目標公司的物業、廠房及設備總市值 人民幣10,240,000元

一般裝修報價交叉比對

鑑於裝修佔目標物業、廠房及設備的大部分，吾等已利用下列公式對估值結果進行進一步交叉比對：

$$\text{裝修的市場價格(人民幣/平方米)} = \frac{\text{(裝修的市值)}}{\text{(裝修面積(平方米))}}$$

儘管無法取得現有報價作為與目標物業、廠房及設備相同之裝修的參考，吾等已進行在線市場調研及透過土巴兔裝修網站及裝修公司取得部分一般裝修報價。土巴兔裝修網站被視為中國一個普遍可靠的在線平台，擁有龐大的家居裝修及室內設計數據庫。該平台允許用戶發佈作品及獲得多個服務供應商的報價。

根據上述參考，高端及全包裝修的市場價格介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣1,860元。萬天餐飲中山分公司的餐飲場所總面積為627.19平方米，透過重置成本釐定的市值為每平方米人民幣1,659元。萬天餐飲中山第二分公司的餐飲場所總面積為3,550.13平方米，透過重置成本及市場價格釐定的市值為每平方米人民幣1,709元。

上述分析顯示，目標公司裝修的市值處於市場範圍內。該交叉比對結果顯示，利用重置成本法得出的估值結果屬公平及處於合理範圍內。

重大假設及限制

在存在限制的條件下，吾等已確立多項重大假設，以充分支持吾等的估值。所採用之重大假設及限制為：

- 目標物業、廠房及設備的狀況於二零二六年四月三十日實地視察至估值日期期間將不會出現任何重大差異；
- 目標公司管理層提供的目標物業、廠房及設備明細數量在良好內部監控下屬準確；
- 目標物業、廠房及設備可在其當前地點按其原設計用途正常及持續使用；
- 估值假設外部經濟環境於估值日期維持不變及國家的當前宏觀經濟情況並無發生重大變化；
- 由於缺乏充分相關的市場價格資料，吾等已假設透過在線調研取得市場價格，以及於市場上可取得性能基本類似的物業、廠房及設備的合約價格；
- 吾等基於實地視察作出判斷及假設管理層所提供有關本次估值的所有相關資料真實、完整、合法及有效。
- 吾等假設租賃協議於估值日期有效、具法律約束力及可強制執行，及並無任何重大違約、提早終止事件或未解決爭議將嚴重影響於當前場所持續使用目標物業、廠房及設備直至租賃協議屆滿日期。

限制條件聲明

本估值報告依賴下列或然及限制條件：

1. 吾等對法律事宜(包括但不限於法律或所有權事項)並不承擔責任。假設所有標的業務資產之所有權狀況良好且可銷售。
2. 除另有說明外，業務權益及標的業務資產乃於不受任何留置權或產權負擔所限情況下進行估值。概無假設存在有關標的業務資產或其所有權之隱含或明示條件。
3. 客戶及其他各方提供之一切資料被視為準確。然而，吾等概不保證其準確性。
4. 除本報告另有說明外，吾等假設遵守適用當地法律及法規。

5. 在並無相反聲明情況下，吾等已假設並無存在可能對目標公司或其資產構成影響之危險性條件或資料。然而，吾等並不符合資格確定是否存在該等條件或資料，亦不對發現有關條件或資料承擔責任。
6. 本報告或未能全面披露達致估值結論所使用之所有資料來源、討論及業務估值方法。吾等公司已就與本報告相關之證明資料存檔。
7. 本報告所呈報之估值分析及估值結論僅供是次委聘用途，不得基於任何其他理由、任何其他情況或由任何其他人士使用，惟接收本報告之客戶除外。
8. 本報告所述估值意見並無約定吾等就標的業務資產、物業或業務權益出席法庭訴訟程序，惟先前作出之有關安排除外。
9. 擁有本報告並不表示允許刊發本報告或當中任何部分。未經吾等事先書面同意及批准，本報告任何部分不得以廣告、新聞稿、銷售及推廣或任何其他媒體形式用於公眾溝通。
10. 本報告僅於其指定日期有效。

估值結論

總括而言，根據於本估值報告中詳述的分析以及吾等已採用的估值方法，吾等認為目標公司的物業、廠房及設備於二零二六年三月三十一日的市值如下。

估值對象	估值結果 (經約整)
萬天餐飲中山分公司的物業、廠房及設備市值	人民幣 1,831,000 元
萬天餐飲中山第二分公司的物業、廠房及設備市值	人民幣 8,409,000 元
小計	人民幣 10,240,000 元

估值意見乃以普遍採納的估值程序及慣例為基準，其極為依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素，且並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。

吾等謹此證實，吾等於估值對象中並無現有或任何潛在利益。此外，吾等於所涉及的任何人士中亦無個人利益或任何偏見。

本估值報告遵照吾等的一般服務條件而刊發。

此 致

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

代表
方程評估有限公司
謹啟

二零二六年八月十九日

參與估值人員履歷

黃家俊，CPA

黃先生於專業服務行業擁有15年經驗，專門負責審核、內部監控諮詢、財務盡職審查及業務估值。黃先生擁有逾10年的估值經驗，在該領域積累豐富的專業知識。

黃先生精通各種估值方法，包括業務估值、無形資產估值、購買價格分配、預期信貸虧損評估及精算估值。彼提供之估值服務主要支援財務報告、合併和收購、報稅、集資及訴訟等目的。此外，彼亦為香港上市公司編製與重大企業行動(包括資產及一組公司的收購及出售)的公開披露有關的估值報告。

其估值目標涵蓋廣泛行業及資產，包括但不限於：

- 加密貨幣基金
- 生物資產種植基地
- 收費公路運營商
- 開發中物業
- 體外診斷業務
- 教育機構
- 健身業務
- 製造公司
- 醫療保健公司
- 證監會持牌法團

黃先生曾獲多間私人及香港上市公司委任，負責評估香港、中國內地、台灣、新加坡、澳洲、菲律賓等地區的估值目標。彼豐富的經驗覆蓋多個行業，包括食品和飲料、金融服務、款待、採礦、造船、藥劑、農業、貿易、電子平台、市場營銷、個人對個人微小貸款、廢物管理、智慧停泊等。

彼在無形資產估值方面亦經驗豐富，當中涵蓋客戶關係、商標、專營權協議、採礦權、專利、分銷網絡及特許經營權。

朱小博

朱先生於多個行業擁有估值經驗，包括但不限於清潔能源、製造、公用事業及基建、採礦等。於加入方程評估前，彼曾於另一間估值公司任職，參與多個業務估值項目，為客戶提供財務申報、併購支援。彼亦對於中國國務院國有資產監督管理委員會(國資委)備案的項目估值擁有經驗。在此之前，彼曾於索尼及戴爾擔任企業金融分析師以及於Natuzzi China擔任企業審核師。朱先生獲得上海財經大學財務管理學位。

吳凱雯

吳女士取得金融服務學位，並於香港、上海及德國擁有多項實習及學術經驗。於加入估值領域前，彼於企業發展部累積經驗，負責市場研究及財務分析、支持新企業的業務發展。自加入方程評估以來，彼於多個行業累積經驗，包括但不限於食品及飲料、體育、照明、金融服務等。彼於為中國及香港的公眾及私人公司提供估值服務方面積累及豐富經驗。

一般服務條件

吾等提供的服務將根據專業估值標準進行。建議服務費並不以任何方式因吾等對估值的結論或結果而定。吾等在並無進行獨立核證的情況下假定所有獲提供的數據均屬準確。作為獨立承辦商，吾等保留使用分包商的權利。而且，吾等有權依願保留吾等在執行委聘工作過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件，而其將屬於吾等的財產。

吾等的報告僅用作本文列明的特定用途，任何其他用途均屬無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴該報告或其部分。閣下可向需要審閱本文所載資料的第三方展示報告連同本一般服務條件。

任何人均不應依賴本報告以代替本身的盡職審查。未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或本報告(不論全部或部分)。閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及的任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債(包括吾等一方及成功控告吾等的各方的所有律師費)向吾等作出彌償及使吾等免受有關損害。閣下將毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於彌償及賠償的責任將擴及至吾等的任何管理層及僱員，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論索償性質，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作收取的費用金額。

除法律或行政程序或訴訟另有規定外，吾等將對所有談話、吾等獲提供的文件、以及吾等報告的內容保密。同時，吾等保留權利將 貴公司／商號名稱列入吾等的客戶清單。

本節所載條件僅可由雙方簽署書面文件作出修訂。

達致萬天餐飲中山分公司的目標物業、廠房及設備市值的計算過程

萬天餐飲中山分公司的目標物業、廠房及設備						
物業、廠房及 設備項目編號	分類	基本價格 (人民幣)	調整因子	重置成本 (人民幣) [a]	成新率 [b]	市值 (人民幣) [c] = [a] * [b]
1	其他物業、廠房及設備	19,930	0.998	19,890	70%	13,923
2	其他物業、廠房及設備	41,900	1.061	44,441	70%	31,108
3	租賃物業裝修	38,000	1.154	43,854	70%	30,698
4	租賃物業裝修	359,000	1.025	367,810	70%	257,467
5	其他物業、廠房及設備	10,000	1.154	11,541	70%	8,078
6	其他物業、廠房及設備	28,800	1.061	30,546	85%	25,964
7	其他物業、廠房及設備	25,932	1.061	27,504	70%	19,253
8	其他物業、廠房及設備	17,000	1.035	17,595	70%	12,317
9	租賃物業裝修	428,000	1.004	429,808	91%	391,125
10	租賃物業裝修	67,500	1.017	68,665	91%	62,485
11	租賃物業裝修	88,500	1.017	90,027	91%	81,925
12	其他物業、廠房及設備	88,000	1.004	88,372	91%	80,418
13	其他物業、廠房及設備	41,000	1.048	42,956	91%	39,090
14	其他物業、廠房及設備	188,513	1.054	198,719	88%	174,872
15	其他物業、廠房及設備	112,335	1.005	112,906	88%	99,358
16	其他物業、廠房及設備	13,752	1.005	13,822	88%	12,163
17	其他物業、廠房及設備	22,162	1.054	23,362	88%	20,558
18	租賃物業裝修	28,000	1.130	31,626	88%	27,831
19	其他物業、廠房及設備	56,800	1.130	64,156	88%	56,457
20	其他物業、廠房及設備	8,720	1.130	9,849	88%	8,667
21	租賃物業裝修	1,323	1.004	1,329	91%	1,209
22	其他物業、廠房及設備	11,630	1.154	13,422	70%	9,395
23	其他物業、廠房及設備	9,544	1.154	11,014	70%	7,710
24	其他物業、廠房及設備	49,695	0.995	49,446	50%	24,723
25	其他物業、廠房及設備	6,184	0.995	6,153	64%	3,938
26	其他物業、廠房及設備	1,080	1.046	1,129	78%	881
27	其他物業、廠房及設備	752	0.997	750	81%	607
28	其他物業、廠房及設備	3,840	1.046	4,015	81%	3,252
29	其他物業、廠房及設備	25	0.976	24	81%	20
30	其他物業、廠房及設備	38	1.000	38	77%	29
31	其他物業、廠房及設備	278	0.998	277	83%	230
32	其他物業、廠房及設備	1,967	0.998	1,963	83%	1,629
33	其他物業、廠房及設備	4,061	0.999	4,057	85%	3,449
34	其他物業、廠房及設備	2,411	0.998	2,407	88%	2,118
35	其他物業、廠房及設備	2,033	0.997	2,027	91%	1,844
36	其他物業、廠房及設備	8,800	0.995	8,756	71%	6,217
37	其他物業、廠房及設備	7,020	0.995	6,985	71%	4,959
38	其他物業、廠房及設備	4,500	0.995	4,478	71%	3,179
39	其他物業、廠房及設備	7,000	0.995	6,965	71%	4,945
40	其他物業、廠房及設備	25,200	0.995	25,074	71%	17,803
41	其他物業、廠房及設備	6,600	1.061	7,000	71%	4,970
42	其他物業、廠房及設備	660	0.992	655	71%	465
43	其他物業、廠房及設備	1,700	0.995	1,692	71%	1,201
44	其他物業、廠房及設備	5,320	0.995	5,293	71%	3,758
45	其他物業、廠房及設備	32,140	1.001	32,172	88%	28,312
46	其他物業、廠房及設備	16,860	1.001	16,877	88%	14,852
47	其他物業、廠房及設備	7,950	1.001	7,958	92%	7,321
48	其他物業、廠房及設備	188	1.009	190	95%	180
49	其他物業、廠房及設備	90	1.009	91	95%	86
50	其他物業、廠房及設備	4,800	0.998	4,790	95%	4,551

萬天餐飲中山分公司的目標物業、廠房及設備

物業、廠房及 設備項目編號	分類	基本價格 (人民幣)	調整因子	重置成本 (人民幣) [a]	成新率 [b]	市值 (人民幣) [c] = [a] * [b]
51	其他物業、廠房及設備	10,080	0.998	10,060	95%	9,557
52	其他物業、廠房及設備	1,800	1.024	1,843	95%	1,751
53	其他物業、廠房及設備	180	1.009	182	95%	173
54	其他物業、廠房及設備	3,600	0.998	3,593	95%	3,413
55	其他物業、廠房及設備	2,400	0.998	2,395	95%	2,275
56	其他物業、廠房及設備	5,100	0.998	5,090	95%	4,835
57	其他物業、廠房及設備	7,000	0.998	6,986	95%	6,637
58	其他物業、廠房及設備	10,800	0.998	10,778	95%	10,239
59	其他物業、廠房及設備	3,600	1.024	3,686	95%	3,501
60	其他物業、廠房及設備	360	1.009	363	95%	345
61	其他物業、廠房及設備	5,207	1.005	5,235	95%	4,973
62	其他物業、廠房及設備	8,550	1.024	8,754	97%	8,491
63	租賃物業裝修	7,416	1.009	7,483	95%	7,109
64	其他物業、廠房及設備	2,500	1.001	2,503	96%	2,402
65	其他物業、廠房及設備	11,550	1.001	11,562	95%	10,984
66	其他物業、廠房及設備	10,600	1.001	10,611	95%	10,080
67	其他物業、廠房及設備	3,500	1.001	3,504	95%	3,328
68	其他物業、廠房及設備	10,720	1.001	10,731	95%	10,194
69	其他物業、廠房及設備	16,965	1.024	17,369	95%	16,500
70	其他物業、廠房及設備	2,098	1.001	2,100	95%	1,995
71	其他物業、廠房及設備	31,170	1.024	31,913	95%	30,317
72	其他物業、廠房及設備	14,501	0.998	14,472	92%	13,314
73	其他物業、廠房及設備	31,170	1.001	31,202	95%	29,642
74	其他物業、廠房及設備	20,000	1.024	20,476	97%	19,862
75	其他物業、廠房及設備	1,398	1.024	1,431	97%	1,388
萬天餐飲中山分公司的目標物業、廠房及設備總市值						1,830,902
萬天餐飲中山分公司的目標物業、廠房及設備總市值(經約整)						1,831,000

達致萬天餐飲中山第二分公司的目標物業、廠房及設備市值的計算過程

萬天餐飲中山第二分公司的目標物業、廠房及設備

物業、廠房及 設備項目編號	分類	基本價格 (人民幣)	調整因子	重置成本 (人民幣) [a]	成新率 [b]	市值 (人民幣) [c] = [a] * [b]
1	租賃物業裝修	168,000	1.002	168,340	70%	117,838
2	租賃物業裝修	12,079	1.025	12,375	70%	8,663
3	租賃物業裝修	1,310,000	0.998	1,307,251	70%	915,076
4	其他物業、廠房及設備	272,014	1.061	288,509	70%	201,956
5	租賃物業裝修	28,840	1.154	33,283	70%	23,298
6	其他物業、廠房及設備	5,915	1.061	6,274	70%	4,392
7	其他物業、廠房及設備	34,620	1.061	36,719	85%	31,211
8	其他物業、廠房及設備	128,000	1.033	132,210	81%	107,090
9	租賃物業裝修	168,433	0.974	164,118	93%	152,630
10	租賃物業裝修	2,179,245	0.974	2,123,424	81%	1,719,974
11	租賃物業裝修	582,524	1.009	587,804	95%	558,414
12	租賃物業裝修	56,311	1.046	58,878	90%	52,990
13	其他物業、廠房及設備	33,713	0.997	33,611	81%	27,225
14	租賃物業裝修	75,000	0.977	73,304	81%	59,376
15	其他物業、廠房及設備	59,248	1.001	59,308	95%	56,342

萬天餐飲中山第二分公司的目標物業、廠房及設備

物業、廠房及 設備項目編號	分類	基本價格 (人民幣)	調整因子	重置成本 (人民幣) [a]	成新率 [b]	市值 (人民幣) [c] = [a] * [b]
16	其他物業、廠房及設備	45,347	1.132	51,314	81%	41,565
17	其他物業、廠房及設備	11,361	1.029	11,688	84%	9,818
18	其他物業、廠房及設備	46,038	1.043	47,996	84%	40,316
19	租賃物業裝修	72,871	1.003	73,093	84%	61,398
20	租賃物業裝修	7,532	1.003	7,555	84%	6,346
21	其他物業、廠房及設備	29,416	1.001	29,446	88%	25,912
22	其他物業、廠房及設備	6,380	1.001	6,386	88%	5,620
23	其他物業、廠房及設備	8,229	1.054	8,674	88%	7,633
24	租賃物業裝修	436,893	1.026	448,073	88%	394,304
25	租賃物業裝修	67,591	1.026	69,321	88%	61,002
26	租賃物業裝修	14,672	1.026	15,047	88%	13,242
27	其他物業、廠房及設備	59,248	1.005	59,549	88%	52,403
28	其他物業、廠房及設備	45,335	1.051	47,643	94%	44,785
29	其他物業、廠房及設備	95,570	0.995	95,093	70%	66,565
30	其他物業、廠房及設備	11,780	0.995	11,721	70%	8,205
31	其他物業、廠房及設備	165,212	0.995	164,387	70%	115,071
32	其他物業、廠房及設備	49,320	1.154	56,918	70%	39,843
33	其他物業、廠房及設備	11,900	0.995	11,841	70%	8,288
34	其他物業、廠房及設備	4,400	0.995	4,378	70%	3,065
35	其他物業、廠房及設備	5,906	0.995	5,876	66%	3,878
36	其他物業、廠房及設備	39,067	0.995	38,872	66%	25,655
37	其他物業、廠房及設備	8,545	0.995	8,502	66%	5,612
38	其他物業、廠房及設備	2,231	0.995	2,220	66%	1,465
39	其他物業、廠房及設備	1,444	0.995	1,437	66%	948
40	其他物業、廠房及設備	1,608	0.997	1,603	69%	1,106
41	其他物業、廠房及設備	17,582	0.997	17,529	69%	12,095
42	其他物業、廠房及設備	10,570	0.997	10,538	69%	7,271
43	其他物業、廠房及設備	2,775	0.997	2,767	69%	1,909
44	其他物業、廠房及設備	16,892	0.997	16,842	69%	11,621
45	其他物業、廠房及設備	520	0.997	518	69%	358
46	其他物業、廠房及設備	58	0.997	58	69%	40
47	其他物業、廠房及設備	3,849	0.997	3,837	69%	2,647
48	其他物業、廠房及設備	4,212	0.999	4,208	72%	3,030
49	其他物業、廠房及設備	29,156	0.999	29,127	72%	20,971
50	其他物業、廠房及設備	360	0.999	360	72%	259
51	其他物業、廠房及設備	4,301	0.999	4,297	72%	3,094
52	其他物業、廠房及設備	5,150	0.999	5,145	72%	3,704
53	其他物業、廠房及設備	76	0.999	76	72%	55
54	其他物業、廠房及設備	647	1.000	647	75%	485
55	其他物業、廠房及設備	8,077	1.000	8,077	75%	6,058
56	其他物業、廠房及設備	3,265	1.000	3,265	75%	2,449
57	其他物業、廠房及設備	908	1.000	908	75%	681
58	其他物業、廠房及設備	121	1.000	121	75%	91
59	其他物業、廠房及設備	557	1.000	557	75%	418
60	其他物業、廠房及設備	114	1.000	114	75%	86

萬天餐飲中山第二分公司的目標物業、廠房及設備

物業、廠房及 設備項目編號	分類	基本價格 (人民幣)	調整因子	重置成本 (人民幣) [a]	成新率 [b]	市值 (人民幣) [c] = [a] * [b]
61	其他物業、廠房及設備	1,188	1.000	1,188	77%	915
62	其他物業、廠房及設備	290	1.000	290	77%	223
63	其他物業、廠房及設備	348	1.000	348	77%	268
64	其他物業、廠房及設備	2,455	1.001	2,457	80%	1,966
65	其他物業、廠房及設備	360	1.001	360	80%	288
66	其他物業、廠房及設備	977	1.001	978	80%	782
67	其他物業、廠房及設備	911	0.998	909	83%	755
68	其他物業、廠房及設備	1,390	0.998	1,387	83%	1,151
69	其他物業、廠房及設備	414	0.998	414	83%	343
70	其他物業、廠房及設備	20,532	0.998	20,491	83%	17,007
71	其他物業、廠房及設備	352	0.998	351	83%	292
72	其他物業、廠房及設備	2,519	0.999	2,516	86%	2,164
73	其他物業、廠房及設備	765	0.999	764	86%	657
74	其他物業、廠房及設備	941	0.999	940	86%	808
75	其他物業、廠房及設備	1,450	0.998	1,447	89%	1,288
76	其他物業、廠房及設備	20,691	0.998	20,649	89%	18,378
77	其他物業、廠房及設備	450	0.998	449	89%	400
78	其他物業、廠房及設備	148	0.998	148	89%	131
79	其他物業、廠房及設備	171	0.997	170	91%	155
80	其他物業、廠房及設備	420	0.997	419	91%	381
81	其他物業、廠房及設備	2,033	1.004	2,041	87%	1,776
82	其他物業、廠房及設備	101	1.057	107	90%	96
83	其他物業、廠房及設備	81,634	1.051	85,790	88%	75,495
84	其他物業、廠房及設備	29,344	1.051	30,838	88%	27,137
85	其他物業、廠房及設備	36,120	0.995	35,940	71%	25,517
86	其他物業、廠房及設備	129,218	1.000	129,218	83%	107,251
87	其他物業、廠房及設備	1,780	0.999	1,778	90%	1,600
88	其他物業、廠房及設備	11,018	0.999	11,007	90%	9,906
89	其他物業、廠房及設備	34,525	0.999	34,491	90%	31,042
90	其他物業、廠房及設備	2,100	0.998	2,096	96%	2,012
91	其他物業、廠房及設備	893	0.998	891	96%	856
92	其他物業、廠房及設備	3,649	1.000	3,649	83%	3,028
93	其他物業、廠房及設備	24,049	0.992	23,860	71%	16,941
94	其他物業、廠房及設備	35,250	0.992	34,973	71%	24,831
95	其他物業、廠房及設備	250,000	0.995	248,751	71%	176,613
96	其他物業、廠房及設備	4,106	0.976	4,007	86%	3,446
97	其他物業、廠房及設備	34,092	1.054	35,938	91%	32,703
98	其他物業、廠房及設備	3,896	1.006	3,920	91%	3,567
99	其他物業、廠房及設備	23,600	0.998	23,552	94%	22,139
100	其他物業、廠房及設備	22,739	0.998	22,693	94%	21,331
101	其他物業、廠房及設備	4,224	0.998	4,215	94%	3,963
102	其他物業、廠房及設備	591	0.998	590	94%	554
103	其他物業、廠房及設備	12,150	0.998	12,126	94%	11,398
104	其他物業、廠房及設備	621,708	1.024	636,511	96%	611,050
105	其他物業、廠房及設備	7,720	1.024	7,904	96%	7,588
106	租賃物業裝修	94,400	0.999	94,305	96%	90,533
107	租賃物業裝修	16,500	0.999	16,483	96%	15,824
108	租賃物業裝修	77,231	1.009	77,930	96%	74,813

萬天餐飲中山第二分公司的目標物業、廠房及設備

物業、廠房及 設備項目編號	分類	基本價格 (人民幣)	調整因子	重置成本 (人民幣) [a]	成新率 [b]	市值 (人民幣) [c] = [a] * [b]
109	租賃物業裝修	22,138	1.001	22,161	96%	21,274
110	租賃物業裝修	26,000	1.024	26,619	98%	26,087
111	租賃物業裝修	1,060	1.009	1,070	96%	1,027
112	其他物業、廠房及設備	27,735	1.024	28,395	96%	27,260
113	其他物業、廠房及設備	198,000	1.001	198,201	96%	190,273
114	其他物業、廠房及設備	135,487	1.001	135,624	96%	130,199
115	租賃物業裝修	188,050	1.009	189,754	96%	182,164
116	租賃物業裝修	169,245	1.009	170,779	96%	163,948
117	其他物業、廠房及設備	220,000	1.001	220,223	96%	211,414
118	其他物業、廠房及設備	30,600	1.001	30,631	96%	29,406
119	其他物業、廠房及設備	65,330	1.024	66,885	95%	63,541
120	租賃物業裝修	160,000	1.007	161,188	95%	153,129
121	租賃物業裝修	20,000	1.007	20,149	95%	19,141
122	租賃物業裝修	50,000	1.007	50,371	95%	47,853
123	租賃物業裝修	10,000	1.007	10,074	95%	9,571
124	租賃物業裝修	40,000	1.007	40,297	95%	38,282
125	租賃物業裝修	6,256	1.024	6,405	97%	6,213
126	其他物業、廠房及設備	2,480	1.024	2,539	95%	2,412
127	其他物業、廠房及設備	4,388	0.998	4,379	95%	4,160
128	其他物業、廠房及設備	5,800	1.024	5,938	95%	5,641
129	其他物業、廠房及設備	4,387	0.998	4,378	95%	4,159
130	其他物業、廠房及設備	1,000	0.998	998	95%	948
131	其他物業、廠房及設備	45,540	1.024	46,624	95%	44,293
132	其他物業、廠房及設備	24,750	0.998	24,700	95%	23,465
133	其他物業、廠房及設備	245,000	0.998	244,509	95%	232,284
134	租賃物業裝修	14,597	1.024	14,945	97%	14,497
135	其他物業、廠房及設備	61,410	1.024	62,872	95%	59,729
136	租賃物業裝修	18,600	1.007	18,738	95%	17,801
137	其他物業、廠房及設備	24,750	0.998	24,700	95%	23,465
138	其他物業、廠房及設備	42,808	1.024	43,827	95%	41,635
139	租賃物業裝修	4,810	0.999	4,805	95%	4,565
萬天餐飲中山第二分公司的目標物業、廠房及設備總市值						8,409,040
萬天餐飲中山第二分公司的目標物業、廠房及設備總市值(經約整)						8,409,000

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及淡倉；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	股權概約	
			百分比	
許博士	一致行動集團成員 ^{附註}	1,040,372,000	51.06%	
	實益擁有人	99,136,391	4.86%	
鍾先生	一致行動集團成員 ^{附註}	1,040,372,000	51.06%	
	實益擁有人	35,990,721	1.77%	

附註：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。

(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%
	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	51.06%
中國萬天國際 ^{1、2}	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
勇興控股有限公司 ^{1、2}	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
Wise Global Holding Limited ^{1、2}	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
Hooy Investment Limited ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
	實益擁有人	7,370,000	0.36%
Yap Global Investment Limited ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
	實益擁有人	12,630,000	0.62%
許國權先生 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
許國斌先生 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
許少娟女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
梁桂好女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉雲琦先生 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉雲嬌女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉雲菊女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉鳳蓮女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉光明先生 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉秀珠女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉秀娥女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉秀蘭女士 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%
葉月嬌女士 ^{2、3}	一致行動集團成員／ 配偶權益	1,139,508,391	55.92%
葉雲數先生 ²	一致行動集團成員	1,040,372,000	51.06%

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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99,136,391股股份，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。

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、安排及資產之權益

於最後實際可行日期，除(i)餐飲終止協議；(ii)辦公室終止協議；(iii)資產轉讓協議A；(iv)資產轉讓協議B；(v)深圳萬天餐飲與萬谷商業管理就(其中包括)提早終止就剩餘餐飲場所提供管理服務所訂立日期為二零二六年五月十五日的餐飲管理服務終止協議；及(vi)深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理就(其中包括)提早終止就辦公場所提供管理服務所訂立日期為二零二六年五月十五日的辦公室管理服務終止協議外，本集團任何成員公司並無訂立任何仍有效且董事或與董事有關連的任何實體直接或間接擁有重大權益的重大合約或安排。有關上述管理服務終止協議的詳情載於該公告。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的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，董事並不知悉自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)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家的資格載列如下。

名稱	資格
滙盈融資有限公司	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
方程評估有限公司	合資格獨立估值師

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任何證券之任何權利(不論是否可依法執行)；及
- (iii) 自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的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) 餐飲終止協議；
- (ii) 辦公室終止協議；
- (iii) 資產轉讓協議A；

- (iv) 資產轉讓協議B
- (v) 董事會函件，全文載於本通函第7至30頁；
- (vi) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第31至32頁；
- (vii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第33至73頁；
- (viii) 獨立估值師出具的估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (ix) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所引述專家之書面同意書；及
- (x) 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」)謹訂於二零二六年九月八日(星期二)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(除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年八月十九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、確認及追認餐飲終止協議(其註有「A」字樣之印刷本已提呈股東特別大會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彼認為與餐飲終止協議擬訂事項及其項下擬進行之交易以及其實施有附帶關係、有附屬關係或有關之其他文件、文據及協議，以及進行一切有關行動或事宜(包括加蓋印鑑)。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認辦公室終止協議(其註有「**B**」字樣之印刷本已提呈股東特別大會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彼認為與辦公室終止協議擬訂事項及其項下擬進行之交易以及其實施有附帶關係、有附屬關係或有關之其他文件、文據及協議，以及進行一切有關行動或事宜(包括加蓋印鑑)。」

3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認資產轉讓協議A(其註有「**C**」字樣之印刷本已提呈股東特別大會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彼認為與資產轉讓協議A擬訂事項及其項下擬進行之交易以及其實施有附帶關係、有附屬關係或有關之其他文件、文據及協議，以及進行一切有關行動或事宜(包括加蓋印鑑)。」

4. 「動議

- (a) 批准、確認及追認資產轉讓協議B (其註有「D」字樣之印刷本已提呈股東特別大會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彼認為與資產轉讓協議B擬訂事項及其項下擬進行之交易以及其實施有附帶關係、有附屬關係或有關之其他文件、文據及協議，以及進行一切有關行動或事宜(包括加蓋印鑑)。」

特別決議案

5. 「動議

- (a) 待取得開曼群島公司註冊處處長批准後及以此作為條件，將本公司之英文名稱由「China Wantian Holdings Limited」更改為「China Onetech Holdings Limited」(「建議更改公司名稱」)，而本公司的雙重中文外文名稱仍為「中國萬天控股有限公司」；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) 為及代表本公司作出就實施建議更改公司名稱及使其生效而言屬必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜並簽立一切有關文件，包括但不限於為及代表本公司辦理任何必要的登記及／或存檔手續。」

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，二零二六年八月十九日

股東特別大會通告

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，本公司將於二零二六年九月三日(星期四)至二零二六年九月八日(星期二)(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。於二零二六年九月八日(星期二)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，所有已填妥的過戶文件連同相關股票必須於二零二六年九月三日(星期四)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。
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。