

物业租赁合同提前终止协议

甲方：中山市万谷菜篮子广场投资管理有限公司

统一社会信用代码：91442000351208540R

注册地址：中山市东区沙岗兴龙路 10 号兴龙商业大楼 B 座 608 卡

法定代表人：郭艳红

乙方：深圳万天餐饮零售发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5HB0LH41

注册地址：中山市东区沙岗兴龙路 10 号万谷广场 A 座 4 层 A401-1 卡

法定代表人：谭君毅

鉴于：

甲乙双方于 2024 年 7 月 15 日签署《物业租赁合同》（以下简称“原租赁合同”）约定由乙方承租甲方位于中山市东区沙岗天王路 9 号万谷菜篮子广场一层全层、五层 501、502、503、504、506、六层 601、602 及七层商铺。乙方因自身经营发展战略调整，曾于 2025 年 12 月 2 日向甲方提交《退租申请书》，申请原租赁合同项下物业（一层 1A、1B-02、1D、1E、1F、1G-01 1G-02、1H、1I、1J、1K-01、1K-02、1K-03、1K-04、1K-05、1K-06、602、601、七层退租并签订补充协议。现乙方再度因自身经营发展战略调整，于 2026 年 5 月 15 日向甲方提交《退租申请书》将租赁合同项下剩余全部物业（即：1K-07、1K-08、1K-09、1K-10、1K-11 及 1K-12、1L、1M、1B-01、1C、501-504、506）退租。退租铺位建筑面积合计 6,677.76 m²（以原合同约定的建筑面积为准，不另行核算）。经双方友好协商，就原合同提前终止事宜协商一致达成共识，以资共同遵守。

先决条件：

本合同的生效须待以下先决条件获达成后方可作实：

- 1、甲方已就本合同及其项下拟进行交易取得所有必要同意及批准，并维持有效；
- 2、中国万天控股有限公司（以下称“中国万天”）（一家于开曼群岛注册成立并于香港联合交易所有限公司（以下称“联交所”）主板上市的公司，为乙方之控股股东）已就本合同及其项下拟进行交易取得所有必要同意及批准（包括联交所的同意）；
- 3、中国万天已根据联交所证券上市规则（以下称“上市规则”）就本合同及其项下拟进行交易刊发公告及通函；

4、中国万天已根据上市规则、其组织章程细则以及适用法例及规例，于股东特别大会上获独立股东通过批准本合同及其项下拟进行交易的决议案。

5、概无任何上述第一项至第四项的条件可获任何一方豁免。倘上述第一项至第四项的条件未能于二零二六年七月三十一日(或订约方可能另行书面协议的较后日期)或之前达成，订约方在本合同项下的所有权利、义务及责任将不再有效并将告终止，且任何一方均不得对另一方提出申索，惟任何先前违反者或本合同另有规定者则除外。

第一条 提前终止日期

双方确认，原租赁合同自 2026 年 8 月 1 日起提前终止。乙方应于本协议生效之日起 7 个工作日内完成退租铺位的卫生清理，并与甲方办理铺位交接手续，签署《商铺撤场登记表》，详见附件 2。若乙方逾期未完成交接，每逾期一日，应按退租铺位原月租金标准的 1% 向甲方支付违约金，逾期超过 3 日的，甲方有权自行清理铺位，产生的清理费用由乙方承担，且乙方仍需承担前述违约金。

第二条 退租违约责任承担

租赁保证金没收：因乙方提前退租铺位，构成对原合同的违约，经甲乙双方协商一致，确认甲方有权没收租赁保证金，即 764,930.89 元（大写：柒拾陆万肆仟玖佰叁拾元捌角玖分，不含税，详见附件 1《退租商铺租金、租赁保证金明细》）。

第三条 有关退租铺位的铺内物资处理及租赁物交还

1、乙方退租铺位装修按现状交还给甲方，无需还原，铺内设备由乙方自行处置。

2、甲方需在乙方完成退租铺位的卫生清理后 3 天内对退租铺位进行验收，确认铺内设施完好并符合租赁合同约定。如铺位内设施有损坏或丢失，乙方需承担相应的赔偿责任。

3、乙方需向甲方提供铺面钥匙及办理相关物业退租手续，甲方确认收到房屋钥匙及办妥退租手续后，双方签订《商铺撤场登记表》，详见附件 2。

第四条 乙方退租承诺履行

乙方承诺按其《退租申请书》及本协议约定，履行以下义务：

1、于本协议生效之日起 7 个工作日内完成退租铺位交接，配合甲方进行招商调整；

2、自退租铺位交接完成之日(即签署商铺撤场登记表之日)起 15 个工作日内，完成以退租铺位为注册地址的营业执照注销或迁移，并向甲方提供市场监管部门出具的注销证明或迁移后营业执照复印件（加盖乙方公章）；若乙方逾期未完成，每逾期一日，应按留存铺位月租金标准的 1% 向甲方支付违约金；

3、撤场前结清退租铺位已产生的全部应缴费用，无任何拖欠；

4、撤场前结清退租铺位因经营产生的供应商货款、会员储值等债务，避免因乙方债务纠纷导致甲方损失；若因乙方未结清上述债务给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任，甲方有权从租赁保证金中抵扣，不足部分乙方仍需补足。

第五条 退租铺位交还标准

乙方交还退租铺位时，应符合以下标准：

1、已清空铺位内所有经营设备、物料、个人物品等（若双方已约定物资折价给甲方的，按本协议第五条执行），无遗留物品；

2、铺位主体结构、消防设施、水电表等固定设施无损坏（正常使用损耗除外），符合原合同约定的交还要求；

3、若退租铺位存在因乙方使用导致的结构损坏或设施故障，乙方应在交接前维修完毕，或承担甲方维修产生的全部费用。

第六条 原合同效力

自物业交付验收合格之日起，原租赁合同项下的双方权利义务（除费用结算及违约责任外）全部终止，双方互不再承担后续租赁责任。

第七条 其他约定

1、本协议生效后，双方均应按本协议约定履行义务；任何一方违反本协议约定的，应按本协议约定承担违约责任。

2、因履行本协议发生的争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方均可向中山市第一人民法院提起诉讼（同原合同争议解决方式）。

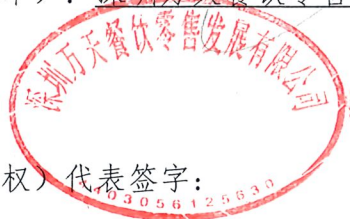
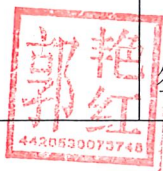
3、本协议壹式3份，甲方执2份，乙方执1份，自双方签字盖章之日起生效，与原合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件 1：退租商铺租金、租赁保证金明细

附件 2：商铺撤场登记表样本

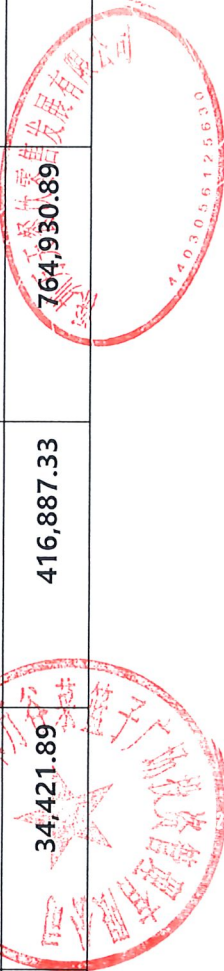
甲方（盖章）：<u>中山市万谷菜篮子广场投资管理有限公司</u> 法定（授权）代表签字： 签约时间：2026年5月15日	乙方（盖章）：<u>深圳万天餐饮零售发展有限公司</u> 法定（授权）代表签字： 签约时间：2026年5月15日
---	---



2026年5月15日

附件 1：退租商铺租金、租赁保证金明细

退租商铺租金、租赁保证金明细						
铺位号	合同面积 (㎡)	月租金 (未税, 元/月)	税金 (9%)	月租金 (含税, 元/月)	租赁保证金	备注
1K-07	394.46	30,902.09	2,781.19	33,683.28	61,804.18	
1K-08	129.38	10,135.66	912.21	11,047.87	20,271.32	
1K-09	266.66	20,890.21	1,880.12	22,770.33	41,780.42	
1K-10	135.89	10,645.65	958.11	11,603.76	21,291.31	
1K-11	328.20	25,711.27	2,314.01	28,025.28	51,422.53	
1K-12	51.00	3,926.34	353.37	4,279.71	7,852.68	
1L	1,090.74	85,448.83	7,690.39	93,139.23	170,897.66	
1M	104.11	8,156.00	734.04	8,890.04	16,312.00	
1B-01	344.62	27,066.45	2,435.98	29,502.43	54,132.90	
1C	282.57	22,136.60	1,992.29	24,128.89	44,273.20	
501-504	2,468.36	95,564.68	8,600.82	104,165.50	191,129.36	
506.00	1,081.77	41,881.66	3,769.35	45,651.01	83,763.32	
合计	6,677.76	382,465.44	34,421.89	416,887.33	764,930.89	



附件 2：商铺撤场登记表样本

商铺撤场登记表

时间： 年 月 日

部 门	序号	项 目	数量	状态		备注
				正常与否	修复时间	
信息组	1	网络		☐ 正常 ☐ 需维修		
	2	电话		☐ 正常 ☐ 需维修		
	3	收银一体机		☐ 正常 ☐ 需维修		
工程部	1	电表		☐ 正常 ☐ 需维修		
	2	配电箱		☐ 正常 ☐ 需维修		
	3	水表		☐ 正常 ☐ 需维修		
	4	给水管		☐ 正常 ☐ 需维修		
	5	排水接驳点		☐ 正常 ☐ 需维修		
	6	冷凝水管		☐ 正常 ☐ 需维修		
	7	盘管风机		☐ 正常 ☐ 需维修		
	8	新风风口		☐ 正常 ☐ 需维修		
	9	空调开关		☐ 正常 ☐ 需维修		
	10	排油烟管道		☐ 正常 ☐ 需维修		
	11	补风风口		☐ 正常 ☐ 需维修		
	12	排风风口		☐ 正常 ☐ 需维修		
	13	天		☐ 正常 ☐ 需维修		
	14	地		☐ 正常 ☐ 需维修		
	15	墙		☐ 正常 ☐ 需维修		
	物管部	16	窗		☐ 正常 ☐ 需维修	
1		消防栓		☐ 正常 ☐ 需维修		
2		烟感		☐ 正常 ☐ 需维修		
3		温感		☐ 正常 ☐ 需维修		
4		喷淋头		☐ 正常 ☐ 需维修		
5		系统故障数量		☐ 正常 ☐ 需维修		
6		消防管道颜色		☐ 正常 ☐ 需维修		
7		手动报警器		☐ 正常 ☐ 需维修		
8		消防栓水枪头		☐ 正常 ☐ 需维修		
9		消防栓水带		☐ 正常 ☐ 需维修		
10		防火门		☐ 正常 ☐ 需维修		
11		撤场时间	年 月 日 时 分至 年 月 日 时 分			
12		撤场路线				
13		撤场路线卫生				
14	铺内垃圾清理					
交接情况	交还方	签名/盖章:		接收方	租务部	
		年 月 日			工程部	
					物管部	

关于《物业租赁合同提前终止协议》延期履行的申请函

致：中山市万谷菜篮子广场投资管理有限公司

我方（深圳万天餐饮零售发展有限公司）就贵我双方于2026年5月15日就位于中山市东区沙岗天王路9号万谷菜篮子广场一层1K-07、1K-08、1K-09、1K-10、1K-11、1K-12、1L、1M、1B-01、1C、501-504、506签署的《物业租赁合同提前终止协议》（下称“终止协议”）项下先决条件达成及退租事宜，特向贵方致函如下：

根据《终止协议》“先决条件”、“提前终止日期”条款的约定，该协议的生效须以贵方的同意及批准、中国万天控股有限公司取得香港联合交易所的必要同意，以及召开股东特别大会通过相关决议等为前提，约定上述条件需于2026年7月31日前达成并于协议生效后7个工作日内完成退租交接手续。然而，因中国万天控股的内部审批及股东特别大会的召集程序所需时间超出预期，目前股东大会已定于2026年9月8日召开。前述先决条件已无法在原约定的2026年7月31日前全部达成。

为确保《终止协议》的顺利履行，避免因先决条件未按期成就导致协议失效，现正式向贵方提出申请：恳请将《终止协议》中约定的先决条件获悉数达成的截止日期及终止日期顺延至2026年9月8日，租金计算至2026年9月8日。倘借以批准餐饮终止协议之股东特别大会日期延期至较晚日期，则先决条件获悉数达成的截止日期及终止日期应相愿推至该较晚日期。

后续的交付相关场所（除万谷菜篮子广场一层1B-01、1C、501-504、506外）之空置管有权给出租方的履行时限，则顺延至2026年9月18日。而有关万谷菜篮子广场一层1B-01、1C、501-504、506的场所交付，我方须根据资产转让协议的条款，将场所连同其资产交付予出租方。

有关营业执照注销或迁移则顺延至2026年10月16日或以前完成。

我方承诺，将积极推进内部审批流程，确保股东大会顺利通过相关决议，并在新约定的期限内完成全部退租交接工作。对于因延期给贵方带来的不便，我方深表歉意，并愿意就相关后续事宜与贵方保持密切沟通。

恳请贵方予以审核并反馈意见。

顺颂商祺！

深圳万天餐饮零售发展有限公司

2026年8月17日



关于同意《物业租赁合同提前终止协议》延期履行的回函

致：深圳万天餐饮零售发展有限公司

贵方于2026年8月17日提交的《关于〈物业租赁合同提前终止协议〉延期履行的申请函》已收悉。经我司审慎研究，现就相关事宜回函如下：

鉴于贵方因中国万天控股有限公司股东特别大会定于2026年9月8日召开，客观上无法于原约定的2026年7月31日前达成《物业租赁合同提前终止协议》（下称“终止协议”）项下全部先决条件，我司对贵方提出的延期申请表示理解和同意，具体安排如下：

一、先决条件达成截止日期顺延

同意将《终止协议》“先决条件”条款中约定的先决条件获悉数达成的截止日期及终止日期由“2026年7月31日”延长至“2026年9月8日”，租金计算至2026年9月8日。倘借以批准餐饮终止协议之股东特别大会日期延期至较晚日期，则先决条件获悉数达成的截止日期及终止日期应相愿推至该较晚日期。

二、后续退租交接及义务履行时限顺延

同意贵方交付相关场所之空置管有权（退租交接）、营业执照注销或迁移等相关义务的履行时限相应顺延，具体调整如下：

1. 交付相关场所之空置管有权（退租铺位交接）：

(i) 相关场所（除万谷菜篮子广场一层1B-01、1C、501-504、506外）：贵方应于本协议生效之日起7个工作日内（即2026年9月18日）完成退租铺位的卫生清理及交接手续；

(ii) 有关万谷菜篮子广场一层1B-01、1C、501-504、506的场所交付，贵方须根据资产转让协议的条款，将场所连同其资产交付予我司。

2. 营业执照注销或迁移：自退租铺位交接完成之日（即签署《商铺撤场登记表》之日）起15个工作日内（即2026年10月16日）完成；

三、其他事项

- 除上述期限顺延外，《终止协议》其他条款内容不变，双方仍应遵照执行。
- 贵方应积极推进内部审批及股东大会相关程序，确保在延长期限内达成全部先决条件。
- 贵方应在延长期限内尽快完成退租交接，配合我司进行招商调整，以减少因延期给我司带来的商业影响。

顺颂商祺！

中山市万谷菜篮子广场投资管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：_____

日期：2026年8月17日

