
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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百得利控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。



BetterLife Holding Limited
百 得 利 控 股 有 限 公 司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6909)

**關於(A)建議收購
(1)債權；
(2)極光置業；
(3)目標業務；及
(4)該等物業；
及(B)提供財務資助的
非常重大收購事項；
及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第6至33頁。

百得利控股有限公司謹訂於2025年3月20日(星期四)上午十時正假座中國北京市海澱區西四環北路143號(郵政編碼：100143)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁，並隨附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。無論閣下是否能夠出席大會，務請閣下按照代表委任表格上列印之指示填妥有關表格，並盡快將有關表格交回本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即於2025年3月18日(星期二)上午十時正前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，於此情況下，委任代表將視為已被撤銷。

2025年3月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二(A) — 極光置業的財務資料	II(A)-1
附錄二(B) — 極光星徽的財務資料	II(B)-1
附錄三(A) — 有關極光置業的管理層討論與分析	III(A)-1
附錄三(B) — 有關目標業務的管理層討論與分析	III(B)-1
附錄四 — 有關本集團的管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 債權估值報告	VI-1
附錄七 — 物業估值報告	VII-1
附錄八 — 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「該等資產」	指	根據以資抵債協議債務人為清償該等債務而向本集團轉讓的資產，包括極光置業的股權、極光星徽的股權或全部或部分目標業務及該等物業
「北京百得利集團」	指	北京百得利汽車進出口集團有限公司，一家於1998年9月3日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京芸眾」	指	北京芸眾本草中醫醫院有限公司，一家於2012年10月18日在中國成立的有限責任公司，為極光順風的直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「交割期」	指	北京百得利集團全額支付代價及違約金(如有)後60個營業日
「本公司」	指	百得利控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「債權」	指	蒙商銀行合法擁有並將根據債權轉讓協議轉讓予北京百得利集團的債權
「債權轉讓協議」	指	蒙商銀行與北京百得利集團於2024年11月7日訂立的債權轉讓協議
「以資抵債協議」	指	北京百得利集團、債務人及余瑤女士於2024年11月7日訂立的以資抵債協議
「抵債日」	指	北京百得利集團全額支付債權轉讓協議項下的代價之日

釋 義

「債務人」	指 極光順風、極光置業、極光星徽、北京芸眾及上海華貿的統稱，各自為「債務人」
「該等債務」	指 債權項下截至債權轉讓協議中的交易基準日(即2024年3月31日)的未償還債務及所有應計利息及開支，金額為人民幣4,689,240,747.09元
「董事」	指 本公司董事
「保證金」	指 北京百得利集團於2024年10月21日支付的保證金人民幣96,499,004元
「易匯資本」	指 易匯資本(中國)融資租賃有限公司，一家於2010年6月11日在中國成立的有限責任公司，由周氏家族信託的受託人為其下受益人的利益間接及合法擁有，並為本公司的關連人士；任何對易匯資本的提述亦應包括其分公司
「經擴大集團」	指 債權轉讓協議及以資抵債協議完成後的本公司及其附屬公司
「股東特別大會」	指 本公司謹訂於2025年3月20日(星期四)上午十時正假座中國北京市海淀區西四環北路143號(郵政編碼：100143)舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准本通函第EGM-1至EGM-4頁所載會議通知包含的決議案
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 與本公司並無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「極光置業」	指 北京極光置業房地產開發有限公司，一家於2017年2月10日在中國成立的有限責任公司，為極光順風的直接全資附屬公司
「極光置業貸款協議」	指 極光置業與北京百得利集團於2025年1月24日訂立的貸款協議

釋 義

「極光順風」	指	北京極光順風投資有限公司，一家於2000年2月22日在中國成立的有限責任公司，並由獨立第三方沈駿先生最終控制
「極光星徽」	指	北京極光星徽汽車銷售服務有限公司，一家於2016年1月13日在中國成立的有限責任公司，為極光順風的直接全資附屬公司
「極光星徽貸款協議」	指	極光星徽與北京百得利集團於2025年1月24日訂立的貸款協議
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後實際可行日期」	指	2025年2月27日，即本通函付印前就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
「該等貸款」	指	由北京百得利集團根據該等貸款協議分別提供予極光星徽及極光置業的貸款
「該等貸款協議」	指	極光星徽貸款協議及極光置業貸款協議
「貸款市場報價利率」	指	中國人民銀行頒佈的貸款市場報價利率
「蒙商銀行」	指	蒙商銀行股份有限公司，一家於2020年4月30日在中國成立的有限責任公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	置業物業、順風物業及芸眾物業
「置業物業」	指	由極光置業擁有的物業，位於中國北京市朝陽區京順路109號，包括一幅地盤面積約36,921.36平方米的土地及建於其上的三棟樓宇(包括一棟商業樓宇及A座及B座，總建築面積約45,935.14平方米)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海華貿」	指	上海華貿實業有限公司，一家於2013年5月14日在中國成立的有限責任公司，為極光順風的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「信永中和」	指	信永中和(香港)會計師事務所有限公司
「順風物業」	指	由極光順風擁有的物業，位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇(包括地下樓層)的地下一層及三層
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標業務」	指	極光星徽於北京經營的梅賽德斯 — 奔馳品牌4S經銷業務，包括乘用車、配件及其他汽車相關產品、存貨、客戶名單及紀錄，以及極光星徽及／或其附屬公司與其4S經銷業務有關的其他資產及負債
「交易基準日」	指	用於計算及釐定債權項下本金餘額及其應計利息及開支的日期，即2024年3月31日
「過渡期」	指	自交易基準日起至轉讓日(即北京百得利集團全額支付代價及違約金(如有)之日)止的期間
「興業國際貿易」	指	北京周氏興業國際貿易有限公司，一家於2006年9月26日在中國成立的有限責任公司，由N&L Chou Trust的受託人為其下受益人的利益間接及合法擁有，並為本公司的關連人士

釋 義

「芸眾物業」 指 由北京芸眾擁有的物業，位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇(包括地下樓層)的一層及二層

「%」 指 百分比

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與英文譯名存有歧義，概以中文名稱為準。



BetterLife Holding Limited
百得利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6909)

執行董事：

周小波先生(董事長)

孫靖女士

徐濤先生

李丹女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

劉登清先生

盧世東先生

褚福民博士

總部：

中國北京市

北京經濟技術開發區

東環北路1號

香港主要業務地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

關於(A)建議收購
(1)債權；
(2)極光置業；
(3)目標業務；及
(4)該等物業；
及(B)提供財務資助的
非常重大收購事項；
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2024年10月21日、2024年10月22日、2024年11月1日、2024年11月7日及2025年1月24日的公告，內容有關債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議以及其項下擬進行的交易。

於2024年11月1日，北京百得利集團成功贏得從蒙商銀行收購債權的公開競投。在公開競投程序完成後，於2024年11月7日，北京百得利集團與蒙商銀行訂立債權轉讓協議，據此，蒙商銀行同意將債權轉讓協議所載的債權轉讓予北京百得利集團，代價為人民幣964,990,037.65元。收購債權旨在讓本集團透過實現其作為債權人的權利，從而收購已質押作為抵押品的該等資產。於債權轉讓協議同日（即2024年11月7日），北京百得利集團、債務人及余瑤女士訂立以資抵債協議，據此，債務人同意根據以資抵債協議的條款及在其條件規限下，將該等資產轉讓予北京百得利集團以清償該等債務。於2025年1月24日，為使該等資產的建議收購事項順利進行，北京百得利集團（作為貸款人）與極光星徽及極光置業（作為借款人）各自訂立該等貸款協議，據此，本集團將分別向極光星徽及極光置業提供本金額為人民幣65百萬元及人民幣60百萬元的貸款，為期12個月。

本通函旨在向股東提供有關將於2025年3月20日（星期四）舉行的股東特別大會上提呈的若干決議案之資料，其中包括(1)債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議的詳情；(2)極光置業及目標業務的財務資料，以及債權及該等物業的估值報告；(3)本集團的財務資料；(4)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(5)股東特別大會通告。

2. 債權轉讓協議

債權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：2024年11月7日

債權轉讓協議將於其正式簽立時生效。

訂約方：(1) 北京百得利集團（作為買方）；及
(2) 蒙商銀行（作為賣方）

先決條件：北京百得利集團根據債權轉讓協議須履行的所有責任均須經股東於股東特別大會上批准。如債權轉讓協議及其項下擬進行的交易未經股東於股東特別大會上批准，則除有關違約責任的條款外，北京百得利集團無須履行其於債權轉讓協議下的責任。於最後實際可行日期，先決條件未獲達成，且不得由訂約方豁免。

轉讓標的：標的為蒙商銀行合法擁有並根據債權轉讓協議轉讓予北京百得利集團的債權，包括：

- (i) 截至交易基準日的主債權，金額為人民幣4,689,240,747.09元，包括本金人民幣2,832,000,000.00元、利息人民幣312,254,450.00元、欠款利息人民幣1,374,175,388.89元及複利人民幣170,810,908.20元；
- (ii) 主債權的從權利，例如債權人對抵押人、質押人及擔保人以及相關抵押品享有的擔保權；及
- (iii) 衍生的其他相關權利，例如任何清償協議及任何主管法院裁決或法院命令下的債權人權利。

有關截至交易基準日的主債權的進一步詳情，請參閱本董事會函件「有關主債權的資料」一節。仲量聯行所發出有關債權的估值報告載於本通函附錄六。該估值報告乃為向股東提供有關債權及已質押作為抵押品的該等資產的充分資料而編製。董事會認為該估值報告載有對股東而言有用且有意義的參考資料。有關董事會對該估值報告的評估，請參閱本董事會函件「5.訂立債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議的理由及裨益」一節。

代價及付款條款：北京百得利集團根據債權轉讓協議收購債權的代價(「代價」)為人民幣964,990,037.65元，此乃根據蒙商銀行所定基準價格透過公開競投釐定。據本公司所知，蒙商銀行所定的基準價格乃參考債權的估值(而非已質押作為抵押品的該等資產的估值)而釐定。鑒於蒙商銀行的內部保密規定，該估值報告未有提供予北京百得利集團。

北京百得利集團須按債權轉讓協議中協定的方式分期支付代價：

- (1) 首期款項包括(a)代價的30%(即人民幣289,497,011.30元)或以上，須於簽立債權轉讓協議起計十個營業日內支付；及(b)北京百得利集團於簽立債權轉讓協議前支付的保證金；及
- (2) 第二期款項包括代價的60%(即人民幣578,994,022.36元)及按年利率4.50%計算的應計利息約人民幣20.16百萬元，須於簽立債權轉讓協議的翌日起計12個月內根據指定付款時間表支付；任何預付款項將在北京百得利集團事先書面通知下作出，而相應利息將按實際付款日期計算。

此外，於過渡期內，蒙商銀行為實現債權而代債務人支付或將支付的任何開支應由北京百得利集團(作為買方)支付。

代價擬將以銀行貸款約人民幣350百萬元及本集團內部資源撥付。

交割條件：轉讓債權的交割須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 各訂約方於債權轉讓協議作出的所有聲明及保證於交割前在所有重大方面均獲遵守；及
- (2) 北京百得利集團已按債權轉讓協議的協定全額支付代價及違約金(如有)。

於最後實際可行日期，交割條件未獲達成，且不得由訂約方豁免。

過渡期的管理：於過渡期內，蒙商銀行應按照中國相關法律法規以及其資產管理及處置的內部規定管理債權。

於過渡期內，北京百得利集團應承擔蒙商銀行因管理、處置及維護債權所產生的任何合理開支。該等開支將從任何自債務人收回的現金中扣除。倘並無收回現金或收回現金不足，北京百得利集團須於蒙商銀行通知後七日內支付未償還金額。任何延遲付款將產生每日該等開支未付金額0.05%的罰款。倘收回現金足以支付所產生的任何該等合理開支，則扣除該等開支後的餘額歸北京百得利集團所有。

交割：於交割期內，蒙商銀行應將所有債權及其相關文件轉移至北京百得利集團。

違約： 違約事件包括：

- (i) 任何訂約方作出虛假陳述、違反保證或責任；
- (ii) 北京百得利集團未有根據債權轉讓協議項下條款支付代價；
- (iii) 北京百得利集團的財務狀況嚴重惡化，或任何訴訟或仲裁（包括破產或清算）對其履行債權轉讓協議項下責任的能力造成重大影響；

(iv) 北京百得利集團非法或惡意及不合理地處置債權，對蒙商銀行的合法權益造成實際損害；及

(v) 將對北京百得利集團履行其於債權轉讓協議項下責任的能力造成重大影響的任何其他事件。

違約方須對任何違約行為承擔責任，並賠償另一方的損失及損害，如實際損失、法律費用、訴訟、調查取證費用及交通費（「賠償」）。

倘北京百得利集團違反其任何陳述及保證，蒙商銀行將有權要求北京百得利集團支付賠償、沒收保證金、終止債權轉讓協議並要求北京百得利集團返還債權。

倘北京百得利集團因自身原因無法履行其於債權轉讓協議項下的責任（如未能取得必要批准，包括股東於股東特別大會上的批准），其可透過向蒙商銀行送達書面通知終止債權轉讓協議；在此情況下，蒙商銀行應同意終止債權轉讓協議，並有權沒收保證金及收回債權。

倘北京百得利集團未有按時全額支付代價，須按日向蒙商銀行支付逾期金額0.03%的滯納金；倘北京百得利集團未有支付代價超過60個營業日，蒙商銀行有權終止債權轉讓協議，且就該終止要求相當於代價10%的違約金。

倘蒙商銀行違反其於債權轉讓協議項下的責任，則須承擔相應的違約責任並向北京百得利集團支付賠償（如有）。

董 事 會 函 件

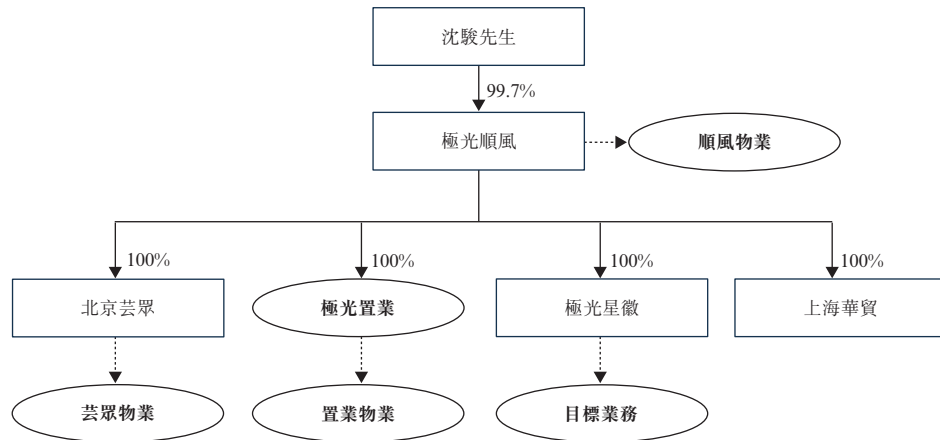
有關主債權的資料

下表顯示截至交易基準日的主債權的詳細資料：

編號	債務人	本金額	欠款利息		複利金額	擔保／已質押資產
			利息金額	金額		
			人民幣百萬元(概約)			
1	極光順風	0	60.84	0	34.88	沈駿先生的個人擔保
2	極光順風	0	57.97	0	33.23	沈駿先生的個人擔保；及北京芸眾100%股權的質押
3	極光順風	1,000	48.67	452.67	23.07	沈駿先生的個人擔保；順風物業的質押(定義見下文)；芸眾物業的質押(定義見下文)；極光置業100%股權的質押；及極光置業的公司擔保
4	極光順風	1,000	48.67	452.67	23.07	沈駿先生的個人擔保；極光星徽100%股權的質押；極光置業100%股權的質押；及極光置業的公司擔保
5	極光星徽	32	0	0.08	0	極光星徽所有汽車證及進口報關單的質押；及極光置業、極光順風及中民智贏投資有限公司的公司擔保
6	上海華貿	430	50.97	330.03	39.12	沈駿先生的個人擔保；及極光星徽的公司擔保
7	上海華貿	370	45.13	138.73	17.44	沈駿先生的個人擔保；及上海華貿100%股權的質押
總計		2,832	312.25	1,374.18	170.81	

董事會函件

有關債務人與該等資產之間的關係的資料，請參閱下圖：



附註：

- (1) 虛線箭頭表示物業／業務的所有權；
- (2) 實心箭頭表示股權的所有權；
- (3) 收購債權完成後本公司將根據以資抵債協議收購的該等資產（包括股權及物業）為粗體及呈橢圓形。

為免生疑問，根據債權轉讓協議，於交割完成後，北京百得利集團將享有交易基準日後所產生按利率介乎4.68%至6.90%計的任何利息、按年利率介乎8.85%至18.00%計的欠款利息及按年利率介乎8.85%至18.00%計的複利的債權。

3. 以資抵債協議

以資抵債協議的主要條款載列如下：

日期：2024年11月7日

以資抵債協議將自股東於股東特別大會上批准後生效。

訂約方：(1) 北京百得利集團（作為債權人）；
(2) 極光順風（作為債務人）；
(3) 極光置業（作為債務人）；

- (4) 極光星徽(作為債務人)；
- (5) 北京芸眾(作為債務人)；
- (6) 上海華貿(作為債務人)；及
- (7) 余瑤女士(作為獲授權人士代表極光順風的最終實益擁有人沈駿先生處理以資抵債協議的相關事宜)。

標的事項：債務人同意將該等資產(定義見下文)轉讓予北京百得利集團，以清償該等債務。

清償該等債務：該等債務包括債權項下截至債權轉讓協議中的交易基準日(即2024年3月31日)的未償還債務、所有應計利息及開支，金額為人民幣4,689,240,747.09元，包括未償還本金額人民幣2,832,000,000.00元、應計利息人民幣312,254,450.00元、欠款利息人民幣1,374,175,388.89元及複利人民幣170,810,908.20元。

以資抵債協議的訂約方同意，該等資產應根據其於抵債日的價值，按此協定的順序用於清償：代債務人支付的開支(如有)、損害賠償(如有)、沒收款項(如有)、賠償(如有)、複利、利息及未償還本金額。倘北京百得利集團仍有未償還的該等債務，並未根據以資抵債協議以該等資產清償，則債務人仍須繼續向北京百得利集團償還該等未償還的該等債務。

以資抵債協議的訂約方同意，該等資產的抵押權益(以資抵債協議另有協定者除外)應於交割完成時解除。北京百得利集團同意，沈駿先生及余瑤女士就該等債務提供的擔保亦應於交割完成時解除。以資抵債協議完成後仍未清償的任何該等債務將為無抵押，且應支付予北京百得利集團。

有關用於清償債務的該等資產的資料：

- 經過訂約方根據以資抵債協議的條款進一步磋商及確認，該等資產包括：
- (1) 極光順風擁有的極光置業100%股權及其相關權益，包括(i)極光置業的所有現有及未來應收款項；(ii)在極光置業所進行的訴訟或仲裁中已獲得或將獲得的權益及執行款項；及(iii)位於中國北京市朝陽區京順路109號的置業物業的所有權，其包括一幅地盤面積約36,921.36平方米的土地及建於其上的三棟樓宇(包括一棟商業樓宇及A座及B座，總建築面積約45,935.14平方米)；
 - (2) (i)極光順風擁有的極光星徽100%股權及其相關權益，包括極光星徽的所有資產及負債；或(ii)全部或部分目標業務，包括極光星徽於北京經營的梅賽德斯 — 奔馳品牌4S經銷業務，包括乘用車、配件及其他汽車相關產品、存貨、客戶名單及紀錄，以及極光星徽及／或其附屬公司與其4S經銷業務有關的其他資產及負債；
 - (3) 順風物業，位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇(包括地下樓層)的地下一層及三層，建築面積約3,988.18平方米；及
 - (4) 芸眾物業，位於順風物業同一棟樓宇的一層及二層。

該等資產的詳情載於下文「有關該等資產的資料」一節。根據財務報告準則編製的極光置業及極光星徽的經審核財務資料已載於本通函附錄二(A)及附錄二(B)。

董事會函件

交割：該等資產的所有權應於抵債日(即北京百得利集團全額支付債權轉讓協議項下的代價之日)後轉讓予北京百得利集團(或其指定實體)或以北京百得利集團指示的方式轉讓。

各該等資產的所有權變更登記及向主管機關的備案，應於抵債日後30日內完成。

於最後實際可行日期，交割條件未獲達成，且不得由訂約方豁免。

有關該等資產的資料

極光置業

以下為極光置業於下文所示期間或日期的經審核財務資料：

	截至12月31日 止年度	
	2022年	2023年
	人民幣百萬元	
收入 ⁽¹⁾	28.72	24.01
稅前年度虧損 ⁽²⁾	48.21	50.85
稅後年度虧損 ⁽²⁾	49.18	52.08
	於2024年 9月30日	
	人民幣百萬元	
總資產		1,196.59
總負債		69.32
淨資產		1,127.27

附註：

- (1) 本通函與本公司日期為2024年11月7日的公告(「該公告」)所載極光置業截至2022年及2023年12月31日止年度的收入出現差異，乃由於核數師於審計過程中重新計算租金及物業管理服務收入所致。
- (2) 本通函披露的極光置業截至2022年及2023年12月31日止年度的虧損與該公告披露的淨利潤出現差異，乃由於核數師在審計過程中作出調整所致，主要涉及物業、廠房及設備折舊及攤銷的應計費用，於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度均約為人民幣53.90百萬元。

置業物業

以下為置業物業的詳情：

置業物業位於中國北京市朝陽區京順路109號，包括一幅地盤面積約36,921.36平方米的土地及建於其上的三棟樓宇（包括一棟商業樓宇及A座及B座，建築面積約45,935.14平方米）。置業物業其中建築面積約11,618.97平方米的一部分已出租予極光星徽以供其經營4S經銷店，年租金約為人民幣15百萬元（包括稅項），租期於2026年6月完結。

於2020年5月23日，極光置業通過線上司法拍賣（乃按照北京市朝陽區人民法院日期為2019年6月21日的書面判決（(2018)京0105執5040號）頒令作出）獲得置業物業。其後，北京市朝陽區人民法院發出日期為2020年5月29日的執行裁定書，述明置業物業的土地使用權及房屋所有權應歸極光置業所有，並應於送達裁定書後轉讓予極光置業。在置業物業中，地塊及商業樓宇已經取得適當權證，而A座及B座則由於未有完成相關法律登記手續而尚未取得權證。依據該裁定書，極光置業可以於相關政府註冊機構辦理從前擁有人獲得地塊及商業樓宇的所有權轉讓登記手續，並取得A座及B座的所有權證。

在司法拍賣前，置業物業的前擁有人北京亞之杰置業房地產開發有限公司（「**亞之杰開發**」）尚未結清所需費用，亦未就A座及B座取得相關物業所有權證。為完成A座及B座的所有權登記及取得所有權證，極光置業須首先向有關各方取得所需文件，惟須向該等各方支付未繳費用，包括測量費、土地成本、建築付款及其他開支，以及支付與完成A座及B座的所有權登記手續有關的相關稅項。於過往年度，極光置業因財務表現及業務營運欠佳而導致資金不足，故並無完成所有權登記手續。截至最後實際可行日期，地塊的土地使用權及商業樓宇所有權的轉讓登記，以及A座及B座的權證申請正在進行中。

根據本公司中國法律顧問的法律意見，A座及B座已竣工並通過驗收；根據相關中國法律，A座及B座可供交付使用，並可依法登記以取得所有權證；及置業物業的土地使用權及樓宇並無受限於任何抵押或扣押。因此，本公司中國法律顧問認為，極光置業

董事會函件

辦理置業物業的物業所有權登記或轉讓手續並無實際法律障礙。基於其中國法律顧問的上述見解及經考慮已知實際情況，董事會並無識別到極光置業辦理置業物業的物業所有權登記或轉讓手續的任何法律障礙。核數師亦同意，如本通函附錄三(A)所示，A座及B座應載入極光置業的財務報表內。

截至2024年9月30日，置業物業的評估價值約為人民幣1,125.30百萬元。截至2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月扣除稅項及特殊項目前歸屬於置業物業的淨利潤分別約為人民幣11.50百萬元、人民幣7.52百萬元及人民幣4.04百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度扣除稅項及特殊項目後歸屬於置業物業的淨利潤分別約為人民幣8.63百萬元、人民幣5.64百萬元及人民幣3.03百萬元。

極光星徽

以下為極光星徽於下文所示期間或日期的經審核財務資料：

	截至12月31日 止年度	
	2022年	2023年
	人民幣百萬元	
收入 ⁽¹⁾	673.62	697.07
稅前年度虧損 ⁽²⁾	41.28	28.20
稅後年度虧損 ⁽²⁾	39.77	27.75
	於2024年 9月30日	
	人民幣百萬元	
總資產		222.07
總負債		274.12
淨負債		52.05

附註：

- (1) 本通函與該公告內有關極光星徽截至2022年及2023年12月31日止年度的收入出現差異，乃由於核數師在審計過程中作出調整所致，主要涉及截至2022年及2023年12月31日止年度的(i)其他收入重新分類分別約人民幣10.34百萬元及人民幣17.28百萬元，及(ii)遞延收入分別約人民幣8.52百萬元及人民幣2.86百萬元。

- (2) 本通函與該公告內有關極光星徽截至2022年及2023年12月31日止年度的虧損出現差異，乃由於核數師在審計過程中作出調整所致，主要涉及截至2022年及2023年12月31日止年度的(i)遞延收入分別約人民幣8.52百萬元及人民幣2.86百萬元，及(ii)重新計算返利金額分別約人民幣負9.01百萬元及人民幣7.22百萬元。

根據以資抵債協議，北京百得利集團有權決定是否收購(i)極光星徽的100%股權，或(ii)全部或部分目標業務(即極光星徽的唯一業務)。截至本通函日期，北京百得利集團已決定收購全部目標業務，其包括極光星徽於北京經營的梅賽德斯 — 奔馳品牌4S經銷業務，包括乘用車、配件及其他汽車相關產品、存貨、客戶名單及紀錄，以及極光星徽及／或其附屬公司與其4S經銷業務有關的其他資產及負債，不包括預期不會由本集團承擔的若干應收款項及應付款項。該等除外應收款項及應付款項包括與極光星徽的法律實體用作償還社會保障欠款及支付所產生罰款有關的準備金，當中包含應收僱員款項人民幣9.75百萬元及應付社會保障局款項人民幣40.01百萬元，導致應付款項淨額人民幣30.26百萬元(「除外應收款項及應付款項」)。有關詳情，請參閱本通函「附錄五 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料」。截至本通函日期，目標業務由極光星徽全資擁有。董事會認為，通過收購目標業務及不包括該等應收款項及應付款項，本集團能夠在實現收購由極光星徽經營的4S經銷業務之目的之同時，將與極光星徽的法律實體相關的風險減至最低。因此，本集團決定收購目標業務及不包括除外應收款項及應付款項，乃符合本公司及其股東的整體利益。

極光星徽並無為目標業務編製獨立財務報表。然而，目標業務基本上為極光星徽的所有資產及負債，惟不包括預期不會由本集團承擔的若干應收款項及應付款項。由於極光星徽除目標業務外並無其他業務營運或投資，故極光星徽100%股權的市值與目標業務的市值被視為無重大差異。

順風物業及芸眾物業

順風物業及芸眾物業位於中國北京市朝陽區望京北路39號，包括一棟四層高商業樓宇(包括地下樓層)，建築面積約3,988.18平方米。該等物業出租予一位獨立第三方租戶作酒店及零售用途，年租金為人民幣6.50百萬元(包括稅項約人民幣0.54百萬元)，租期於2038年12月完結。截至2024年9月30日，順風物業及芸眾物業的評估價值約為人民幣74.00百萬元。

截至2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月扣除稅項及特殊項目前歸屬於順風物業及芸眾物業的淨利潤分別約為人民幣0.39百萬元、人民幣0.84百萬元及人民幣0.55百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度扣除稅項及特殊項目後歸屬於順風物業及芸眾物業的淨利潤分別約為人民幣0.18百萬元、人民幣0.56百萬元及人民幣0.35百萬元。

該等物業的估值

物業估值師仲量聯行為本公司就評估物業市值而聘請的獨立估值師。物業估值師採用收入法對該等物業進行估值，當中經考慮現有租賃產生的及／或現有市場可實現的該等物業租金收入，並適當考慮租賃的復歸收入潛力，其後將該租賃按適當資本化率資本化以釐定市值。仲量聯行所發出有關該等物業的估值報告載於本通函附錄七。

4. 該等貸款協議

極光星徽貸款協議

極光星徽貸款協議的主要條款載列如下：

日期	:	2025年1月24日(交易時段後)
訂約方	:	• 貸款人：北京百得利集團 • 借款人：極光星徽
先決條件	:	極光星徽貸款協議的生效須待股東於股東特別大會上批准以資抵債協議及極光星徽貸款協議後，方可作實。於最後實際可行日期，先決條件未獲達成，且不得由訂約方豁免。
本金	:	人民幣65百萬元
利率	:	每年3.7%，根據貸款市場報價利率(如較高)每年調整
用途	:	該貸款旨在補充極光星徽的營運資金，以維持其梅賽德斯 — 奔馳4S經銷店的正常營運。

董事會函件

- 年期 : 自極光星徽首次提款日期起計12個月
- 償還 : 極光星徽應於貸款到期日或自北京百得利集團通知之日起30日內一次性償還本金及利息。
- 違約及終止 : 違約事件包括：
- (i) 逾期償還本金及利息；及
- (ii) 未能將貸款用於指定用途，並將貸款用於其他目的。

極光星徽應對任何違約負責，並賠償北京百得利集團所產生的任何損失及損害，以及北京百得利集團為實現其索賠而產生的訴訟費、律師費、差旅費及其他費用(如有)。

倘目標業務未能根據以資抵債協議及於以資抵債協議中協定的期限內轉讓予北京百得利集團或其指定實體，或倘以資抵債協議被終止，則北京百得利集團有權單方面終止極光星徽貸款協議，並要求極光星徽立即償還本金、利息、任何罰款及賠償(如適用)。

極光置業貸款協議

極光置業貸款協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 2025年1月24日(交易時段後)
- 訂約方 :
 - 貸款人：北京百得利集團
 - 借款人：極光置業
- 先決條件 : 該協議的生效須待股東於股東特別大會上批准以資抵債協議及極光置業貸款協議後，方可作實。於最後實際可行日期，先決條件未獲達成，且不得由訂約方豁免。
- 本金 : 人民幣60百萬元

董事會函件

- 利率：每年3.7%，根據貸款市場報價利率(如較高)每年調整
- 用途：該貸款旨在補充極光置業的營運資金，包括支付稅項、費用及其他與辦理置業物業產權登記手續相關的開支。
- 年期：自極光置業首次提款日期起計12個月
- 償還：極光置業應於貸款到期日或自北京百得利集團通知之日起30日內一次性償還本金及利息。
- 違約及終止：違約事件包括：
- (i) 逾期償還本金及利息；及
 - (ii) 未能將貸款用於指定用途，並將貸款用於其他目的。

極光置業應對任何違約負責，並賠償北京百得利集團所產生的任何損失及損害，以及北京百得利集團為實現其索賠而產生的訴訟費、律師費、差旅費及其他費用(如有)。

倘置業物業的法定所有權未能轉讓並登記在極光置業名下，或倘極光置業的股權未能於以資抵債協議中協定的期限內轉讓予北京百得利集團或其指定實體，或倘以資抵債協議被終止，則北京百得利集團有權單方面終止極光置業貸款協議，並要求極光置業立即償還本金、利息以及任何罰款及賠償(如適用)。

該等貸款協議項下的貸款金額乃按下列因素釐定：

(i) 極光置業及極光星徽於2024年11月至2025年11月期間(即自北京百得利集團贏得債權公開競投起計一年期間)的預測營運資金短缺及資金需求：

- 極光置業主要從事物業租賃、建設工程及物業管理服務。極光置業的估計營運資金短缺及資金需求約人民幣93.79百萬元(極光置業於2024年9月30日(即極光置業財務報表的編製日期)毋須支付)包括(a)約人民幣79.67百萬元，主要由稅項約人民幣42.0百萬元(包括契稅及印花稅)、未繳測量費約人民幣15.0百萬元，以及與完成置業物業所有權登記手續相關的未繳土地成本、建築付款及其他開支組成。截至2024年9月30日，極光置業毋須支付該等稅項、費用及成本。因此，該等應付款項並無於本通函附錄三(A)的財務報表中入賬列為應付款項。誠如本董事會函件「3.以資抵債協議 — 有關該等資產的資料 — 置業物業」一節所披露，支付該等稅項、費用及成本乃為取得所需文件讓極光置業完成A座及B座的所有權登記手續的必要步驟；(b)約人民幣19.73百萬元用作日常營運開支，乃根據2024年1月至9月的平均開支(不包括非現金開支)估計；(c)約人民幣14.89百萬元用作日常物業及道路維護開支，乃根據2024年1月至9月的平均開支及特定組件維修成本(不包括非現金開支)估計；及(d)抵銷約人民幣20.50百萬元的租金收入，乃根據相關租賃協議計算。
- 極光星徽主要於北京從事經營梅賽德斯 — 奔馳品牌的4S經銷店業務，包括銷售梅賽德斯 — 奔馳品牌汽車及提供汽車售後服務。極光星徽的估計營運資金短缺及資金需求約人民幣95.19百萬元包括(a)約人民幣633.36百萬元用作購買汽車、備件及配件的現金，乃根據2024年1月至9月的營運成本、與營運

相關的付款時間表及實現2025年的製造商目標所需的資金估計；(b)約人民幣101.06百萬元用作日常營運開支，乃根據2024年1月至9月的平均開支(不包括非現金開支)估計；及(c)抵銷約人民幣639.23百萬元的經營活動(如汽車銷售及售後服務)所得現金，乃根據2024年1月至9月的經營收益估計，並包括經營收益應收款項的預期收款；

- (ii) **極光置業及／或極光星徽已取得的其他財務支援來源：**於訂立以資抵債協議後，(a)於2024年12月12日，極光置業及極光星徽與易匯資本訂立售後租回協議，據此，易匯資本同意就極光星徽及極光置業所擁有本金額約人民幣15.66百萬元的設備及裝置提供售後租回服務；及(b)於2024年11月26日(及於2025年1月20日補充)，極光置業(作為借款人)與興業國際貿易(作為貸款人)就貸款人民幣51.00百萬元訂立融資協議，為期12個月，年利率為3.7%；(c)於2024年11月28日，極光星徽與易匯資本訂立售後租回協議，據此，易匯資本同意就極光星徽所擁有本金額約人民幣6.43百萬元的汽車提供售後租回服務；及(d)於2025年1月20日，極光星徽(作為借款人)與興業國際貿易(作為貸款人)就貸款人民幣20.00百萬元訂立融資協議，為期12個月，年利率為3.7%；及

- (iii) **就極光置業及／或極光星徽營運期間的任何不可預見事件保留若干資金金額。**

該等貸款協議的利率釐定為3.7%，乃按本集團於2024年的資金成本3.1%(亦為中國人民銀行的當前貸款市場報價利率)另加60個基點計算得出，此乃考慮商業銀行可能對類似條件的實體應用的基點以及極光星徽及極光置業的業務營運後釐定。

該等貸款協議的條款乃經北京百得利集團與極光星徽及極光置業各自公平磋商後達成，而董事會認為有關條款屬公平合理。該等貸款擬將由本集團的內部資源提供資金。

誠如本公司日期為2024年11月7日的公告所披露，以資抵債協議將自股東於股東特別大會上批准後生效。倘任何或全部該等貸款協議不獲批准，而以資抵債協議獲股東於股東特別大會上批准，則以資抵債協議及任何已獲批准的該等貸款協議的效力將不受影響。

5. 訂立債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議的理由及裨益

收購債權旨在讓本集團透過以資抵債協議實現其作為債權人於已質押作為抵押品的該等資產的權利，從而收購該等資產。特別是，透過訂立債權轉讓協議及以資抵債協議，本公司希望收購於北京東四環（本集團至今尚未於此設置任何4S經銷店）的梅賽德斯 — 奔馳品牌4S經銷店。該等資產亦包括極光置業的股權，其主要擁有租賃予極光星徽作經營4S經銷店的物業，以及位於北京東四環的其他物業，本集團可利用該等物業擴展其於北京的汽車經銷業務。該交易將增加本集團的新車銷售，並擴大其客戶覆蓋範圍，亦將鞏固本集團於北京的梅賽德斯 — 奔馳品牌市場地位。本集團旨在鞏固其作為中國領先豪華及超豪華汽車經銷服務供應商的市場地位，並把握汽車市場機遇。該等交易符合本集團擴大其目前在中國一線及二線城市經營的豪華及超豪華品牌經銷網絡的策略。本集團的汽車經銷網絡及品牌組合可透過收購該等資產進一步擴大，並產生協同效應。

董事會認為，考慮到以下各項，債權的評估價值屬公平合理：

- (i) 仲量聯行是一家合資格的獨立估值師，在中國進行資產評估方面擁有豐富經驗；
- (ii) 在估值過程中，仲量聯行選擇適當估值方法乃基於（其中包括）所提供資料的數量及質量、可得資料的獲取途徑、相關市場交易的可獲得性、標的資產的類別及性質、估值目的及目標，以及仲量聯行的專業判斷及技術知識。董事會從仲量聯行得知，債權的估值結果採用三種公認的估值方法，更能適應各類資產的不同特徵，反映其主觀市值：
 - a) 就對極光置業的100%股權進行估值而言，由於根據收益法編製財務預測所需的若干假設未能充分反映極光置業未來表現的不確定性，故收益法被認為並不適合。市場法亦不予採用，原因是不同房地產公司的業務模式存在重大差異，難以按照市場法的要求在同一商圈及／或附近合理步行距離內識別到足夠數目的合適可資比較公司，故缺乏足夠的可資比較交易或上市公司。因此，已使用成本法下的總和法對極光置業的100%股權進行估值，原因是極光

置業於估值日期的大部分資產由房地產及物業組成，其亦包括A座及B座的價值約人民幣395.2百萬元，此更能反映債權於建議收購事項完成後的估值。此外，根據北京市朝陽區人民法院所發出日期為2020年5月29日的執行裁定書，極光置業為A座及B座的合法擁有人；根據本公司中國法律顧問的法律意見，A座及B座已竣工並通過驗收；A座及B座可依法交付使用，並可登記以取得所有權證；置業物業的土地使用權及樓宇並無受限於任何抵押或扣押。因此，本公司中國法律顧問認為，極光置業辦理置業物業的物業所有權登記或轉讓手續並無實際法律障礙。董事會認為在債權估值中包括A座及B座的價值是可以接受的；

- b) 就對極光星徽的100%股權進行估值而言，由於收益法需要主觀假設、詳細營運資料及長期財務預測，而於估值日期並無該等資料，故並無採用收益法。成本法亦不予採用，因為其並無直接納入有關標的物(如經銷商)所帶來經濟利益之資料。因此，該等方法被視為不適合用作對極光星徽的100%股權進行估值。已使用市場法下的指引公眾公司法對極光星徽的100%股權進行估值，原因是此方法更為客觀，並考慮了來自選定可資比較公司的近期數據，而該等公司於中國的大部分收入來自與極光星徽相同的行業，及已公開上市超過三年。選定可資比較公司的相關數據已根據極光星徽的狀況通過經調整企業價值與銷售額比率倍數進行調整。對可資比較公司倍數及相關公式及參數的考量參考了廣泛採用的教科書，並已成功被上市公司使用；及
- c) 鑒於該等物業乃用作商業及辦公用途，且主要為投資目的而持有，並考慮到市場上有同類物業的可用近期租金證據以作比較，已使用收益法對該等物業進行估值。在估值過程中，獨立估值師在計算(i)現有租約屆滿後佔用面積的復歸租金收入，及(ii)空置面積的租金收入時，考慮了擁有人與第三方訂立的

現有租賃協議中的實際租金，並與位於同一商圈及／或附近合理步行距離內的同類物業進行比較，利用基於同類物業穩定市場收益率以及物業的地點、風險及特徵的適當資本化率以對該等物業進行估值。此符合一般慣例，並與董事會對該等物業使用方式的理解一致；及

(iii) 主要假設與董事會對債權及該等資產的理解一致。

經考慮截至2024年9月30日極光置業(擁有置業物業)100%股權的評估價值約人民幣1,127.26百萬元、截至2024年9月30日順風物業及芸眾物業的評估價值約人民幣74.00百萬元及截至2024年9月30日極光星徽100%股權的評估價值約人民幣62.22百萬元，截至2024年9月30日債權的評估市值約為人民幣1,263.48百萬元，較債權基準價格(即人民幣964,990,037.65元)高出約30.9%。債權的有關評估市值包括A座及B座的價值約人民幣395.2百萬元。倘扣除A座及B座的價值，債權的經調整評估市值將為人民幣868.28百萬元，較債權基準價格低約10.0%。然而，董事會認為毋須從債權的評估市值中剔除A座及B座的價值，此乃考慮到(i)截至最後實際可行日期，該物業土地使用權及商業樓宇所有權的轉讓登記，以及A座及B座的權證申請正在進行中；(ii)根據本公司中國法律顧問的法律意見，極光置業辦理置業物業的物業所有權登記或轉讓手續並無實際法律障礙；及(iii)核數師亦同意，如本通函附錄三(A)所示，A座及B座應載入極光置業的財務報表內。因此，董事會認為將A座及B座的價值計入債權的評估市值及代價較債權的評估市值存在折讓屬公平合理。

此外，該等資產中除物業外還有其他組成部分，其中目標業務持有梅賽德斯 — 奔馳的授權對於本集團業務拓展極具價值。經考慮估值報告的公平性及合理性以及代價較債權的評估價值存在折讓，董事會認為，債權轉讓協議項下擬進行的交易將為本集團帶來價值並對本集團有利，因此符合本公司及其股東的整體利益。

考慮到(i)極光星徽需要營運資金以維持梅賽德斯 — 奔馳4S經銷店的正常營運；(ii)極光置業需要營運資金以支付名下物業轉讓及登記所需的稅項及其他相關費用；及(iii)債權轉

讓協議及以資抵債協議項下建議收購事項旨在讓本集團透過實現其作為債權人的權利，從而收購已質押作為抵押品的資產，因此本集團有必要採取行動以使該等資產的建議收購事項順利進行，包括於建議收購事項完成前提供資金以維持該等資產的價值。

經考慮上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議的條款乃經公平磋商釐定。儘管債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議並非於本公司的一般及日常業務過程中訂立，但債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議以及其項下擬進行的交易(i)按正常商業條款訂立，(ii)屬公平合理，及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於債權轉讓協議、以資抵債協議或該等貸款協議中擁有重大利益。

6. 有關訂約方的資料

本集團及北京百得利集團

本集團為一家中國汽車經銷服務供應商，業務集中於豪華及超豪華品牌。北京百得利集團為一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事汽車銷售及服務。

蒙商銀行

蒙商銀行為一家於2020年4月30日在中國註冊成立的有限責任公司，主要業務包括企業銀行、零售銀行及金融市場業務。根據其2023年度報告，蒙商銀行分別由存款保險基金管理有限責任公司、內蒙古自治區財政廳、徽商銀行股份有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：3698））及其他獨立第三方擁有27.50%、16.67%、15.00%及40.83%股權。

極光順風

極光順風為一家於2000年2月22日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事資產管理及投資管理服務。極光順風分別由沈駿先生及李傑先生最終擁有99.7%及0.3%股權。

極光置業

極光置業為一家於2017年2月10日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事房地產開發及建築項目管理。極光置業為極光順風的直接全資附屬公司。

極光星徽

極光星徽為一家於2016年1月13日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事汽車維修及銷售。極光星徽為極光順風的直接全資附屬公司。余瑤女士為極光星徽的法定代表人及執行董事。

北京芸眾

北京芸眾為一家於2012年10月18日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事醫療服務。根據公開可得資料，北京芸眾為極光順風的直接全資附屬公司。

上海華貿

上海華貿為一家於2013年5月14日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事金屬材料銷售。根據公開可得資料，上海華貿為極光順風的間接全資附屬公司。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，基於本公司公開可得的資料，蒙商銀行及其最終實益擁有人、債務人及其最終實益擁有人以及余瑤女士均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

7. 債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議項下擬進行的交易的財務影響

於債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議項下擬進行的交易完成後，極光置業將成為本公司的全資附屬公司，而該等物業將由本集團合法擁有；倘北京百得利集團決定收購極光星徽的100%股權，極光星徽將成為本公司的全資附屬公司；倘北京百得利集團決定收購全部或部分目標業務，該選定的全部或部分目標業務將由本集團合法擁有。於本通函日期，北京百得利集團已決定收購全部目標業務，不包括預期不會由本集團承擔的若干應收款項及應付款項。

經擴大集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄五，當中闡述債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議的財務影響。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料，2023年的溢利將減少人民幣65.49百萬元，而於2024年6月30日的資產及負債將分別增加人民幣643.73百萬元及人民幣642.62百萬元。

根據公開資料，於2024年，梅賽德斯 — 奔馳向中國客戶交付超過710,000輛新汽車，再度奠定其在中國市場豪華汽車品牌的領先地位。梅賽德斯 — 奔馳的強勁表現、重大市場影響力及寶貴客戶群均獲本公司高度重視。北京為本集團發展的戰略重點城市，當中本集團的八個網點位於北京，佔本集團總經銷網絡約50%。極光星徽在北京經營的經授權梅賽德斯 — 奔馳4S經銷店是全國唯一一家持有AH1000認證的4S經銷店，位於北京東北部，毗鄰望京及國貿等主要商業區，消費者購買力龐大且市場潛力強勁。經考慮上述因素後，儘管極光星徽的短期表現已受到其過往債務不利影響，對其財務數據的分析顯示其銷售一直嚴重受限於營運資金限制，顯示售後服務存在龐大增長空間。經合併目標業務至本集團後，本集團可利用其管理專業知識及經營能力，加強極光星徽所經營梅賽德斯 — 奔馳4S經銷店的業務營運，為客戶提供較佳服務，同時增加銷量及提升售後溢利。鑒於中國汽車經銷市場的競爭加劇，董事會相信將目標業務整合至本集團八家店舖的現有網絡將在北京建立戰略性版圖，促進資源共享、協同效益、節省成本及改善營運效率，最終提升本集團的表現。

鑒於本董事會函件「5.訂立債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議的理由及裨益」一節所述以資抵債所帶來的潛在未來前景，預期債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議以及其項下擬進行的交易將於未來對經擴大集團產生正面影響。

8. 該等物業的估值及對賬

仲量聯行已編製該等物業於2024年12月31日的估值報告。該等物業的估值報告全文載於本通函附錄七。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定，該等物業於2024年9月30日的賬面淨值與於2024年12月31日的估值的對賬載列如下：

該等物業	置業物業 人民幣千元	順風物業及 芸眾物業 人民幣千元
物業於2024年9月30日的賬面淨值	1,125,303	57,302
截至2024年12月31日止三個月的變動(未經審核)		
— 折舊及攤銷	<u>13,473</u>	<u>921</u>
物業於2024年12月31日的賬面淨值(未經審核)	<u>1,111,830</u>	<u>56,381</u>
估值盈餘	6,070	16,919
本通函附錄七所載截至2024年12月31日的估值	<u>1,117,900</u>	<u>73,300</u>

9. 上市規則的涵義

由於有關債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，債權轉讓協議、以資抵債協議、該等貸款協議及其項下擬進行的交易構成本公司的非常重大收購事項，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

10. 股東特別大會及委任代表安排

股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，該代表委任表格亦載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.blchina.com)。代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同藉以簽署該代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有)或經核實

證明的該等授權書或授權文件副本，盡快惟無論如何不少於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）舉行時間前48小時（即不遲於2025年3月18日（星期二）上午十時正（香港時間））送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會及於會上投票。倘閣下出席股東特別大會及於會上投票，閣下的受委代表的授權將予撤回。

11. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年3月19日（星期三）至2025年3月20日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不進行股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同相關股票須不遲於2025年3月18日（星期二）下午四時三十分交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），以作登記。

12. 以投票方式表決

根據組織章程細則，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決。而且，根據上市規則第13.39(4)條規定，股東所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，除大會主席以誠實信用之原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，大會主席將要求就股東特別大會上提呈表決之每項決議案以投票方式進行表決。據董事所深知、盡悉及確信，概無股東須就於股東特別大會上提呈的任何決議案放棄投票。本公司將於股東特別大會後以上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票表決的結果。

13. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司的詳細資料。董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明造成誤導。

14. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議並非於本公司的一般及日常業務過程中訂立，但債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議以及其項下擬進行的交易(i)按正常商業條款訂立，(ii)屬公平合理，及(iii)符合本集團及股

董事會函件

東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成股東特別大會通告內所載有關批准債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議以及其項下擬進行的交易的決議案。

15. 警告

由於債權轉讓協議、以資抵債協議及該等貸款協議項下交易的完成須待相關協議所載的多項先決條件達成後，方可作實，故交易未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

16. 一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
百得利控股有限公司
董事長
周小波
謹啟

2025年3月5日

1. 財務概要

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的財務資料詳情已刊載於本公司網站(www.blchina.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)如下：

- 本集團於2024年9月13日發佈截至2024年6月30日止六個月之中期報告(第18至42頁)(載於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0913/2024091300306_c.pdf)
- 本集團於2024年4月8日發佈截至2023年12月31日止年度之年報(第81至159頁)(載於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0408/2024040800491_c.pdf)
- 本集團於2023年4月17日發佈截至2022年12月31日止年度之年報(第83至159頁)(載於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700991_c.pdf)
- 本集團於2022年4月21日發佈截至2021年12月31日止年度之年報(第79至181頁)(載於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101308_c.pdf)

2. 經擴大集團的債務聲明

於2025年1月31日(即本通函付印前為確定經擴大集團債務資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下債務：

	附註	人民幣 百萬元 (未經審核)
銀行貸款 — 無抵押、有擔保	1	335
其他借款 — 有抵押、有擔保	2	73
其他借款 — 有抵押、無擔保	2	23
其他借款 — 無抵押、無擔保	2	51
租賃負債		<u>235</u>
		<u>717</u>

附註：

1. 於2025年1月31日，銀行貸款按介乎2.70%至3.15%的年利率計息。

2. 截至2025年1月31日，其他借款指從以下各方取得的貸款：i)各汽車製造商的汽車金融公司，金額約為人民幣65百萬元，用於購買汽車，為有抵押、有擔保及按介乎5.07%至7.98%的年利率計息；及ii)從一名關聯方取得的融資租賃，金額約為人民幣15百萬元，用於購買汽車，其中人民幣8百萬元為有抵押、有擔保及按介乎5.99%至6.88%的年利率計息，而人民幣7百萬元為有抵押、無擔保及按6.88%的年利率計息；iii)就設備及裝置從一名關聯方取得的融資租賃，金額約為人民幣16百萬元，為有抵押、無擔保及按6.88%的年利率計息；及iv)從一名關聯方取得的借款，金額為人民幣51百萬元，為無抵押、無擔保及按3.7%的年利率計息。

或然負債或擔保

於2025年1月31日，經擴大集團並無重大或然負債。

經擴大集團按揭及抵押

截至2025年1月31日，經擴大集團有對其存貨的抵押，其賬面總值約為人民幣258.75百萬元。除上文所披露者外，於2025年1月31日，經擴大集團無其他資產抵押。

3. 營運資金充足性

董事認為，經計及經營活動所得現金流量及銀行借款，可供經擴大集團使用的營運資金足以應付經擴大集團自本通函日期起最少十二個月的需求。

4. 經擴大集團的業務趨勢以及財務及貿易前景

本集團是一家中國汽車經銷服務供應商，業務集中於豪華及超豪華品牌。截至最後實際可行日期，本集團在中國八個省市經營15家保時捷、梅賽德斯 — 奔馳、寶馬、奧迪、賓利、捷豹 — 路虎及沃爾沃品牌的4S經銷店、一間捷豹 — 路虎陳列室及一間梅賽德斯 — 奔馳陳列室，即北京、天津、山東、四川、浙江、上海、福建及黑龍江。本集團的目標是提升其作為中國頂尖豪華及超豪華汽車經銷服務供應商的市場地位，以及把握汽車市場的機遇。

本集團注意到，2024年中國汽車市場的市場競爭變得更加激烈。眾多新能源汽車製造商的出現引發此競爭加劇，已導致表現不佳的汽車經銷商集團逐漸被市場淘汰。本集團無可避免地受到該等發展的影響。為應對不斷變化的市場格局，本集團已通過剝離表現不佳的店鋪、擴大具有優勢的區域品牌的影響力、利用規模經濟、控制成本、提高員工效率並加強各地區及品牌的客戶關係管理，主動調整其品牌組合及區域版圖。該等舉措旨在增強客戶忠誠度並改善客戶體驗，從而提高本集團的盈利能力。本集團相信，此不斷變化的市場格局為戰略資源重新分配及資產收購提供機會，以擴大其營運規模。

隨著二手車市場監管環境不斷完善，二手車行業更加規範，本集團已於2023年設立二手車中心，以專注於發展二手車業務。本集團以透明的價格進行買入及賣出，並為客戶提供車檢、保養、保修及金融服務等綜合服務，以增強消費者對二手車的信心。本集團將繼續竭力提升營運效率及盈利能力，進一步增強其競爭優勢。目前，本集團正積極優化現有業務策略及物色潛在商機，力求捕捉汽車經銷行業的巨大商機，從而為股東創造最大的回報。

以下為申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

致百得利控股有限公司董事有關北京極光置業房地產開發有限公司歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們就第II(A)-4至II(A)-38頁所載北京極光置業房地產開發有限公司(「**極光置業**」)的歷史財務資料進行報告，其包括於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日的財務狀況表、截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2024年9月30日止九個月(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重要會計政策資料及其他闡釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II(A)-4至II(A)-38頁所載的歷史財務資料組成本報告的完整部分，其乃編製以供載入百得利控股有限公司(「**貴公司**」)就建議非常重大收購事項所刊發日期為2025年3月5日的 貴公司通函(「**通函**」)內。

董事就歷史財務資料承擔的責任

極光置業的董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料，並對極光置業的董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司的董事對載入極光置業歷史財務資料的通函的內容負責，而有關資料乃按大致上與 貴公司的會計政策一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報我們的意見。我們已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史

財務資料出具的會計師報告」進行我們的工作。該準則規定我們遵守道德準則，並規劃及進行工作以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以取得有關歷史財務資料的金額及披露的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述（不論因欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料相關的內部控制，藉以設計在有關情況下適合的程序，惟並非旨在就實體內部控制是否有效發表意見。我們的工作亦包括評核所用會計政策是否適合及極光置業董事所作會計估計是否合理，以及評核歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們已取得的憑證就提供我們意見的基準而言屬充足及適合。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實而公允地反映極光置業於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日的財務狀況，以及極光置業於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱有關期間比較財務資料

我們已審閱極光置業的有關期間比較財務資料，其包括截至2023年9月30日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他闡釋資料（「有關期間比較財務資料」）。極光置業的董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列有關期間比較財務資料。我們的責任為基於我們的審閱就有關期間比較財務資料發表結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師進行中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並應用分析

及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則所進行的審計，故未能令我們保證我們將知悉審計中可能識別的所有重大事宜。因此，我們不會發表審計意見。基於我們的審閱，我們概無注意到任何事項，致使我們相信就會計師報告而言，有關期間比較財務資料未有在所有重大方面根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無就第4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註20(b)，當中列明極光置業於有關期間內並無派付或建議任何股息。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

關志峰

執業證書編號：P06614

香港

2025年3月5日

A. 極光置業的歷史財務資料

編製歷史財務資料

極光置業於有關期間的財務資料(即歷史財務資料所依據者)乃根據符合國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策編製,並由信永中和(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

除另有所指者外,歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,且所有價值已湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	附註	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
收益	6	28,600	28,720	24,010	17,918	14,297
其他收入	7	23	29	1	1	4
非金融資產減值						
虧損		(11,605)	—	—	—	(30,264)
物業開支		(24,580)	(28,317)	(25,032)	(18,964)	(18,124)
行政開支		<u>(65,654)</u>	<u>(48,642)</u>	<u>(49,833)</u>	<u>(38,162)</u>	<u>(40,992)</u>
除稅前虧損	8	(73,216)	(48,210)	(50,854)	(39,207)	(75,079)
所得稅	9	<u>(1,484)</u>	<u>(971)</u>	<u>(1,228)</u>	<u>(1,001)</u>	<u>(295)</u>
年內／期內虧損及						
其他全面開支		<u>(74,700)</u>	<u>(49,181)</u>	<u>(52,082)</u>	<u>(40,208)</u>	<u>(75,374)</u>

財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
非流動資產					
物業	13	206,984	199,114	191,244	178,053
投資物業	14	411,556	392,290	373,024	355,810
使用權資產	15	685,260	658,494	631,728	591,440
		<u>1,303,800</u>	<u>1,249,898</u>	<u>1,195,996</u>	<u>1,125,303</u>
流動資產					
應收關聯方款項	22(b)	—	6,428	9,319	14,554
其他應收款項	16	28	203	749	56,057
現金及現金等價物	17	6,673	1,459	610	674
		<u>6,701</u>	<u>8,090</u>	<u>10,678</u>	<u>71,285</u>
流動負債					
應付關聯方款項	22(b)	820	195	—	—
應付股東款項	22(b)	1,356,596	—	—	12,233
其他應付款項	18	49,482	50,998	51,073	52,867
預收租金	19	562	562	—	488
應付所得稅		—	12	227	—
		<u>1,407,460</u>	<u>51,767</u>	<u>51,300</u>	<u>65,588</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(1,400,759)</u>	<u>(43,677)</u>	<u>(40,622)</u>	<u>5,697</u>
總資產減流動負債		<u>(96,959)</u>	<u>1,206,221</u>	<u>1,155,374</u>	<u>1,131,000</u>
非流動負債					
應付關聯方款項	22(b)	2,500	2,500	2,500	2,500
已收長期租賃按金		1,235	—	1,235	1,235
		<u>3,735</u>	<u>2,500</u>	<u>3,735</u>	<u>3,735</u>
(負債)/資產淨額		<u>(100,694)</u>	<u>1,203,721</u>	<u>1,151,639</u>	<u>1,127,265</u>
股本及儲備					
股本	20	13,050	13,050	13,050	13,050
儲備	20	(113,744)	1,190,671	1,138,589	1,114,215
總(資本虧絀)/權益		<u>(100,694)</u>	<u>1,203,721</u>	<u>1,151,639</u>	<u>1,127,265</u>

權益變動表

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總(資本 虧蝕)/ 權益 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	13,050	—	(39,044)	(25,994)
截至2021年12月31日止年度的權益變動：				
年內虧損及全面開支總額	—	—	(74,700)	(74,700)
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	13,050	—	(113,744)	(100,694)
截至2022年12月31日止年度的權益變動：				
年內虧損及全面開支總額	—	—	(49,181)	(49,181)
股東出資 (附註16(i)及附註20(d))	—	1,353,596	—	1,353,596
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	13,050	1,353,596	(162,925)	1,203,721
截至2023年12月31日止年度的權益變動：				
年內虧損及全面開支總額	—	—	(52,082)	(52,082)
於2023年12月31日及2024年1月1日的結餘	13,050	1,353,596	(215,007)	1,151,639
截至2024年9月30日止期間的權益變動：				
期內虧損及全面開支總額	—	—	(75,374)	(75,374)
股東出資 (附註16(i)及附註20(d))	—	51,000	—	51,000
於2024年9月30日的結餘	13,050	1,404,596	(290,381)	1,127,265
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	13,050	1,353,596	(162,925)	1,203,721
截至2023年9月30日止期間的權益變動：				
期內虧損及全面開支總額 (未經審核)	—	—	(40,208)	(40,208)
於2023年9月30日的結餘 (未經審核)	13,050	1,353,596	(203,133)	1,163,513

現金流量表

		截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	附註	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
經營活動						
經營所得／(所用)現金	17(c)	5,504	(1,260)	163	(171)	(6,648)
已收利息		10	5	1	1	1
已付所得稅		<u>(1,484)</u>	<u>(959)</u>	<u>(1,013)</u>	<u>(322)</u>	<u>(522)</u>
經營活動所得／(所用)現金淨額						
		4,030	(2,214)	(849)	(492)	(7,169)
投資活動所得現金						
其他應收款項減少	16	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,233</u>
融資活動所用現金						
向股東還款	16, 17(d)	<u>(2,700)</u>	<u>(3,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(20,000)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額						
		<u>1,330</u>	<u>(5,214)</u>	<u>(849)</u>	<u>(492)</u>	<u>64</u>
於1月1日的現金及現金等價物						
		5,343	6,673	1,459	1,459	610
於12月31日／9月30日的現金及現金等價物						
	17(a)	<u>6,673</u>	<u>1,459</u>	<u>610</u>	<u>967</u>	<u>674</u>

B. 極光置業的歷史財務資料附註**1. 一般資料**

北京極光置業房地產開發有限公司(「**極光置業**」)為一家於2017年2月10日根據中華人民共和國(「**中國**」)法律成立的有限公司，並經營物業租賃、建築及物業管理服務。其註冊辦事處地址為中國北京市密雲區濱河路178號院1號樓5層516(9)。

極光置業為北京極光順風投資有限公司(「**極光順風**」)的直接全資附屬公司。極光置業的最終控股股東為北京華美潤成投資顧問有限公司。直接及最終控股公司均為在中國成立的有限公司。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，人民幣亦為極光置業的功能貨幣。

極光置業於截至2023年12月31日止三個年度各年的法定財務報表未經審核。

2. 歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料已根據下文附註4所載的會計政策編製，該等會計政策符合國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所要求的適用披露內容。

持續經營假設

基於極光置業於截至2024年9月30日止九個月的淨經營現金流出約為人民幣7,169,000元及於2024年9月30日的現金狀況約為人民幣674,000元，極光置業的董事已審慎考慮極光置業的持續經營能力。

於2024年9月30日後，極光置業已自一名獨立第三方獲得本金額為人民幣51,000,000元的貸款，該貸款將於2025年12月31日到期，作一般營運資金用途。

經考慮上述因素，極光置業的董事認為，連同極光置業的內部財務資源，極光置業有充足營運資金以應付其目前需要(即最少為自本報告日期起計未來12個月)。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則的修訂

為編製及呈列有關期間的歷史財務資料，極光置業已於整個有關期間內一致採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有適用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂。於有關期間應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂對極光置業於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等歷史財務資料所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂

極光置業並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第21號的修訂	缺少可交換性 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
國際財務報告準則會計準則的修訂	國際財務報告準則會計準則年度改進 — 第11部 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	並無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

極光置業的董事預計，應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂將不會對極光置業的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 重要會計政策資料

財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所要求的適用披露內容。

於有關期間末，歷史財務資料已按歷史成本基礎編製。

歷史成本一般基於交換商品及服務所付出代價的公允價值。

公允價值為市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售資產所能收到或轉移負債所需支付的價格，而無論該價格是直接可觀察還是使用其他估值技術而估計得出。有關公允價值計量的詳情在下文所載的會計政策中說明。

重要會計政策載列如下。

(a) 客戶合約收入

收入在向客戶轉讓承諾的商品或服務後確認，其金額反映了實體因為交換該等商品或服務而預期有權收取的代價。具體而言，極光置業採用五步法確認收入：

第一步：識別與客戶的合約

第二步：識別合約內的履約責任

第三步：釐定交易價格

第四步：將交易價格分配至合約內履約責任

第五步：當(或隨著)實體履行履約責任時確認收入。

當(或隨著)履行履約責任時，極光置業確認收入，即於特定履約責任的相關商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約責任指不同的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的不同服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於極光置業履約時同時接受及使用極光置業履約所提供的利益；
- 極光置業履約創造及增強一項隨著資產被創造及增強時由客戶控制的資產；或
- 極光置業的履約並無創造對極光置業而言具替代用途的資產，且極光置業對迄今完成的履約付款具可執行權利。

否則，收入於客戶獲得不同商品或服務的控制權時於某一時間點確認。

物業管理收入根據極光置業預期在與客戶的合約中有權獲得的代價進行計量，並隨時間確認。

極光置業的租金收入會計政策載於「租賃」項下。

(b) 租賃

極光置業在合約開始時根據國際財務報告準則第16號的定義評估合約是否為或包含租賃。除非合約條款及條件隨後變更，否則不會重新評估有關合約。

(i) 極光置業作為承租人

極光置業在合約開始時評估合約是否為或包含租賃。極光置業就其作為承租人的所有租賃安排確認使用權資產及相應的租賃負債，但短期租賃（定義為自租賃期開始日起租期不超過12個月且不包含購買選擇權的租賃）及低價值資產的租賃除外。對於該等租賃，極光置業在租賃期間以直線法將租賃付款確認為營運開支，除非其他系統基準更能代表租賃資產經濟利益消耗的時間模式。

使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債的初始計量、在開始日期或之前支付的租賃付款以及任何初始直接成本，減收到的租賃優惠。

使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。其在租賃期間及相關資產的使用期限（以較短期間為準）內折舊。折舊自租賃開始之日開始。

極光置業在財務狀況表中以單獨項目列示使用權資產。

極光置業應用國際會計準則第36號來決定使用權資產是否發生減值並對任何已識別的減值虧損進行會計處理。

(ii) 極光置業作為出租人

極光置業作為出租人就其投資物業訂立租賃協議。極光置業為出租人的租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，出租人應用國際財務報告準則第15號將合約下的代價分配至每個部分。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按直線法確認。

極光置業日常業務過程中產生的租金收入被列作收益。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初始確認時對公允價值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

(c) 退休福利成本及離職福利

定額供款計劃及國家管理退休福利計劃的供款於僱員提供服務令其有權享有供款時確認為開支。

(d) 短期及其他長期僱員福利

於相關服務獲提供期間按為交換服務而預期將予支付的福利的未貼現金額就應付僱員福利(工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就短期僱員福利確認的負債按為交換相關服務而預期將予支付的福利的未貼現金額計量。

就其他長期僱員福利確認的負債按極光置業就僱員截至報告日期所提供的服務預期將予作出的估計未來現金流出的現值計量。

(e) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項之和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益及其他全面收益表內呈報的除稅前溢利，原因在於其不包括其他年度應課稅或可作扣減的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣減的項目。極光置業就即期稅項的負債乃按於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

即期稅項於損益確認。

(f) 物業

物業(在建工程除外)按成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)於財務狀況表列賬。

物業項目的折舊按以下估計可使用年期在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷成本計算：

— 樓宇 20年

租賃土地及樓宇的所有者權益

當極光置業就物業所有者權益(包括租賃土地及樓宇部分)作出付款，則代價按於首次確認時的相對公允價值比例，於租賃土地及樓宇部分之間悉數分配。倘相關付款能可靠分配時，租賃土地權益於財務狀況表呈列為「使用權資產」。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分配權益之間可靠分配時，則整項物業分類為物業。

確認折舊旨在以直線法在估計可使用年期內撇銷物業項目(在建工程除外)的成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

用於生產、供應或行政目的的在建物業按成本減任何已確認的減值虧損列賬。成本包括直接歸因於使資產達到能夠按管理層預期方式運作所需的地點及條件的任何成本，包括測試相關資產是否正常運作的成本，以及（對於合資格資產而言）根據極光置業的會計政策資本化的借款成本。該等物業在竣工並可用於擬定用途時被分類為適當的物業類別。該等資產的折舊按照與其他物業資產相同的基準，於資產達到擬定用途時開始計提。

物業項目乃於出售或當預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於物業項目出售或報廢時產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產賬面值的差額計算，並於損益內確認。

(g) 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。

投資物業最初以成本計量，包括任何直接應佔支出。初始確認後，投資物業以成本減後續累計折舊及任何累計減值虧損列賬。確認折舊旨在使用直線法在其估計可使用年期內並經考慮其估計剩餘價值後撇銷投資物業的成本。

折舊以直線法計算，以撇銷每項投資物業的成本。就此使用的主要年利率約為4%。

(h) 現金及現金等價物

在財務狀況表中，現金及銀行結餘包括現金（即手頭現金及活期存款）及現金等價物。現金等價物是指期限短（通常原始期限為三個月或更短）、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險較低的投資。持有現金等價物的目的是為了滿足短期現金承擔，而非投資或其他目的。

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及按要求償還的短期存款（定義見上文），並構成極光置業現金管理的組成部分。

(i) 金融工具

倘實體成為工具合約條文的訂約方，則於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（如適用）的公允價值。

金融資產

所有常規方式購買或出售金融資產均按交易日基準進行確認及終止確認。常規方式購買或出售是指需要在市場法規或慣例規定的時間範圍內交付資產的金融資產購買或出售。

所有已確認的金融資產均全面以攤銷成本進行後續計量。金融資產於初始確認時分類為以攤銷成本進行後續計量。

金融資產於初始確認時的分類取決於該金融資產的合約現金流量特性以及極光置業管理該金融資產的業務模式。

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

當同時滿足下列條件時，極光置業按攤銷成本對金融資產進行後續計量：

- 金融資產是在一個以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有；及
- 金融資產的合約期限在指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償付本金金額的利息。

按攤銷成本計量的金融資產採用實際利率法進行後續計量並計提減值。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具攤銷成本和分配相關期間利息收入的方法。

對於購買或產生的信貸減值金融資產(即在初始確認時已發生信貸減值的資產)以外的金融資產，實際利率為在債務工具的預期年期或(如適用)較短期間內將預計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的組成部分的所有已付或已收費用及積分，不包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))準確貼現至初始確認時債務工具賬面總值的比率。

金融資產的攤銷成本為金融資產初步確認時計量的金額減本金還款，另加初始金額與到期金額之間的任何差額按實際利率法計算的累計攤銷，並就任何虧損撥備作出調整。金融資產的賬面總值為金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入使用實際利率法確認。就金融資產(購買或產生的信貸減值金融資產除外)而言，利息收入按將實際利率應用到金融資產的賬面總值計算，惟其後已成為信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後已成為信貸減值的金融資產而言，利息收入按將實際利率應用到金融資產的攤銷成本確認。倘於其後報告期間，信貸減值金融工具的信貸風險改善，致使金融資產不再出現信貸減值，利息收入按將實際利率應用到金融資產的賬面總值確認。

利息收入於損益中確認，並計入「其他收入」項目(附註7)。

金融資產減值

極光置業就以攤銷成本計量的債務工具的投資的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額在各報告日期進行更新，以反映自初始確認相應金融工具以來信貸風險的變化。

就所有金融工具而言，極光置業確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認後金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備按照相當於全期預期信貸虧損的金額計量。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，極光置業會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認當日發生違約的風險進行比較。在進行有關評估時，極光置業會考慮合理且有依據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要的成本或努力便可獲得的前瞻性資料。前瞻性資料指與極光置業的營運相關的預測經濟資料。

尤其是，於評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時已考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；及
- 債務人所處的監管、經濟或技術環境出現導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30天，則極光置業假定金融資產的信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非極光置業具有合理且有依據的資料證明情況並非如此。

儘管有前述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，極光置業假設債務工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘i) 債務工具違約風險低，ii) 債務人擁有於短期內履行其合約現金流量責任的良好能力及iii) 經濟及業務狀況於長遠上出現不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具獲釐定為具有低信貸風險。當資產具有符合廣泛已知定

義的「投資級」外部信貸評級，或如果沒有外部評級，但資產具有「良好」內部評級時，極光置業認為債務工具具有較低的信貸風險。良好意味著交易對手財務狀況強勁且不存在逾期款項。

極光置業定期監控識別信貸風險是否出現顯著增加所用標準的有效性，並對其作出適當修訂以確保在款項逾期前有關標準能識別信貸風險的顯著增加。

違約的定義

極光置業將下列各項視為構成就內部信貸風險管理而言的違約事件，因為過往經驗顯示符合下列任一標準的應收款項一般不可收回：

- 當債務人違反財務契諾時；或
- 內部揭露或自外部資源獲得的資料顯示債務人不可能向其債權人(包括極光置業)悉數付款(不計及極光置業持有的任何抵押品)。

不論上述分析如何，極光置業認為，當金融資產逾期超過90天，即表示違約已發生，除非極光置業有合理且有依據的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約理由，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人很可能破產或進行其他財務重組；或
- 財務困難導致該金融資產的活躍市場消失。

撤銷政策

當有資料顯示債務人陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能時(例如對手方已進行清算或進入破產程序)，極光置業會撤銷金融資產。根據極光置業的收回程序並考慮法律意見(倘適用)，已撤銷的金融資產仍可能受到執法活動約束。任何收回款項均會於損益中確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即發生違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃基於按前瞻性資料作出調整的歷史數據進行。就違約風險而言，對於金融資產，是指資產在報告日期的總賬面值。

對於金融資產，預期信貸虧損按根據合約應付極光置業的所有合約現金流量與極光置業預期將收取按原實際利率貼現的所有現金流量之間的差額進行估計。

若極光置業在上一報告期間以等於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，但在本報告日期釐定不再滿足全期預期信貸虧損的條件，則極光置業於本報告日期依照相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟使用簡化方法的資產除外。

極光置業就全部金融工具於損益確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬目對其賬面值進行相應調整。

終止確認金融資產

僅當從資產中收取現金流量的合約權利到期，或金融資產轉讓且資產所有權的絕大部分風險及回報轉予另一方時，極光置業終止確認金融資產。倘極光置業既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權的絕大部分風險及回報，且繼續控制該被轉移的金融資產，則極光置業確認其於資產的保留權益，並將其可能支付的金額確認相關負債。倘極光置業保留已轉移金融資產所有權的絕大部分風險及回報，極光置業會繼續確認金融資產，亦就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益確認。

金融負債及股本工具*分類為債務或股權*

實體發行的債務及股本工具按照合約安排內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或股權。

股本工具

股本工具為證明實體在扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的股本工具按收取的所得款項扣除直接發行成本予以確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量。

其後按攤銷成本計量之金融負債

不屬於1)收購方在業務合併中的或有代價、2)持作交易或3)指定為按公允價值計入損益的金融負債，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率是將估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的組成部分的所有已付或已收費用及積分)透過金融負債的預期年期或更短期間(如適用)準確貼現至金融負債的攤銷成本的利率。

終止確認金融負債

當且僅當極光置業的責任獲履行、解除或到期時，極光置業終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

(j) 撥備

當極光置業因過往事件而導致現時的責任(法律或推定)，而極光置業可能將須清償該責任，並可對該責任的金額作出可靠估計，則確認撥備。

撥備乃按報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計計量，並已考慮有關責任的風險及不確定性。倘使用估計用以清償現時責任的現金流量計量撥備，其賬面值為該等現金流量的現值(如金錢時值的影響重大)。

(k) 物業、使用權資產及投資物業減值

於報告期末，極光置業會檢討其物業、使用權資產及具有有限使用年期的投資物業的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已產生減值虧損。若有任何相關跡象存在，則估計資產的可收回金額，以確定減值虧損的程度(如有)。

物業、使用權資產及投資物業的可收回金額單獨估計。可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量採用反映當前市場對貨幣時間價值的評估以及預計未來現金流量未作調整的資產的特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。

若資產的可收回金額預計低於其賬面值，則該資產的賬面值減記至其可收回金額。資產的賬面值不會減少至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可確定)及零中的最高者。減值虧損即時於損益確認。

(I) 公允價值計量

在計量公允價值時，極光置業會計及資產或負債的特徵(若市場參與者在計量日期對資產或負債定價時會計及該等特徵)。

非金融資產的公允價值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途的另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

極光置業使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以儘量利用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。具體而言，極光置業根據輸入數據的特點將公允價值計量分為以下三個級別：

第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的所報(未調整)市場價格。

第二級 — 對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察的估值方法。

第三級 — 對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察的估值方法。

於報告期末，就經常按公允價值計量的資產及負債而言，極光置業透過檢討其各自的公允價值計量來確定公允價值層級的級別之間是否發生轉移。

5. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

在應用附註4所述極光置業的會計政策時，極光置業董事須就財務報表內呈報的資產、負債、收入及開支的金額以及所作披露作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於以往經驗及其他被認為屬相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計的修訂在修訂估計所在期間(倘該修訂僅影響該期間)或在修訂所在期間及未來期間(倘該修訂影響當前及未來期間)確認。

應用會計政策時的重大判斷

以下為極光置業董事在應用極光置業會計政策過程中所作出且對財務報表中所確認金額及所作披露具有最重大影響的重大判斷(涉及估計的判斷除外，見下文)。

土地及樓宇的法定所有權

誠如附註13、14及15所詳述，於2024年9月30日，極光置業的若干物業、投資物業及使用權資產尚未獲相關政府部門授予法定所有權。儘管極光置業尚未取得相關法定所有權，該等土地及樓宇已在2024年9月30日的財務狀況表中確認，理由是極光置業將在短期內取得法定所有權，不存在重大困難，並且實質上已控制該等物業。所述物業的相關金額分別於附註13、14及15中披露。

估計不確定性的主要來源

以下為有關未來的主要假設以及報告期末估計不確定性的其他主要來源，其具有導致下一財政年度資產及負債賬面值發生重大調整的重大風險。

非金融資產減值

非金融資產包括物業、投資物業及使用權資產，其佔極光置業總資產的重大部分。每當出現事件或情況變動顯示可能無法收回賬面值時，則會就非金融資產進行減值審閱。可收回金額已按公允價值減出售成本或使用價值計算(按適當者)釐定。為按公允價值減出售成本釐定可收回金額，極光置業的董事以涉及對市況作出若干估計的估值方法作為基準。為按使用價值計算釐定可收回金額，極光置業使用現金流量預測，按適當稅前貼現率及資產的特定風險貼現，當中需要作出重大判斷。主要假設及估計的變動可能會影響公允價值減出售成本及使用價值計算，並繼而影響極光置業所申報的財務狀況及經營業績。

6. 收益及分部報告

極光置業主要從事物業投資。就分配資源及評估分部表現而言，極光置業的董事(即主要經營決策者)關注並檢討極光置業根據附註4所載相同會計政策編製的整體業績及財務狀況。因此，極光置業僅有一個單一經營分部，且除實體範圍的披露、收益確認時間及地理資料外，並未呈列對該分部的進一步分析。概無主要經營決策者識別的經營分部已在達致極光置業可報告分部時作匯總處理。

極光置業的收益(指於有關期間內的租賃及物業管理服務收入)如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)					
於國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益					
物業管理服務收入	10,474	10,523	10,479	7,791	6,144
其他來源的收益					
經營租賃項下投資物業的租金收入	18,126	18,197	13,531	10,127	8,153
	<u>28,600</u>	<u>28,720</u>	<u>24,010</u>	<u>17,918</u>	<u>14,297</u>
按客戶地理位置分拆					
中國	<u>28,600</u>	<u>28,720</u>	<u>24,010</u>	<u>17,918</u>	<u>14,297</u>
按收益確認時間分拆					
隨時間	<u>10,474</u>	<u>10,523</u>	<u>10,479</u>	<u>7,791</u>	<u>6,144</u>

有關主要客戶的資料

於相應年度／期間佔極光置業總收益10%以上的客戶的收益如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)					
客戶A*	23,957	24,051	19,396	14,518	11,107
客戶B*	<u>4,643</u>	<u>4,669</u>	<u>4,614</u>	<u>3,400</u>	<u>3,190</u>
	<u>28,600</u>	<u>28,720</u>	<u>24,010</u>	<u>17,918</u>	<u>14,297</u>

* 來自物業管理服務及租賃的收益

極光置業的絕大部分業務及非流動資產均位於中國。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
利息收入	10	5	1	1	1
其他	<u>13</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3</u>
	<u>23</u>	<u>29</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4</u>

8. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除下列各項後達致：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
(a) 員工成本：						
薪金、工資及其他						
福利		5,279	5,563	5,174	4,239	2,896
定額供款退休計劃						
供款	(i)	<u>260</u>	<u>901</u>	<u>726</u>	<u>571</u>	<u>393</u>
		<u>5,539</u>	<u>6,464</u>	<u>5,900</u>	<u>4,810</u>	<u>3,289</u>

- (i) 極光置業的僱員須參與由地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。極光置業根據各地市政府所協定按平均僱員薪金的若干百分比計算向計劃作出的供款，以提供僱員退休福利的資金。極光置業將全部退休金供款匯至相關稅務局，該等稅務局負責與退休金相關之付款及負債。

極光置業繳納至上述定額供款計劃之供款不予退款，且倘極光置業因應該等計劃予以任何沒收，仍不可用作減低未來或目前之供款水平。

除上文所述年度供款外，極光置業並無支付退休福利的其他重大責任。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
(b) 其他項目：					
折舊(計入物業開支)					
— 投資物業	19,266	19,266	19,266	14,450	14,450
折舊(計入行政開支)					
— 物業	7,870	7,870	7,870	5,903	5,903
— 使用權資產	26,766	26,766	26,766	20,076	20,076
已確認減值虧損(計入非金融資產減值虧損)：					
— 物業	2,795	—	—	—	7,288
— 投資物業	1,060	—	—	—	2,764
— 使用權資產	7,750	—	—	—	20,212
與短期租賃有關的開支	151	87	80	80	—
來自投資物業的總租金收入	<u>18,126</u>	<u>18,197</u>	<u>13,531</u>	<u>10,127</u>	<u>8,153</u>

9. 所得稅

(a) 損益表內的所得稅列示為：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項：					
年內中國所得稅	<u>1,484</u>	<u>971</u>	<u>1,228</u>	<u>1,001</u>	<u>295</u>

(b) 按適用稅率計算的所得稅及除稅前虧損的對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除稅前虧損	<u>(73,216)</u>	<u>(48,210)</u>	<u>(50,854)</u>	<u>(39,207)</u>	<u>(75,079)</u>
按法定稅率25%計算的稅項	(18,304)	(12,053)	(12,714)	(9,802)	(18,770)
不可扣稅開支的稅務影響	414	40	64	—	13
可扣稅暫時性差額及未確認					
稅項虧損的稅務影響	17,890	12,013	12,650	9,802	18,757
其他	<u>1,484</u>	<u>971</u>	<u>1,228</u>	<u>1,001</u>	<u>295</u>
所得稅	<u>1,484</u>	<u>971</u>	<u>1,228</u>	<u>1,001</u>	<u>295</u>

附註：

- (i) 極光置業於中國註冊成立為有限公司。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月，中國企業所得稅按法定稅率25%就根據相關企業所得稅規則及規例釐定的年內／期內估計應課稅溢利計算得出。
- (ii) 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月結束時，極光置業有可扣稅暫時性差額分別約人民幣71,560,000元、人民幣119,612,000元、人民幣170,212,000元及人民幣245,240,000元。由於未來溢利來源無法預測，概無確認遞延稅項資產。
- (iii) 於各報告期末並無重大未確認暫時性差額。

10. 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

截至2021年12月31日止年度

薪金、津貼及
實物福利
人民幣千元

執行董事：

賀啟旺先生(i)

35

劉一辰先生(ii)

—

截至2022年12月31日止年度

薪金、津貼及
實物福利
人民幣千元

執行董事：

賀啟旺先生(i)

286

劉一辰先生(ii)

—

截至2023年12月31日止年度

薪金、津貼及
實物福利
人民幣千元

執行董事：

賀啟旺先生(i)

420

劉一辰先生(ii)

—

截至2023年9月30日止期間(未經審核)

薪金、津貼及
實物福利
人民幣千元

執行董事：

賀啟旺先生(i)

315

劉一辰先生(ii)

—

截至2024年9月30日止期間

薪金、津貼及
實物福利
人民幣千元

執行董事：

賀啟旺先生(i)	315
劉一辰先生(ii)	—

附註：

- (i) 賀啟旺先生獲委任為執行董事，於2020年7月生效。其退任並獲重新聘請，且極光置業僅向其支付薪金、津貼及實物福利。
- (ii) 劉一辰先生獲委任為執行董事，於2017年2月生效。其酬金由同系附屬公司北京極光星徽汽車銷售服務有限公司（「極光星徽」）承擔。

11. 最高薪酬人士

極光置業於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月內的五名最高薪酬人士中，零位、1位、1位、1位（未經審核）及1位分別為董事，其薪酬詳情載於上文附註10。其餘5位、4位、4位、4位（未經審核）及4位並非極光置業董事及監事的最高薪酬僱員於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月內的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,101	1,397	963	723	672
退休計劃供款	106	157	102	76	39
	<u>1,207</u>	<u>1,554</u>	<u>1,065</u>	<u>799</u>	<u>711</u>

12. 每股盈利

由於就本報告而言，載入每股盈利資料被視為並無意義，故並無編製有關資料。

13. 物業

	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年12月31日、2023年12月31日及 2024年9月30日	<u>205,002</u>	<u>17,239</u>	<u>222,241</u>
累計折舊：			
於2021年1月1日	(4,592)	—	(4,592)
年內費用	(7,870)	—	(7,870)
減值虧損 (附註i)	<u>(2,313)</u>	<u>(482)</u>	<u>(2,795)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	(14,775)	(482)	(15,257)
年內費用	<u>(7,870)</u>	<u>—</u>	<u>(7,870)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	(22,645)	(482)	(23,127)
年內費用	<u>(7,870)</u>	<u>—</u>	<u>(7,870)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	(30,515)	(482)	(30,997)
期內費用	(5,903)	—	(5,903)
減值虧損 (附註i)	<u>(6,031)</u>	<u>(1,257)</u>	<u>(7,288)</u>
於2024年9月30日	<u>(42,449)</u>	<u>(1,739)</u>	<u>(44,188)</u>
賬面淨值：			
於2024年9月30日	<u>162,553</u>	<u>15,500</u>	<u>178,053</u>
於2023年12月31日	<u>174,487</u>	<u>16,757</u>	<u>191,244</u>
於2022年12月31日	<u>182,357</u>	<u>16,757</u>	<u>199,114</u>
於2021年12月31日	<u>190,227</u>	<u>16,757</u>	<u>206,984</u>

附註：

(i) 減值虧損

於各報告期末，極光置業的董事根據公允價值減出售成本採用收益法(所用資本化率介乎3.5%至5.5%)對物業、投資物業及使用權資產的可收回金額進行檢討。管理層在計量公允價值時考慮到租金水平的變化及外部市場的其他條件。於截至2021年12月31日止年度及截至2024年9月30日止九個月，極光置業就物業分別產生減值虧損人民幣2,795,000元及人民幣7,288,000元(截至2022年及2023年12月31日止年度：零)。

(ii) 於2024年9月30日，極光置業尚未取得賬面值約為人民幣178,053,000元的樓宇的所有權證。極光置業的董事認為，基於來自極光置業外部法律顧問的意見，欠缺該證書不會損害極光置業對其的控制權及所有權。

14. 投資物業

	樓宇 人民幣千元	土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年12月31日、2023年12月31日及 2024年9月30日	<u>119,643</u>	<u>323,478</u>	<u>443,121</u>
累計折舊：			
於2021年1月1日	(3,035)	(8,204)	(11,239)
年內費用	(5,202)	(14,064)	(19,266)
減值虧損 (附註i)	<u>(736)</u>	<u>(324)</u>	<u>(1,060)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	(8,973)	(22,592)	(31,565)
年內費用	<u>(5,202)</u>	<u>(14,064)</u>	<u>(19,266)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	(14,175)	(36,656)	(50,831)
年內費用	<u>(5,202)</u>	<u>(14,064)</u>	<u>(19,266)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	(19,377)	(50,720)	(70,097)
期內費用	(3,902)	(10,548)	(14,450)
減值虧損 (附註i)	<u>(1,918)</u>	<u>(846)</u>	<u>(2,764)</u>
於2024年9月30日	<u>(25,197)</u>	<u>(62,114)</u>	<u>(87,311)</u>
賬面淨值：			
於2024年9月30日	<u>94,446</u>	<u>261,364</u>	<u>355,810</u>
於2023年12月31日	<u>100,266</u>	<u>272,758</u>	<u>373,024</u>
於2022年12月31日	<u>105,468</u>	<u>286,822</u>	<u>392,290</u>
於2021年12月31日	<u>110,670</u>	<u>300,886</u>	<u>411,556</u>

附註：

(i) 減值虧損

極光置業的董事根據公允價值減出售成本採用收益法對可收回金額進行檢討。管理層在計量公允價值時考慮到租金水平的變化及外部市場的其他條件。於截至2021年12月31日止年度及截至2024年9月30日止九個月，極光置業就投資物業分別產生減值虧損人民幣1,060,000元及人民幣2,764,000元（截至2022年及2023年12月31日止年度：零）。

- (ii) 於2024年9月30日，極光置業尚未取得賬面值分別約為人民幣94,446,000元及人民幣261,364,000元的樓宇的所有權證及土地證書。極光置業的董事認為，基於來自極光置業外部法律顧問的意見，欠缺該等證書不會損害極光置業對其的控制權及所有權。

投資物業乃出租予一名第三方及極光置業的一間同系附屬公司。

極光置業於未來期間應收於報告日期已生效的經營租賃合約項下的未貼現租賃收入如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	18,263	13,639	10,936	15,083
於1年後但於5年內	<u>52,991</u>	<u>39,352</u>	<u>28,416</u>	<u>15,053</u>
	<u>71,254</u>	<u>52,991</u>	<u>39,352</u>	<u>30,136</u>

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，投資物業的公允價值(由極光置業董事在外部獨立估值師(其與極光置業並無關連)的協助下釐定)估計為約人民幣411,556,000元、人民幣395,383,000元、人民幣375,597,000元及人民幣355,810,000元。

15. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元
成本：	
於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年12月31日、 2023年12月31日及2024年9月30日	<u>735,393</u>
累計折舊：	
於2021年1月1日	(15,617)
年內費用	(26,766)
減值虧損(附註i)	<u>(7,750)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	(50,133)
年內費用	<u>(26,766)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	(76,899)
年內費用	<u>(26,766)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	(103,665)
期內費用	(20,076)
減值虧損(附註i)	<u>(20,212)</u>
於2024年9月30日	<u>(143,953)</u>
賬面淨值：	
於2024年9月30日	<u>591,440</u>
於2023年12月31日	<u>631,728</u>
於2022年12月31日	<u>658,494</u>
於2021年12月31日	<u>685,260</u>

附註：

(i) 減值虧損

極光置業的董事根據公允價值減出售成本採用收益法對可收回金額進行檢討。管理層在計量公允價值時考慮到租金水平的變化及外部市場的其他條件。於截至2021年12月31日止年度及截至2024年9月30日止九個月，極光置業就土地使用權分別產生減值虧損人民幣7,750,000元及人民幣20,212,000元(截至2022年及2023年12月31日止年度：零)。

- (ii) 於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日的使用權資產人民幣685百萬元、人民幣658百萬元、人民幣632百萬元及人民幣591百萬元指位於中國的土地使用權。於2024年9月30日，極光置業尚未取得賬面值為人民幣591百萬元的土地證書。董事認為，基於來自極光置業外部法律顧問的意見，欠缺該土地證書不會損害極光置業對其的控制權及所有權。

極光置業的預付土地租賃款項與獲授時租期為40至50年的中國土地有關。

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	26,766	26,766	26,766	20,076
與短期租賃有關的開支 (附註8(b))	151	87	80	—
	<u>26,917</u>	<u>26,853</u>	<u>26,846</u>	<u>20,076</u>

16. 其他應收款項

	於12月31日			於9月30日
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應收款項(i)	28	107	749	56,024
可收回增值稅	—	96	—	33
流動部分	<u>28</u>	<u>203</u>	<u>749</u>	<u>56,057</u>

附註：

於上一年，極光置業的股東北京極光順風投資有限公司(「極光順風」)獲得本金額約人民幣1,200百萬元的債權(「債權」)。由於未能從該債務人收回還款，極光順風已採取法律行動。地方法院已發出命令以執行財產拍賣程序。

此外，極光順風與極光置業訂立債務轉讓協議（「債務轉讓協議」）。極光置業同意以約人民幣1,359百萬元（「原始結算代價」）向極光順風收購債權。

鑒於上述情況，極光置業將通過法院拍賣令獲得該等物業的所有權（計入物業、投資物業及使用權資產），及於2020年確認應付極光順風的款項人民幣1,359百萬元。截至2022年12月31日止年度，人民幣1,354百萬元（附註20(d)）已作為極光順風出資的一部分資本化至資本儲備。因此，其已歸類為股本及非現金交易。餘下金額已於截至2021年及2022年12月31日止年度結清。

此外，於2024年，就上述法律案件而言，額外的物業已被法院命令強制執行。鑒於從執行該等物業中的可收回金額，原始結算代價已調整為約人民幣1,442百萬元，此乃極光順風與極光置業根據該等物業的可變現價值協定。截至2024年9月30日止九個月，已收到約人民幣27百萬元。截至2024年9月30日的餘下金額約人民幣56百萬元預期將從拍賣餘下物業的所得款項中收回。此外，極光順風同意將極光置業應付款項人民幣51百萬元（附註20(d)）作為極光順風出資的一部分資本化至資本儲備，而餘下金額人民幣32百萬元將支付予極光順風。截至2024年9月30日止九個月，人民幣20百萬元已結清及餘下金額人民幣12百萬元列為應付股東款項（附註22(b)）。

17. 現金及現金等價物及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>6,673</u>	<u>1,459</u>	<u>610</u>	<u>674</u>

銀行現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於近期並無違約記錄的信譽良好的銀行。

(b) 主要非現金交易

除下列非現金交易外，於有關期間內並無非現金交易。

截至2022年12月31日止年度，資本儲備中的非現金添置人民幣1,353,596,000元轉移自應付股東款項。截至2024年9月30日止九個月，資本儲備中的非現金添置人民幣51,000,000元轉移自應付股東款項。詳情載於附註16。

(c) 除稅前虧損與經營所得現金的對賬：

	附註	於12月31日			於9月30日	
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
除稅前虧損		(73,216)	(48,210)	(50,854)	(39,207)	(75,079)
調整項目：						
折舊	8(b)	53,902	53,902	53,902	40,429	40,429
非金融資產減值						
虧損		11,605	—	—	—	30,264
利息收入	7	(10)	(5)	(1)	(1)	(1)
營運資金變動：		(7,719)	5,687	3,047	1,221	(4,387)
應收關聯方款項						
減少／(增加)		5,703	(6,428)	(2,891)	(3,700)	(5,235)
其他應收款項						
減少／(增加)		1,044	(175)	(546)	(692)	692
應付關聯方款項						
增加／(減少)		820	(625)	(195)	(195)	—
其他應付款項						
增加／(減少)		5,656	281	1,310	3,195	1,794
預收租金增加／ (減少)		—	—	(562)	—	488
經營所得／(所用)						
現金		<u>5,504</u>	<u>(1,260)</u>	<u>163</u>	<u>(171)</u>	<u>(6,648)</u>

(d) 融資活動產生的負債對賬：

下表詳列極光置業融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已經或未來現金流量將會在極光置業合併財務報表附註內分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應付股東款項 (附註22(b)) 人民幣千元
於2021年1月1日	1,359,296
融資現金流量變動：	
向股東還款	<u>(2,700)</u>
於2021年12月31日	<u>1,356,596</u>

	應付股東款項 (附註22(b)) 人民幣千元
於2022年1月1日	1,356,596
融資現金流量變動：	
向股東還款	<u>(3,000)</u>
	1,353,596
其他非現金變動：	
轉撥至資本儲備 (附註20(d))	<u>(1,353,596)</u>
於2022年12月31日	<u>—</u>
	應付 關聯方款項 (附註22(b)) 人民幣千元
於2024年1月1日	—
融資現金流量變動：	
向股東還款	<u>(20,000)</u>
	<u>(20,000)</u>
其他非現金變動：	
添置 (附註16(i))	<u>32,233</u>
於2024年9月30日	<u>12,233</u>

18. 其他應付款項

	於12月31日			於9月30日
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付稅項				
— 應付物業契稅	40,779	40,779	40,779	40,779
— 其他應付稅項	7,970	8,208	9,939	11,779
應付薪資	625	368	286	280
租賃按金	—	1,235	—	—
其他	<u>108</u>	<u>408</u>	<u>69</u>	<u>29</u>
	<u>49,482</u>	<u>50,998</u>	<u>51,073</u>	<u>52,867</u>

其他應付款項為不計利息且無固定的結算期限。

19. 預收租金

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶預付款	<u>562</u>	<u>562</u>	<u>—</u>	<u>488</u>

預收租金主要與預收客戶的租金費用有關。

20. 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

極光置業的權益中各組成部分的年初及年末結餘之間的對賬載於權益變動表。極光置業的個別權益組成部分於有關期間並無變動。

(b) 股息

於有關期間概無派付或建議股息，自2024年9月30日以來亦並無建議任何股息。

(c) 股本

極光置業的註冊、已發行及繳足股本的變動表列如下：

	註冊及繳足股本			
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初及年／期末	<u>13,050</u>	<u>13,050</u>	<u>13,050</u>	<u>13,050</u>

(d) 資本儲備

資本儲備包括控股股東於相關日期的出資。截至2022年12月31日止年度，應付股東款項約人民幣1,353,596,000元已資本化至資本儲備作為股東出資。該交易已分類為非現金交易。

截至2024年9月30日止九個月，應付股東款項約人民幣51,000,000元已資本化至資本儲備作為股東出資。該交易已分類為非現金交易。

21. 財務風險管理

金融工具的分類

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本	<u>6,701</u>	<u>7,994</u>	<u>10,678</u>	<u>71,252</u>
金融負債				
按攤銷成本	<u>1,410,633</u>	<u>53,693</u>	<u>54,808</u>	<u>68,835</u>

極光置業面臨的信貸、流動資金及利率風險乃在極光置業正常業務過程中產生。利率風險對極光置業而言並不重大。

極光置業所面臨的風險及極光置業用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施說明如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行合約責任而令極光置業蒙受財務損失的風險。極光置業的信貸風險主要來自應收關聯方款項、現金及現金等價物以及其他應收款項。

極光置業所承受現金及現金等價物的信貸風險有限，是由於交易對手為信貸評級高的銀行，而極光置業認為其信貸風險較低。

其他應收款項及應收關聯方款項

由於交易對手定期結付應收款項或有關金額可通過進行拍賣附註16(i)所載物業收回，故其他應收款項的信貸風險有限。

由於交易對手有良好的付款記錄及應收款項定期結付，故應收關聯方款項的信貸風險有限。

極光置業按等同於12個月預期信貸虧損的金額計量其他應收款項及應收關聯方款項的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則按等同於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

(b) 流動資金風險

流動資金風險為極光置業於財務責任到期時未能履約的風險。

極光置業管理流動資金的方法是盡可能確保在正常及緊絀的情況下均具備充裕的流動資金償還到期負債，不會發生無法承擔的損失或有損極光置業的聲譽。

極光置業的政策是定期監察即期及預期流動資金需求，確保維持充裕現金儲備及獲得主要金融機構承諾提供足夠融資，應付短期和長期的流動資金需求。

極光置業於截至2024年9月30日止九個月的淨經營現金流出約為人民幣7,169,000元及於2024年9月30日的現金狀況約為人民幣674,000元。於2024年9月30日後，極光置業已自一名獨立第三方獲得本金額為人民幣51,000,000元的貸款，該貸款將於2025年12月31日到期，作一般營運資金用途。

下表載列極光置業非衍生金融負債於報告期末之餘下合約到期日詳情，乃按照已訂約未貼現現金流量(包括採用已訂約利率或(如為浮動利率)於報告期末之現行利率計算之利息支出)及極光置業可能須付款之最早日期計算：

於2021年12月31日			
合約未貼現現金流出			
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年後 但5年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產負債表 賬面值 人民幣千元			
應付關聯方款項	820	2,500	3,320
應付股東款項	1,356,596	—	1,356,596
其他應付款項	49,482	—	49,482
已收長期租賃按金	—	1,235	1,235
	<u>1,406,898</u>	<u>3,735</u>	<u>1,410,633</u>

於2022年12月31日			
合約未貼現現金流出			
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年後 但5年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產負債表 賬面值 人民幣千元			
應付關聯方款項	195	2,500	2,695
其他應付款項	50,998	—	50,998
	<u>51,193</u>	<u>2,500</u>	<u>53,693</u>

於2023年12月31日			
合約未貼現現金流出			
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年後 但5年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產負債表 賬面值 人民幣千元			
應付關聯方款項	—	2,500	2,500
其他應付款項	51,073	—	51,073
已收長期租賃按金	—	1,235	1,235
	<u>51,073</u>	<u>3,735</u>	<u>54,808</u>

	於2024年9月30日			
	合約未貼現現金流出			
	1年內或 按要求	1年後 但5年內	總計	資產負債表 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項	—	2,500	2,500	2,500
應付股東款項	12,233	—	12,233	12,233
其他應付款項	52,867	—	52,867	52,867
已收長期租賃按金	<u>—</u>	<u>1,235</u>	<u>1,235</u>	<u>1,235</u>
	<u>65,100</u>	<u>3,735</u>	<u>68,835</u>	<u>68,835</u>

22. 重大關聯方交易

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月，董事認為下列公司為極光置業的關聯方：

關係

北京極光順風投資有限公司 (「極光順風」)
極光星徽

極光置業的股東
同系附屬公司

(a) 與關聯方的交易

除本財務資料另有詳述的交易外，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月，極光置業進行以下關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
來自以下公司的租賃及物業 管理收入：					
極光星徽	<u>23,957</u>	<u>24,051</u>	<u>19,396</u>	<u>14,518</u>	<u>11,107</u>
向以下公司購買服務：					
極光星徽	<u>890</u>	<u>893</u>	<u>2,645</u>	<u>2,238</u>	<u>601</u>

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：				
應收關聯方款項：				
極光星徽	<u>—</u>	<u>6,428</u>	<u>9,319</u>	<u>14,554</u>
應付股東款項：				
極光順風	<u>1,356,596</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,233</u>
應付關聯方款項：				
極光星徽	<u>820</u>	<u>195</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動：				
應付關聯方款項：				
極光星徽	<u>2,500</u>	<u>2,500</u>	<u>2,500</u>	<u>2,500</u>

(c) 極光置業主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
薪金、工資及其他福利	<u>35</u>	<u>286</u>	<u>420</u>	<u>315</u>	<u>315</u>

C. 報告期後事件

除本報告所披露者外，於報告期後概無發生需要根據國際財務報告準則作出調整或披露的重大事件。

D. 期後財務報表

極光置業概無就2024年9月30日後任何期間編製經審核財務報表。

以下為申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

致百得利控股有限公司董事有關北京極光星徽汽車銷售服務有限公司歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們就第II(B)-4至II(B)-55頁所載北京極光星徽汽車銷售服務有限公司(「**極光星徽**」)及其附屬公司(統稱「**極光星徽集團**」)的歷史財務資料進行報告，其包括於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日的合併財務狀況表、截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2024年9月30日止九個月(「**有關期間**」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重要會計政策資料及其他闡釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II(B)-4至II(B)-55頁所載的歷史財務資料組成本報告的完整部分，其乃編製以供載入百得利控股有限公司(「**貴公司**」)就建議非常重大收購事項所刊發日期為2025年3月5日的 貴公司通函(「**通函**」)內。

董事就歷史財務資料承擔的責任

極光星徽集團的董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料，並對極光星徽集團的董事認為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司的董事對載入極光星徽集團歷史財務資料的通函的內容負責，而有關資料乃按大致上與 貴公司的會計政策一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報我們的意見。我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行我們的工作。該準則規定我們遵守道德準則，並規劃及進行工作以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以取得有關歷史財務資料的金額及披露的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述（不論因欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料相關的內部控制，藉以設計在有關情況下適合的程序，惟並非旨在就實體內部控制是否有效發表意見。我們的工作亦包括評核所用會計政策是否適合及極光星徽集團董事所作會計估計是否合理，以及評核歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們已取得的憑證就提供我們意見的基準而言屬充足及適合。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實而公允地反映極光星徽集團於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日的財務狀況，以及極光星徽集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱有關期間比較財務資料

我們已審閱極光星徽集團的有關期間比較財務資料，其包括截至2023年9月30日止九個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他闡釋資料（「有關期間比較財務資料」）。極光星徽集團的董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列有關期間比較財務資料。我們的責任為基於我們的審閱就有關期間

比較財務資料發表結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師進行中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則所進行的審計，故未能令我們保證我們將知悉審計中可能識別的所有重大事宜。因此，我們不會發表審計意見。基於我們的審閱，我們概無注意到任何事項，致使我們相信就會計師報告而言，有關期間比較財務資料未有在所有重大方面根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無就第4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註28(b)，當中列明極光星徽集團於有關期間內並無派付或建議任何股息。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

關志峰

執業證書編號：P06614

香港

2025年3月5日

A. 極光星徽集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

極光星徽集團於有關期間的財務資料(即歷史財務資料所依據者)乃根據符合國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策編製,並由信永中和(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

除另有所指者外,歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,且所有價值已湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
收益	6	885,986	673,616	697,065	537,741	446,911
銷售成本		<u>(771,014)</u>	<u>(627,289)</u>	<u>(647,463)</u>	<u>(497,474)</u>	<u>(448,033)</u>
毛利／(毛損)		114,972	46,327	49,602	40,267	(1,122)
其他收入、收益及虧損	7	11,526	10,336	17,280	12,390	30,500
銷售及分銷開支		(69,021)	(65,641)	(63,027)	(45,117)	(41,458)
行政開支		<u>(27,046)</u>	<u>(26,263)</u>	<u>(26,533)</u>	<u>(18,933)</u>	<u>(21,937)</u>
經營溢利／(虧損)		30,431	(35,241)	(22,678)	(11,393)	(34,017)
財務成本	8(a)	<u>(10,013)</u>	<u>(6,036)</u>	<u>(5,523)</u>	<u>(3,906)</u>	<u>(4,728)</u>
除稅前溢利／(虧損)	8	20,418	(41,277)	(28,201)	(15,299)	(38,745)
所得稅(開支)／抵免	9	<u>(7,378)</u>	<u>1,511</u>	<u>450</u>	<u>(1,636)</u>	<u>1,478</u>
年內／期內溢利／ (虧損)及其他全面 收益／(開支)		<u>13,040</u>	<u>(39,766)</u>	<u>(27,751)</u>	<u>(16,935)</u>	<u>(37,267)</u>

合併財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	17,465	16,195	17,474	17,946
使用權資產	14	54,549	42,427	27,110	14,279
無形資產	15	—	20	13	8
應收關聯方款項	30(c)	2,500	2,500	2,500	2,500
遞延稅項資產	27	9,391	12,079	14,991	16,469
		<u>83,905</u>	<u>73,221</u>	<u>62,088</u>	<u>51,202</u>
流動資產					
存貨	17	61,033	93,907	70,694	67,247
貿易應收款項	18	22,282	18,358	17,867	20,250
應收關聯方款項	30(c)	3,390	2,765	—	—
其他應收款項	19	84,074	68,462	73,153	75,785
在途現金	20	1,100	2,075	123	101
受限制現金	21	9,146	3	3	3
現金及現金等價物	21	12,041	6,085	14,357	7,487
		<u>193,066</u>	<u>191,655</u>	<u>176,197</u>	<u>170,873</u>
流動負債					
貿易應付款項	24	10,806	38,621	34,281	38,929
應付關聯方款項	30(c)	—	7,428	9,319	20,554
其他應付款項	25	43,787	43,440	50,963	53,631
合約負債	26	36,771	40,183	48,671	53,740
計息銀行及其他借款	22	60,135	59,589	57,877	66,249
租賃負債	23	11,409	11,951	12,519	11,255
應付所得稅		2,388	129	187	—
		<u>165,296</u>	<u>201,341</u>	<u>213,817</u>	<u>244,358</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>27,770</u>	<u>(9,686)</u>	<u>(37,620)</u>	<u>(73,485)</u>
總資產減流動負債		<u>111,675</u>	<u>63,535</u>	<u>24,468</u>	<u>(22,283)</u>
非流動負債					
合約負債	26	14,567	18,144	19,346	19,640
租賃負債	23	44,371	32,420	19,902	10,124
		<u>58,938</u>	<u>50,564</u>	<u>39,248</u>	<u>29,764</u>
資產／(負債)淨額		<u>52,737</u>	<u>12,971</u>	<u>(14,780)</u>	<u>(52,047)</u>
股本及儲備					
股本	28	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	28	2,737	(37,029)	(64,780)	(102,047)
總權益／(資本虧絀)		<u>52,737</u>	<u>12,971</u>	<u>(14,780)</u>	<u>(52,047)</u>

合併權益變動表

	股本 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留溢利 人民幣千元	總權益／ (資本虧絀) 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	50,000	(10,303)	39,697
截至2021年12月31日止年度的權益變動：			
年內溢利及全面收益總額	—	13,040	13,040
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	50,000	2,737	52,737
截至2022年12月31日止年度的權益變動：			
年內虧損及全面開支總額	—	(39,766)	(39,766)
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	50,000	(37,029)	12,971
截至2023年12月31日止年度的權益變動：			
年內虧損及全面開支總額	—	(27,751)	(27,751)
於2023年12月31日及2024年1月1日的結餘	50,000	(64,780)	(14,780)
截至2024年9月30日止期間的權益變動：			
期內虧損及全面開支總額	—	(37,267)	(37,267)
於2024年9月30日的結餘	50,000	(102,047)	(52,047)
			總權益／
	股本	累計虧損	(資本虧絀)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
於2023年1月1日的結餘	50,000	(37,029)	12,971
截至2023年9月30日止期間的權益變動：			
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	—	(16,935)	(16,935)
於2023年9月30日的結餘(未經審核)	50,000	(53,964)	(3,964)

合併現金流量表

		截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	附註	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
經營活動						
經營所得現金	21(b)	20,714	19,713	32,006	18,477	71
已收利息		176	52	14	11	9
已付所得稅		(12,315)	(3,436)	(2,405)	(1,194)	(186)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		8,575	16,329	29,615	17,294	(106)
投資活動						
出售物業、廠房及設備 的所得款項		4,231	3,988	6,551	4,554	5,587
收購物業、廠房及設備 項目		(14,953)	(8,261)	(13,182)	(9,622)	(11,664)
收購無形資產項目		—	(21)	—	—	—
投資活動所用現金淨額						
		(10,722)	(4,294)	(6,631)	(5,068)	(6,077)
融資活動						
其他借款所得款項	21(c)	—	94,232	262,575	183,102	248,744
償還銀行及其他借款	21(c)	(38,000)	(94,703)	(264,346)	(185,546)	(241,935)
已付利息	21(c)	(7,179)	(3,758)	(3,391)	(2,393)	(1,853)
售後租回交易所得款項	21(c)	—	—	3,313	1,880	6,839
售後租回交易付款	21(c)	—	—	(3,689)	(2,099)	(7,321)
已付租賃租金的 資本元素	21(c)	(10,891)	(11,409)	(7,477)	(5,575)	(4,331)
已付租賃租金的 利息元素	21(c)	(2,870)	(2,353)	(1,697)	(1,306)	(830)
融資活動所用現金淨額						
		(58,940)	(17,991)	(14,712)	(11,937)	(687)
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額						
		(61,087)	(5,956)	8,272	289	(6,870)
於1月1日的現金及現金 等價物		73,128	12,041	6,085	6,085	14,357
於12月31日／9月30日的						
現金及現金等價物	21(a)	12,041	6,085	14,357	6,374	7,487

B. 極光星徽集團的歷史財務資料附註

1. 一般資料

北京極光星徽汽車銷售服務有限公司(「**極光星徽**」)為一家於2016年1月13日根據中華人民共和國(「**中國**」)法律成立的有限公司，並於北京東四環經營梅賽德斯 — 奔馳品牌4S經銷店。其註冊辦事處地址為中國北京市朝陽區京順路109號2號樓1-3層。

極光星徽及其附屬公司(統稱「**極光星徽集團**」)的主要業務是在中國從事4S經銷業務。

極光星徽為北京極光順風投資有限公司(「**極光順風**」)的直接全資附屬公司。極光星徽的最終控股股東為北京華美潤成投資顧問有限公司。直接及最終控股公司均為在中國成立的有限公司。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，人民幣亦為極光星徽的功能貨幣。

於本報告日期，極光星徽於其附屬公司(為於中國成立的私人有限責任公司)擁有直接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及日期	註冊及		公司應佔權益百分比		主要業務
		繳足股本	人民幣千元	直接	間接	
北京極光恒星汽車銷售有限公司(「 極光恒星 」)	中國 2006年12月28日	600		100%	—	從事4S經銷業務
北京極光星徽汽車俱樂部有限公司(「 極光星徽俱樂部 」)	中國 2004年7月5日	500		100%	—	從事舉辦汽車活動
北京極光星徽舊機動車經紀有限公司(「 極光星徽舊機動車 」)	中國 2016年6月22日	30		100%	—	從事舊機動車經紀業務

概無附屬公司擁有對極光星徽而言屬重大的非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併入賬時悉數抵銷。

極光星徽於截至2023年12月31日止三個年度各年的法定財務報表已由北京中澤永誠會計師事務所有限公司審核。

2. 歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料已根據下文附註4所載的會計政策編製，該等會計政策符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所要求的適用披露內容。

持續經營假設

基於極光星徽集團於截至2024年9月30日的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣73,485,000元及人民幣52,047,000元，極光星徽集團的董事已審慎考慮極光星徽集團的持續經營能力。

於2024年9月30日後，極光星徽已訂立一項售後租回安排，本金額約為人民幣6,431,000元。此外，截至2024年9月30日，來自汽車金融公司的可用未動用融資為人民幣42,433,000元。此外，於2024年9月30日後，已自一名獨立第三方獲得人民幣20,000,000元的融資，以為極光星徽提供資金。

經考慮上述因素，極光星徽集團的董事認為，連同極光星徽集團的內部財務資源，極光星徽集團有充足營運資金以應付其目前需要（即最少為自本報告日期起計未來12個月）。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則的修訂

為編製及呈列有關期間的歷史財務資料，極光星徽集團已於整個有關期間內一致採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有適用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂。於有關期間應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂對極光星徽集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等歷史財務資料所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂

極光星徽集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第21號的修訂	缺少可交換性 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
國際財務報告準則會計準則的修訂	國際財務報告準則會計準則年度改進 — 第11部 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	並無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

極光星徽集團的董事預計，應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂將不會對極光星徽集團的合併業績及財務狀況產生重大影響。

4. 重要會計政策資料

合併財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，合併財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所要求的適用披露內容。

於有關期間末，歷史財務資料已按歷史成本基礎編製。

歷史成本一般基於交換商品及服務所付出代價的公允價值。

公允價值為市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售資產所能收到或轉移負債所需支付的價格，而無論該價格是直接可觀察還是使用其他估值技術而估計得出。有關公允價值計量的詳情在下文所載的會計政策中說明。

重要會計政策載列如下。

(a) 合併基準

合併財務報表包括極光星徽及受其控制的實體的財務報表。

極光星徽集團在以下情況下即取得控制權：(i)可對投資對象行使權力；(ii)因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或享有權利；及(iii)有能力使用其對投資對象的權力影響極光星徽的回報金額。

倘極光星徽於投資對象的投票權未能佔大多數，當投票權足以賦予其實際能力單方面主導投資對象的相關活動時，其認為其對投資對象擁有權力。極光星徽於評估極光星徽於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，極光星徽持有投票權的數量；
- 極光星徽、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；
- 需要作出決定時，表明極光星徽目前能夠或不能主導相關活動的任何其他事實及情況（包括於過往股東會議上的投票模式）。

倘事實及情況顯示上文所述控制權的一項或以上元素出現變動，則極光星徽會重新評估其對投資對象是否仍擁有控制權。

附屬公司於極光星徽取得有關附屬公司的控制權起開始合併入賬，並於極光星徽失去有關附屬公司的控制權時終止。

附屬公司的收入及開支乃自極光星徽取得控制權之日起計入合併損益及其他全面收益表，直至極光星徽集團不再控制有關附屬公司之日為止。

附屬公司的損益及其他全面收益各組成部分歸屬於極光星徽擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於極光星徽擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及與極光星徽集團實體之間的交易有關的現金流量均於合併入賬時悉數對銷。

(b) 客戶合約收入

收入在向客戶轉讓承諾的商品或服務後確認，其金額反映了實體因為交換該等商品或服務而預期有權收取的代價。具體而言，極光星徽集團採用五步法確認收入：

第一步：識別與客戶的合約

第二步：識別合約內的履約責任

第三步：釐定交易價格

第四步：將交易價格分配至合約內履約責任

第五步：當(或隨著)實體履行履約責任時確認收入

當(或隨著)履行履約責任時，極光星徽集團確認收入，即於特定履約責任的相關商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約責任指不同的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的不同商品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於極光星徽集團履約時同時接受及使用極光星徽集團履約所提供的利益；
- 極光星徽集團履約創造及增強一項隨著資產被創造及增強時由客戶控制的資產；或
- 極光星徽集團的履約並無創造對極光星徽集團而言具替代用途的資產，且極光星徽集團對迄今完成的履約付款具可執行權利。

否則，收入於客戶獲得不同商品或服務的控制權時於某一時間點確認。

收入根據極光星徽集團預期在與客戶的合約中有權獲得的代價進行計量，不包括代表第三方收取的金額、折扣和銷售相關稅項。

(c) 合約負債

合約負債指極光星徽集團因已向客戶收取代價而須向客戶轉移商品或服務的責任。倘在極光星徽集團確認有關收益前極光星徽集團擁有無條件收取不可退還代價的權利，合約負債亦將獲確認。在該等情況下，相應的應收款項亦會獲確認。

對於與客戶的單一合約，則呈列淨合約資產或淨合約負債。對於多個合約，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額列示。

極光星徽集團確認來自以下主要來源的收入：

- 汽車銷售
- 汽車備件銷售
- 保養服務收入

極光星徽集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 汽車銷售

汽車銷售收益於客戶擁有及接收汽車時(即付運汽車時)確認。收益不包括增值稅，並扣除任何貿易折扣。

(ii) 售後服務 — 汽車備件銷售

汽車備件銷售收益於客戶擁有及接收備件時確認。

(iii) 售後服務 — 保養及其他服務收入

保養服務收益於提供有關服務及不再有其他履約責任時確認。

(d) 賣家返利

賣家提供的激勵性返利在極光星徽集團估計相關條件將有可能達成而相關金額能可靠估計的情況下確認。

有關已購買及出售汽車的激勵性返利從銷售成本中扣除，而有關於報告日期已購買但仍持作存貨的汽車之激勵性返利則自有關汽車的賬面值中扣除，以使存貨成本於扣除適用返利後入賬。

(e) 租賃

極光星徽集團在合約開始時根據國際財務報告準則第16號的定義評估合約是否為或包含租賃。除非合約條款及條件隨後變更，否則不會重新評估有關合約。

極光星徽集團作為承租人

極光星徽集團在合約開始時評估合約是否為或包含租賃。極光星徽集團就其作為承租人的所有租賃安排確認使用權資產及相應的租賃負債，但短期租賃(定義為自租賃期開始日起租期不超過12個月且不包含購買選擇權的租賃)及低價值資產的租賃除外。對於該等租賃，極光星徽集團在租賃期間以直線法將租賃付款確認為營運開支，除非其他系統基準更能代表租賃資產經濟利益消耗的時間模式。

租賃負債

於開始日期，極光星徽集團依照當日未支付的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款採用租賃內含利率進行貼現。若該利率無法輕易確定，極光星徽集團將使用其增量借款利率。

計入租賃負債計量的租賃付款包括固定租賃付款(包括實質固定付款)。

租賃負債在合併財務狀況表中以單獨的項目列示。

租賃負債隨後透過增加賬面金額反映租賃負債的利息(使用實際利率法)及減少賬面金額以反映所作租賃付款而計量。

當出現以下情況時會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租期發生變化，或發生重大事件或情況變化，導致對購買選擇權行使的評估發生變化，在此情況下，租賃負債將透過使用修訂後的貼現率對修訂後的租賃付款額進行貼現來重新計量。
- 由於指數或利率變化或保證餘值下的預期付款變化而導致租賃付款發生變化，在此情況下，租賃負債透過使用初始貼現率對修訂後的租賃付款進行貼現來重新計量(除非租賃付款變化是由於浮動利率的變化所致，在此情況下使用修訂後的貼現率)。
- 租賃合約被修改且租賃修改不作為一項單獨租賃進行會計處理，在此情況下，租賃負債透過使用修改生效日期的修訂後的貼現率貼現修訂後的租賃付款，根據經修改租賃的租期來重新計量。

使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債的初始計量、在開始日期或之前支付的租賃付款以及任何初始直接成本，減收到的租賃優惠。

使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。其在租賃期間及相關資產的使用期限(以較短期間為準)內折舊。折舊自租賃開始之日開始。

極光星徽集團在合併財務狀況表中以單獨項目列示使用權資產。

極光星徽集團應用國際會計準則第36號來決定使用權資產是否發生減值並對任何已識別的減值虧損進行會計處理。

租賃修改

倘出現以下情況，極光星徽集團將租賃修改作為單獨租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬的租賃修改而言，極光星徽集團透過使用修改生效日期的修訂後的貼現率貼現修訂後的租賃付款，根據經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

售後租回交易

極光星徽集團作為賣方 — 承租人

極光星徽集團應用國際財務報告準則第15號的要求評估售後租回交易是否構成極光星徽集團作為賣方 — 承租人的銷售。

對於不符合銷售要求的轉讓，極光星徽集團在國際財務報告準則第9號的範圍內將轉讓所得款項入賬列作借款。

(f) 借款成本

所有借款成本均於發生期間於損益中確認。

(g) 政府補助

僅當合理保證極光星徽集團將遵守政府補助的附帶條件及將收取補助時，方會確認政府補助。

與就已產生開支或虧損的補償或為極光星徽集團提供即時財務支持而應收的收入有關且並無未來相關成本的政府補助在成為應收款項的期間於損益中確認。

(h) 退休福利成本及離職福利

定額供款計劃及國家管理退休福利計劃的供款於僱員提供服務令其有權享有供款時確認為開支。

(i) 短期及其他長期僱員福利

於相關服務獲提供期間按為交換服務而預期將予支付的福利的未貼現金額就應付僱員福利(工資及薪金、年假及病假) 確認負債。

就短期僱員福利確認的負債按為交換相關服務而預期將予支付的福利的未貼現金額計量。

就其他長期僱員福利確認的負債按極光星徽集團就僱員截至報告日期所提供的服務預期將予作出的估計未來現金流出的現值計量。

(j) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併損益及其他全面收益表內呈報的除稅前溢利，原因在於其不包括其他年度應課稅或可作扣減的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣減的項目。極光星徽集團就即期稅項的負債乃按於報告期末已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃根據合併財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的暫時差額確認。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。若有可能取得應課稅溢利而可利用可扣減暫時差額抵銷，一般須就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額是在進行對應課稅溢利或會計溢利

並無影響且在交易時並未引致相等應課稅及可扣減暫時差額的交易當中，由商譽或由初始確認(業務合併除外)資產及負債所產生，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

投資附屬公司及聯營公司所涉及的應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟倘極光星徽集團可控制撥回暫時差額且該暫時差額在可預見未來可能不會撥回則除外。與該等投資及利息相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利供暫時差額的利益加以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行檢討，並會於再不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間的稅率，根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照極光星徽集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式產生的稅務結果。

當具有法定可執行權利以抵銷當期稅項資產及當期稅項負債，以及當其與同一稅務機關徵收的所得稅相關時，遞延稅項資產及負債會抵銷。

對於租賃負債產生稅款扣除的租賃交易，極光星徽集團對租賃負債及相關資產單獨應用國際會計準則第12號的規定。極光星徽集團在很可能取得用來抵扣可扣減暫時差額的應課稅溢利的情況下確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非該稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(k) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目的折舊按以下估計可使用年期在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷成本計算：

— 租賃裝修	租約未屆滿年期與5年兩者中的較短期間
— 機器設備	5–10年
— 汽車	5年
— 其他設備	3–5年

確認折舊旨在以直線法在估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或當預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產賬面值的差額計算，並於損益內確認。

(l) 無形資產

單獨收購的具有有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限使用年期的無形資產使用直線法在其以下估計使用年期內攤銷：

— 辦公軟件	3-5年
--------	------

估計使用年期及攤銷方法於各報告期末進行檢討，並按照未來適用基準對估計變更的影響進行會計處理。

當無形資產出售時或預期通過使用或出售不能產生未來經濟利益時，終止確認該無形資產。無形資產終止確認產生的損益按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於終止確認資產的期間於損益中確認。

(m) 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。除備件及配件外，成本按適當的特定識別基準計算，並包括所有採購成本以及使存貨達到目前地點及狀況所產生的其他成本。備件及配件成本按加權平均法釐定。可變現淨值乃根據估計售價減完工及出售時將產生的任何估計成本計算。

(n) 現金及現金等價物以及受限制現金

在合併財務狀況表中，受限制現金、現金及銀行結餘包括現金（即手頭現金及活期存款）及現金等價物。現金等價物是指期限短（通常原始期限為三個月或更短）、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險較低的投資。持有現金等價物的目的是為了滿足短期現金承擔，而非投資或其他目的。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及按要求償還的短期存款（定義見上文），並構成極光星徽集團現金管理的組成部分。

受限制現金為銀行授予極光星徽集團銀行借款的受限制存款。

(o) 於附屬公司的權益

於附屬公司的權益在極光星徽財務狀況表內按成本減累計減值虧損列賬。

(p) 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於合併財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟因與客戶所訂合約產生的根據國際財務報告準則第15號初始計量的貿易應收款項除外。因收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(如適用)的公允價值。

金融資產

所有常規方式購買或出售金融資產均按交易日基準進行確認及終止確認。常規方式購買或出售是指需要在市場法規或慣例規定的時間範圍內交付資產的金融資產購買或出售。

所有已確認的金融資產均全面以攤銷成本進行後續計量。金融資產於初始確認時分類為以攤銷成本進行後續計量。

金融資產於初始確認時的分類取決於該金融資產的合約現金流量特性以及極光星徽集團管理該金融資產的業務模式。

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

當同時滿足下列條件時，極光星徽集團按攤銷成本對金融資產進行後續計量：

- 金融資產是在一個以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有；及
- 金融資產的合約期限在指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償付本金金額的利息。

按攤銷成本計量的金融資產採用實際利率法進行後續計量並計提減值。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具攤銷成本和分配相關期間利息收入的方法。

對於購買或產生的信貸減值金融資產(即在初始確認時已發生信貸減值的資產)以外的金融資產，實際利率為在債務工具的預期年期或(如適用)較短期間內將預計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的組成部分的所有已付或已收費用及積分，不包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))準確貼現至初始確認時債務工具賬面總值的比率。

金融資產的攤銷成本為金融資產初步確認時計量的金額減本金還款，另加初始金額與到期金額之間的任何差額按實際利率法計算的累計攤銷，並就任何虧損撥備作出調整。金融資產的賬面總值為金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入使用實際利率法確認。就金融資產(購買或產生的信貸減值金融資產除外)而言，利息收入按將實際利率應用到金融資產的賬面總值計算，惟其後已成為信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後已成為信貸減值的金融資產而言，利息收入按將實際利率應用到金融資產的攤銷成本確認。倘於其後報告期間，信貸減值金融工具的信貸風險改善，致使金融資產不再出現信貸減值，利息收入按將實際利率應用到金融資產的賬面總值確認。

利息收入於損益中確認，並計入「其他收入、收益及虧損」項目(附註7)。

金融資產減值

極光星徽集團就以攤銷成本計量的債務工具的投資的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額在各報告日期進行更新，以反映自初始確認相應金融工具以來信貸風險的變化。

極光星徽集團始終就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據極光星徽集團以往的信貸虧損經驗使用撥備矩陣而估計得出，並根據報告日期的債務人特定因素、總體經濟狀況以及對當前及預測狀況的評估(包括適當的貨幣時間價值)進行調整。

就所有其他金融工具而言，極光星徽集團計量相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認後金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備按照相當於全期預期信貸虧損的金額計量。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，極光星徽集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認當日發生違約的風險進行比較。在進行有關評估時，極光星徽集團會考慮合理且有依據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要的成本或努力便可獲得的前瞻性資料。前瞻性資料指與極光星徽集團的營運相關的預測經濟資料。

尤其是，於評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時已考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；

- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；及
- 債務人所處的監管、經濟或技術環境出現導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30天，則極光星徽集團假定金融資產的信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非極光星徽集團具有合理且有依據的資料證明情況並非如此。

儘管有前述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，極光星徽集團假設債務工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘i) 債務工具違約風險低，ii) 債務人擁有於短期內履行其合約現金流量責任的良好能力及iii) 經濟及業務狀況於長遠上出現不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具獲釐定為具有低信貸風險。當資產具有符合廣泛已知定義的「投資級」外部信貸評級，或如果沒有外部評級，但資產具有「良好」內部評級時，極光星徽集團認為債務工具具有較低的信貸風險。良好意味著交易對手財務狀況強勁且不存在逾期款項。

極光星徽集團定期監控識別信貸風險是否出現顯著增加所用標準的有效性，並對其作出適當修訂以確保在款項逾期前有關標準能識別信貸風險的顯著增加。

違約的定義

極光星徽集團將下列各項視為構成就內部信貸風險管理而言的違約事件，因為過往經驗顯示符合下列任一標準的應收款項一般不可收回：

- 當債務人違反財務契諾時；或
- 內部揭露或自外部資源獲得的資料顯示債務人不可能向其債權人(包括極光星徽集團)悉數付款(不計及極光星徽集團持有的任何抵押品)。

不論上述分析如何，極光星徽集團認為，當金融資產逾期超過90天，即表示違約已發生，除非極光星徽集團有合理且有依據的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約理由，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人很可能破產或進行其他財務重組；或
- 財務困難導致該金融資產的活躍市場消失。

撤銷政策

當有資料顯示債務人陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能時（例如對手方已進行清算或進入破產程序），極光星徽集團會撤銷金融資產。根據極光星徽集團的收回程序並考慮法律意見（倘適用），已撤銷的金融資產仍可能受到執法活動約束。任何收回款項均會於損益中確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即發生違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃基於按前瞻性資料作出調整的歷史數據進行。就違約風險而言，對於金融資產，是指資產在報告日期的總賬面值；對於財務擔保合約，風險敞口包括報告日期已提取的金額，以及截至違約日期根據歷史趨勢、極光星徽集團對債務人未來具體融資需求的了解及其他相關前瞻性資料釐定的未來將予提取的任何額外金額。

對於金融資產，預期信貸虧損按根據合約應付極光星徽集團的所有合約現金流量與極光星徽集團預期將收取按原實際利率貼現的所有現金流量之間的差額進行估計。

若極光星徽集團在上一報告期間以等於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，但在本報告日期釐定不再滿足全期預期信貸虧損的條件，則極光星徽集團於本報告日期依照相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟使用簡化方法的資產除外。

極光星徽集團就全部金融工具於損益確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬目對其賬面值進行相應調整。

終止確認金融資產

僅當從資產中收取現金流量的合約權利到期，或金融資產轉讓且資產所有權的絕大部分風險及回報轉予另一方時，極光星徽集團終止確認金融資產。倘極光星徽集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權的絕大部分風險及回報，且繼續控制該被轉移的金融資產，則極光星徽集團確認其於資產的保留權益，並將其可能支付的金額確認相關負債。倘極光星徽集團保留已轉移金融資產所有權的絕大部分風險及回報，極光星徽集團會繼續確認金融資產，亦就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或股權

集團實體發行的債務及股本工具按照合約安排內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或股權。

股本工具

股本工具為證明實體在扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的股本工具按收取的所得款項扣除直接發行成本予以確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）計量。

其後按攤銷成本計量之金融負債

不屬於1) 收購方在業務合併中的或有代價、2) 持作交易或3) 指定為按公允價值計入損益的金融負債，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率是將估計未來現金付款（包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的組成部分的所有已付或已收費用及積分）透過金融負債的預期年期或更短期間（如適用）準確貼現至金融負債的攤銷成本的利率。

終止確認金融負債

當且僅當極光星徽集團的責任獲履行、解除或到期時，極光星徽集團終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價（包括任何已轉讓非現金資產或所承擔負債）之間的差額於損益確認。

(q) 撥備

當極光星徽集團因過往事件而導致現時的責任(法律或推定)，而極光星徽集團可能將須清償該責任，並可對該責任的金額作出可靠估計，則確認撥備。

撥備乃按報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計量，並已考慮有關責任的風險及不確定性。倘使用估計用以清償現時責任的現金流量計量撥備，其賬面值為該等現金流量的現值(如金錢時值的影響重大)。

(r) 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產減值

於報告期末，極光星徽集團會檢討其物業、廠房及設備、使用權資產及具有有限使用年限的無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已產生減值虧損。若有任何相關跡象存在，則估計資產的可收回金額，以確定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額單獨估計。可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量採用反映當前市場對貨幣時間價值的評估以及預計未來現金流量未作調整的資產的特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。

若資產的可收回金額預計低於其賬面值，則該資產的賬面值減記至其可收回金額。對於無法按合理及一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，極光星徽集團會將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額進行比較。在分配減值虧損時，首先分配減值虧損，以減少任何商譽(如適用)的賬面值，然後根據單位或現金產生單位組別中各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會減少至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可確定)及零中的最高者。原應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

(s) 公允價值計量

在計量公允價值時，除極光星徽集團的租賃交易、存貨的可變現淨值外，就減值測試而言，極光星徽集團會計及資產或負債的特徵(若市場參與者在計量日期對資產或負債定價時會計及該等特徵)。

非金融資產的公允價值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途的另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

極光星徽集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以儘量利用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。具體而言，極光星徽集團根據輸入數據的特點將公允價值計量分為以下三個級別：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的所報(未調整)市場價格。
- 第二級 — 對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察的估值方法。
- 第三級 — 對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察的估值方法。

於報告期末，就經常按公允價值計量的資產及負債而言，極光星徽集團透過檢討其各自的公允價值計量來確定公允價值層級的級別之間是否發生轉移。

5. 估計不確定性的主要來源

在應用附註4所述極光星徽集團的會計政策時，極光星徽集團的董事須就合併財務報表內呈報的資產、負債、收入及開支的金額以及所作披露作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於以往經驗及其他被認為屬相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計的修訂在修訂估計所在期間(倘該修訂僅影響該期間)或在修訂所在期間及未來期間(倘該修訂影響當前及未來期間)確認。

估計不確定性的主要來源

以下為有關未來的主要假設以及報告期末估計不確定性的其他主要來源，其具有導致下一財政年度資產及負債賬面值發生重大調整的重大風險。

(a) 應計賣家返利

極光星徽集團計算返利並於管理層估計相關條件將有可能達成而相關金額能可靠估計的情況下確認返利。

管理層考慮的具體因素包括近期的過往銷量模式、所採用的返利比率、最為重要及持續績效指標及有關供應商信譽的任何其他可得資料。

(b) 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅溢利作扣減以抵消虧損的情況下，方會就所有可抵扣之暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務籌劃策略釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，需要管理層作出判斷。

(c) 物業、廠房及設備以及使用權資產的估計減值

物業、廠房及設備以及具有有限使用年期的使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。在判斷資產是否減值時，極光星徽集團須作出判斷並進行估算，特別是評估：(1)是否發生事件或有任何可能影響資產價值的指標；(2)資產的賬面值是否能夠由可收回金額支持，在使用價值的情況下，即基於資產持續使用的未來現金流量的淨現值進行估算；及(3)在估算可收回金額時應用的適當關鍵假設，包括現金流量預測及適當的折現率。當無法估計單項資產的可收回金額時，極光星徽集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額，包括在可以建立合理且一致的分配基礎時分配企業資產，否則可收回金額將在已分配相關企業資產的最小現金產生單位組別中確定。更改假設及估計(包括現金流量預測中的折現率或增長率)可能會對可收回金額產生重大影響。

(d) 估計存貨撥備

存貨按成本及可變現淨值中的較低者計價。極光星徽集團定期審閱其存貨水平，以識別滯銷及過時的存貨。極光星徽集團通過管理層對可變現淨值的估計，主要根據最新發票價格及當前市場狀況(包括就後續銷售訂單收取的代價及預計銷售成本)，為滯銷及過時項目計提準備。當極光星徽集團識別出市價低於賬面值的存貨項目時，極光星徽集團會估計存貨的撇減金額作為存貨撥備。於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，存貨的賬面值分別約為人民幣61,003,000元、人民幣93,907,000元、人民幣70,694,000元及人民幣67,247,000元(已扣除累計撥備約人民幣1,701,000元、人民幣3,227,000元、人民幣8,645,000元及人民幣12,069,000元)。

6. 收益及分部報告

極光星徽集團主要從事銷售乘用車及提供售後服務。就分配資源及評估分部表現而言，極光星徽集團的董事(即主要經營決策者)關注並檢討極光星徽集團根據附註4所載相同會計政策編製的整體業績及財務狀況。因此，極光星徽集團僅有一個單一經營分部，且除實體範圍的披露、收益確認時間及地理資料外，並未呈列對該分部的進一步分析。概無主要經營決策者識別的經營分部已在達致極光星徽集團可報告分部時作匯總處理。

(a) 分拆收益

按主要產品或服務線、客戶地理位置及收益確認時間分拆與客戶簽訂合約之收益如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
於國際財務報告準則第15號 範圍內的客戶合約收益					
銷售乘用車	690,226	546,440	547,523	424,919	339,561
提供售後服務	<u>195,760</u>	<u>127,176</u>	<u>149,542</u>	<u>112,822</u>	<u>107,350</u>
	<u>885,986</u>	<u>673,616</u>	<u>697,065</u>	<u>537,741</u>	<u>446,911</u>
按客戶地理位置分拆					
中國	<u>885,986</u>	<u>673,616</u>	<u>697,065</u>	<u>537,741</u>	<u>446,911</u>
按收益確認時間分拆					
於某一時間點	<u>885,986</u>	<u>673,616</u>	<u>697,065</u>	<u>537,741</u>	<u>446,911</u>

極光星徽集團的絕大部分業務及非流動資產均位於中國。

於有關期間，極光星徽集團概無向單一客戶的銷售佔極光星徽集團收益10%或以上。

(b) 於期初計入合約負債而確認的收益

下表列示於報告期初計入合約負債而於本報告期確認的收益金額：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
銷售汽車	10,011	6,336	5,573	5,522	9,225
售後服務	<u>24,417</u>	<u>26,768</u>	<u>24,568</u>	<u>19,270</u>	<u>18,916</u>
	<u>34,428</u>	<u>33,104</u>	<u>30,141</u>	<u>24,792</u>	<u>28,141</u>

7. 其他收入、收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息收入	176	52	14	11	9
佣金收入	8,723	8,702	14,282	9,604	31,660
政府補助	26	179	1	1	2
出售物業、廠房及設備項目的虧損	(698)	(996)	(951)	(624)	(1,755)
其他	3,299	2,399	3,934	3,398	584
	<u>11,526</u>	<u>10,336</u>	<u>17,280</u>	<u>12,390</u>	<u>30,500</u>

8. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃扣除以下各項後達致：

(a) 財務成本：	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行借款利息	7,143	3,683	3,450	2,381	3,416
租賃負債利息	2,870	2,353	1,697	1,306	830
售後租回負債利息	—	—	376	219	482
	<u>10,013</u>	<u>6,036</u>	<u>5,523</u>	<u>3,906</u>	<u>4,728</u>

(b) 員工成本：	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	43,044	37,820	39,844	28,959	28,756
離職福利	2,087	199	501	301	420
定額供款退休計劃供款 (附註i)	6,460	6,968	6,776	4,433	5,096
	<u>51,591</u>	<u>44,987</u>	<u>47,121</u>	<u>33,693</u>	<u>34,272</u>

附註：

- (i) 極光星徽集團中國附屬公司的僱員須參與由附屬公司註冊地當地市政府管理及經營的定額供款退休計劃。極光星徽集團中國附屬公司根據各地市政府的規則及法規按平均僱員薪金的若干百分比計算向計劃作出的供款，以提供僱員退休福利的資金。極光星徽集團將全部退休金供款匯至相關稅務局，該等稅務局負責與退休金相關之付款及負債。

極光星徽及其附屬公司繳納至上述定額供款計劃之供款不予退款，且倘極光星徽及其附屬公司因應該等計劃予以任何沒收，仍不可用作減低未來或目前之供款水平。

除上文所述年度供款外，極光星徽集團並無支付退休福利的其他重大責任。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
(c) 其他項目：					
存貨成本 (附註17(b))	725,348	593,163	603,080	469,755	424,842
折舊					
— 物業、廠房及設備	5,428	4,547	4,401	2,332	3,850
— 使用權資產	12,121	12,122	10,844	8,133	6,120
無形資產攤銷					
(計入行政開支)	31	1	7	5	5
與短期租賃有關的開支	24	48	24	—	—
核數師薪酬	38	38	38	38	68

9. 所得稅開支／(抵免)

(a) 合併損益表內的所得稅列示為：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
即期稅項：					
— 年內／期內中國所得稅	8,702	1,177	2,462	2,275	—
遞延稅項 (附註27)：					
暫時性差額及稅項虧損的產生及撥回	(1,324)	(2,688)	(2,912)	(639)	(1,478)
	<u>7,378</u>	<u>(1,511)</u>	<u>(450)</u>	<u>1,636</u>	<u>(1,478)</u>

(b) 按適用稅率計算的所得稅及除稅前溢利／(虧損)的對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>20,418</u>	<u>(41,277)</u>	<u>(28,201)</u>	<u>(15,299)</u>	<u>(38,745)</u>
按法定稅率25%計算的稅項	5,105	(10,319)	(7,050)	(3,825)	(9,686)
不可扣稅開支的稅務影響	1,737	1,619	2,685	—	394
未確認稅項虧損的稅務影響	1,256	7,963	4,340	5,812	8,630
動用先前未確認的稅項虧損	—	(804)	(308)	(8)	—
其他	(720)	30	(117)	(343)	(816)
所得稅開支／(抵免)	<u>7,378</u>	<u>(1,511)</u>	<u>(450)</u>	<u>1,636</u>	<u>(1,478)</u>

附註：

- (i) 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月，極光星徽及其附屬公司的中國企業所得稅按法定稅率25%就根據相關企業所得稅規則及規例釐定的年內／期內估計應課稅溢利計算得出。
- (ii) 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月結束時，極光星徽及其附屬公司未動用稅項虧損分別為人民幣9,474,000元、人民幣38,110,000元、人民幣54,274,000元及人民幣88,754,000元。由於未來溢利來源無法預測，概無確認遞延稅項資產。

10. 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

截至2021年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：			
余瑤女士(i)	1,266	50	1,316
劉一辰先生(ii)	521	50	571
沈駿先生(iii)	—	—	—
	<u>1,787</u>	<u>100</u>	<u>1,887</u>

截至2022年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：			
余瑤女士(i)	1,259	60	1,319
劉一辰先生(ii)	476	60	536
沈駿先生(iii)	—	—	—
	<u>1,735</u>	<u>120</u>	<u>1,855</u>

截至2023年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：			
余瑤女士(i)	1,264	65	1,329
劉一辰先生(ii)	517	63	580
沈駿先生(iii)	—	—	—
	<u>1,781</u>	<u>128</u>	<u>1,909</u>

截至2023年9月30日止期間(未經審核)

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：			
余瑤女士(i)	948	48	996
劉一辰先生(ii)	388	47	435
沈駿先生(iii)	—	—	—
	<u>1,336</u>	<u>95</u>	<u>1,431</u>

截至2024年9月30日止期間

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：			
余瑤女士(i)	950	51	1,001
劉一辰先生(ii)	390	48	438
沈駿先生(iii)	—	—	—
	<u>1,340</u>	<u>99</u>	<u>1,439</u>

附註：

- (i) 余瑤女士獲委任為執行董事，於2019年7月生效。
- (ii) 劉一辰先生獲委任為執行董事，於2019年8月生效。
- (iii) 沈駿先生獲委任為執行董事，於2019年7月生效，其酬金由極光星徽的母公司承擔。

11. 最高薪酬人士

極光星徽集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月內的五名最高薪酬人士中，2位、2位、2位、2位(未經審核)及2位分別為董事，其薪酬詳情載於上文附註10。其餘3位、3位、3位、3位(未經審核)及3位並非極光星徽集團董事或監事的最高薪酬僱員於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月內的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,538	2,443	1,823	1,367	1,371
退休計劃供款	<u>140</u>	<u>171</u>	<u>193</u>	<u>144</u>	<u>151</u>
	<u>2,678</u>	<u>2,614</u>	<u>2,016</u>	<u>1,511</u>	<u>1,522</u>

12. 每股盈利

由於就本報告而言，載入每股盈利資料被視為並無意義，故並無編製有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	機器設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於2021年1月1日	1,856	13,891	5,024	14,053	34,824
添置	744	13,122	1,087	—	14,953
出售	—	(6,373)	—	—	(6,373)
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,600	20,640	6,111	14,053	43,404
添置	350	7,388	523	—	8,261
出售	—	(9,064)	—	—	(9,064)
於2022年12月31日及2023年1月1日	2,950	18,964	6,634	14,053	42,601
添置	489	12,252	441	—	13,182
出售	—	(9,004)	—	—	(9,004)
於2023年12月31日及2024年1月1日	3,439	22,212	7,075	14,053	46,779
添置	212	11,354	98	—	11,664
出售	—	(8,589)	—	—	(8,589)
於2024年9月30日	3,651	24,977	7,173	14,053	49,854
累計攤銷：					
於2021年1月1日	(853)	(4,204)	(4,199)	(12,699)	(21,955)
年內費用	(501)	(3,120)	(453)	(1,354)	(5,428)
出售時撥回	—	1,444	—	—	1,444
於2021年12月31日及2022年1月1日	(1,354)	(5,880)	(4,652)	(14,053)	(25,939)
年內費用	(504)	(3,539)	(504)	—	(4,547)
出售時撥回	—	4,080	—	—	4,080
於2022年12月31日及2023年1月1日	(1,858)	(5,339)	(5,156)	(14,053)	(26,406)
年內費用	(338)	(3,571)	(492)	—	(4,401)
出售時撥回	—	1,502	—	—	1,502
於2023年12月31日及2024年1月1日	(2,196)	(7,408)	(5,648)	(14,053)	(29,305)
期內費用	(281)	(3,168)	(401)	—	(3,850)
出售時撥回	—	1,247	—	—	1,247
於2024年9月30日	(2,477)	(9,329)	(6,049)	(14,053)	(31,908)
賬面淨值：					
於2024年9月30日	1,174	15,648	1,124	—	17,946
於2023年12月31日	1,243	14,804	1,427	—	17,474
於2022年12月31日	1,092	13,625	1,478	—	16,195
於2021年12月31日	1,246	14,760	1,459	—	17,465

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光星徽集團根據售後租回安排所持汽車的賬面淨值為人民幣14,760,000元、人民幣13,625,000元、人民幣14,804,000元及人民幣15,648,000元，已計入物業、廠房及設備的汽車金額內。

14. 使用權資產

	租賃土地及樓宇 人民幣千元
成本：	
於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年1月1日 重新計量使用權資產	66,670 <u>(4,473)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日 重新計量使用權資產	62,197 <u>(6,711)</u>
於2024年9月30日	<u>55,486</u>
累計攤銷：	
於2021年1月1日 年內費用	— <u>(12,121)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日 年內費用	(12,121) <u>(12,122)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日 年內費用	(24,243) <u>(10,844)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日 期內費用	(35,087) <u>(6,120)</u>
於2024年9月30日	<u>(41,207)</u>
賬面淨值：	
於2024年9月30日	<u>14,279</u>
於2023年12月31日	<u>27,110</u>
於2022年12月31日	<u>42,427</u>
於2021年12月31日	<u>54,549</u>

極光星徽集團有辦公室、陳列室及倉庫的租賃安排。租期為五年。

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊費用	12,121	12,122	10,844	6,120
租賃負債利息 (附註8(a))	2,870	2,353	1,697	830
與短期租賃有關的開支 (附註8(c))	<u>24</u>	<u>48</u>	<u>24</u>	<u>—</u>
租賃現金流出總額	<u>13,785</u>	<u>13,810</u>	<u>9,198</u>	<u>5,161</u>

15. 無形資產

	辦公室軟件 人民幣千元
成本：	
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日	379
添置	<u>21</u>
於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年9月30日	<u>400</u>
累計攤銷：	
於2021年1月1日	(348)
年內費用	<u>(31)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	(379)
年內費用	<u>(1)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	(380)
年內費用	<u>(7)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	(387)
期內費用	<u>(5)</u>
於2024年9月30日	<u>(392)</u>
賬面淨值：	
於2024年9月30日	<u>8</u>
於2023年12月31日	<u>13</u>
於2022年12月31日	<u>20</u>
於2021年12月31日	<u>—</u>

以上無形資產具有有限使用年期。該等無形資產為辦公室軟件，按照直線法於3至5年內攤銷。

16. 於附屬公司的權益

以下清單僅列載主要影響極光星徽集團業績、資產或負債的附屬公司(均為私人公司)的詳情。

	註冊成立地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	極光星徽應佔權益		主要活動
			百分比 直接	間接	
極光恒星	中國 2006年12月28日	600	100%	—	從事4S經銷業務
極光星徽俱樂部	中國 2004年7月5日	500	100%	—	從事舉辦汽車活動
極光星徽舊機動車	中國 2016年6月22日	30	100%	—	從事舊機動車經紀業務

所有附屬公司根據中國法律註冊為有限公司。

17. 存貨

(a) 於合併財務狀況表的存貨包括：

	於12月31日		於9月30日	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
汽車	58,315	86,819	65,950	69,412
零件及配件	<u>4,419</u>	<u>10,315</u>	<u>13,389</u>	<u>9,904</u>
	62,734	97,134	79,339	79,316
減：存貨撥備	<u>(1,701)</u>	<u>(3,227)</u>	<u>(8,645)</u>	<u>(12,069)</u>
	<u><u>61,033</u></u>	<u><u>93,907</u></u>	<u><u>70,694</u></u>	<u><u>67,247</u></u>

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，賬面值為人民幣51,258,000元、人民幣63,710,000元、人民幣57,494,000元及人民幣64,542,000元的存貨已質押作為銀行及其他借款的抵押品(附註22)。

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售存貨賬面值	727,049	594,689	608,498	428,266
撇減存貨	<u>(1,701)</u>	<u>(1,526)</u>	<u>(5,418)</u>	<u>(3,424)</u>
	<u>725,348</u>	<u>593,163</u>	<u>603,080</u>	<u>424,842</u>

18. 貿易應收款項

於報告期末，貿易應收款項按發票日期(或收益確認日期，倘較早)劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日			於9月30日
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
三個月內	19,885	16,726	16,370	14,357
三至六個月	—	68	15	4,708
六個月至一年	—	—	210	540
超過一年	<u>2,397</u>	<u>1,564</u>	<u>1,272</u>	<u>645</u>
	<u>22,282</u>	<u>18,358</u>	<u>17,867</u>	<u>20,250</u>

於2021年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項總額為人民幣39,098,000元。

極光星徽集團授予客戶的信貸期介乎一個月至一年。大部分貿易應收款項預計在一年內收回。管理層制定了信貸政策，並持續監控該等信貸風險。債務人的信貸或違約風險並無顯著提高，因此，於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，並無就貿易應收款項確認重大虧損撥備。

19. 其他應收款項

	於12月31日			於9月30日
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應收款項	15,913	16,549	17,829	23,152
按金	—	7,500	10,500	10,500
應收返利款項	67,055	43,308	44,053	42,101
可收回增值稅	<u>1,106</u>	<u>1,105</u>	<u>771</u>	<u>32</u>
	<u>84,074</u>	<u>68,462</u>	<u>73,153</u>	<u>75,785</u>

20. 在途現金

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
在途現金	<u>1,100</u>	<u>2,075</u>	<u>123</u>	<u>101</u>

於報告期末，所有在途現金均以人民幣計值，指以信用卡結算而銀行尚未記入極光星徽集團的銷售所得款項。

21. 現金及現金等價物、受限制現金及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
銀行及手頭現金	12,041	6,085	14,357	7,487
受限制現金				
銀行貸款的抵押存款	<u>9,146</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
	21,187	6,088	14,360	7,490
減：受限制現金	<u>9,146</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
於合併現金流量表之現金及 現金等價物	<u>12,041</u>	<u>6,085</u>	<u>14,357</u>	<u>7,487</u>

銀行現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於近期並無違約記錄的信譽良好的銀行。抵押存款就取得銀行貸款而受到限制。

(b) 除稅前溢利／(虧損)與經營所得現金對賬：

附註	於12月31日		於9月30日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	20,418	(41,277)	(28,201)	(15,299)	(38,745)
調整項目：					
折舊	8(c)	17,549	16,669	15,245	10,465
無形資產攤銷	8(c)	31	1	7	5
財務成本	8(a)	10,013	6,036	5,523	3,906
利息收入	7	(176)	(52)	(14)	(11)
撇減存貨	17(b)	1,701	1,526	5,418	2,256
出售物業、廠房及設備 虧損	7	698	996	951	624
營運資金變動：					
存貨減少／(增加)		50,234	(16,101)	(1,071)	1,946
貿易應收款項 減少／(增加)		15,766	(34,400)	17,795	19,455
在途現金(增加)／減少					23
受限制現金(增加)／ 減少		69,351	3,924	491	6,618
應收關聯方款項 (增加)／減少		(1,100)	(975)	1,952	1,659
其他應收款項 減少／(增加)		(9,146)	9,143	—	—
貿易應付款項 (減少)／增加		(770)	625	2,765	195
應付關聯方款項 (減少)／增加		43,439	15,612	(4,691)	(5,332)
其他應付款項 (減少)／增加		(86,589)	27,815	(4,340)	(11,804)
合約負債(減少)／增加		(6,887)	7,428	1,891	1,892
經營所得現金		(46,023)	(347)	7,523	4,960
		(7,561)	6,989	9,691	(1,112)
		20,714	19,713	32,006	18,477
					71

(c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳列極光星徽集團融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已經或未來現金流量將會在極光星徽集團合併財務報表附註內分類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行貸款 (附註22) 人民幣千元	租賃負債 (附註23) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	98,171	66,671	164,842
融資現金流量變動：			
償還銀行及其他借款	(38,000)	—	(38,000)
已付租賃租金的資本元素	—	(10,891)	(10,891)
已付租賃租金的利息元素	—	(2,870)	(2,870)
已付利息	(7,179)	—	(7,179)
融資現金流量變動總額	(45,179)	(13,761)	(58,940)
其他變動：			
利息開支 (附註8(a))	7,143	2,870	10,013
於2021年12月31日	60,135	55,780	115,915
	銀行貸款及 其他借款 (附註22) 人民幣千元	租賃負債 (附註23) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	60,135	55,780	115,915
融資現金流量變動：			
銀行及其他借款所得款項	94,232	—	94,232
償還銀行及其他借款	(94,703)	—	(94,703)
已付租賃租金的資本元素	—	(11,409)	(11,409)
已付租賃租金的利息元素	—	(2,353)	(2,353)
已付利息	(3,758)	—	(3,758)
融資現金流量變動總額	(4,229)	(13,762)	(17,991)
其他變動：			
利息開支 (附註8(a))	3,683	2,353	6,036
於2022年12月31日	59,589	44,371	103,960

	銀行貸款及 其他借款 (附註22) 人民幣千元	租賃負債 (附註23) 人民幣千元	售後租回 應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	59,589	44,371	—	103,960
融資現金流量變動：				
銀行及其他借款所得款項	262,575	—	—	262,575
償還銀行及其他借款	(264,346)	—	—	(264,346)
已付租賃租金的資本元素	—	(7,477)	—	(7,477)
已付租賃租金的利息元素	—	(1,697)	—	(1,697)
售後租回交易所得款項	—	—	3,313	3,313
售後租回交易付款	—	—	(3,689)	(3,689)
已付利息	<u>(3,391)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,391)</u>
融資現金流量變動總額	(5,162)	(9,174)	(376)	(14,712)
其他變動：				
租金優惠	—	(4,473)	—	(4,473)
利息開支 (附註8(a))	<u>3,450</u>	<u>1,697</u>	<u>376</u>	<u>5,523</u>
於2023年12月31日	<u>57,877</u>	<u>32,421</u>	<u>—</u>	<u>90,298</u>

	銀行貸款及 其他借款 (附註22) 人民幣千元	租賃負債 (附註23) 人民幣千元	售後租回 應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	59,589	44,371	—	103,960
融資現金流量變動：				
銀行及其他借款所得款項	183,102	—	—	183,102
償還銀行及其他借款	(185,546)	—	—	(185,546)
已付租賃租金的資本元素	—	(5,575)	—	(5,575)
已付租賃租金的利息元素	—	(1,306)	—	(1,306)
售後租回交易所得款項	—	—	1,880	1,880
售後租回交易付款	—	—	(2,099)	(2,099)
已付利息	(2,393)	—	—	(2,393)
融資現金流量變動總額	(4,837)	(6,881)	(219)	(11,937)
其他變動：				
租金優惠	—	(4,473)	—	(4,473)
利息開支 (附註8(a))	2,381	1,306	219	3,906
於2023年9月30日 (未經審核)	57,133	34,323	—	91,456

	銀行貸款及 其他借款 (附註22) 人民幣千元	租賃負債 (附註23) 人民幣千元	售後租回 應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	57,877	32,421	—	90,298
融資現金流量變動：				
銀行及其他借款所得款項	248,744	—	—	248,744
償還銀行及其他借款	(241,935)	—	—	(241,935)
已付租賃租金的資本元素	—	(4,331)	—	(4,331)
已付租賃租金的利息元素	—	(830)	—	(830)
售後租回交易所得款項	—	—	6,839	6,839
售後租回交易付款	—	—	(7,321)	(7,321)
已付利息	(1,853)	—	—	(1,853)
融資現金流量變動總額	4,956	(5,161)	(482)	(687)
其他變動：				
租金優惠	—	(6,711)	—	(6,711)
利息開支 (附註8(a))	3,416	830	482	4,728
於2024年9月30日	66,249	21,379	—	87,628

(d) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃相關金額包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資現金流量內	(13,761)	(13,762)	(9,174)	(6,881)	(5,161)

22. 計息銀行及其他借款

計息銀行及其他借款賬面值的分析如下：

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	60,135	36,060	32,008	33,544
其他借款				
— 有抵押	—	23,529	25,869	32,705
總計	60,135	59,589	57,877	66,249

附註：

- (i) 於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，銀行貸款按年利率6%、9%、6%及9%計息。
- (ii) 其他借款主要為自各汽車製造商的汽車金融公司取得用於購買汽車的貸款，該等貸款為有抵押，及於2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日按年利率5.69%、5.69%及5.69%計息。
- (iii) 於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光星徽集團的若干銀行及其他貸款以極光星徽集團的存貨為擔保，賬面值為人民幣51,258,000元、人民幣63,710,000元、人民幣57,494,000元及人民幣64,542,000元的存貨已質押作為銀行及汽車金融公司的抵押品。

23. 租賃負債

下表列示極光星徽集團租賃負債於當前及過往會計期末的剩餘合約期限：

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
流動部分	11,409	11,951	12,519	11,255
1年後但2年內	11,951	12,519	13,113	10,124
2年後但5年內	32,420	19,901	6,789	—
非流動部分	44,371	32,420	19,902	10,124
	55,780	44,371	32,421	21,379

24. 貿易應付款項

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
貿易應付款項	10,806	38,621	34,281	38,929

於報告期末，貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於3個月內	10,806	38,621	31,977	34,443
超過3個月但於6個月內	—	—	2,304	2,764
超過6個月但於12個月內	—	—	—	1,722
	<u>10,806</u>	<u>38,621</u>	<u>34,281</u>	<u>38,929</u>

供應商授出的平均信貸期平均為15日。

25. 其他應付款項

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付稅項	1,134	496	864	2,541
應付薪資	16,903	16,788	19,690	20,354
其他	<u>25,750</u>	<u>26,156</u>	<u>30,409</u>	<u>30,736</u>
	<u>43,787</u>	<u>43,440</u>	<u>50,963</u>	<u>53,631</u>

其他應付款項為不計利息且無固定的結算期限。

26. 合約負債

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶預付款	16,655	15,127	21,956	26,618
遞延收益	<u>34,683</u>	<u>43,200</u>	<u>46,061</u>	<u>46,762</u>
	51,338	58,327	68,017	73,380
分類為流動負債部分	<u>(36,771)</u>	<u>(40,183)</u>	<u>(48,671)</u>	<u>(53,740)</u>
非流動部分	<u>14,567</u>	<u>18,144</u>	<u>19,346</u>	<u>19,640</u>

於2021年1月1日，合約負債約為人民幣58,900,000元。

合約負債主要包括(i)客戶購買新車的預付款；及(ii)遞延收益，主要為未使用的禮品卡或預付的維修及保養服務。

27. 遞延稅項資產及負債

(a) 已確認遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

年內於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及變動如下：

	遞延收益 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	8,067	—	—	—	8,067
計入／(扣除)損益	<u>604</u>	<u>412</u>	<u>(13,637)</u>	<u>13,945</u>	<u>1,324</u>
於2021年12月31日及 2022年1月1日	8,671	412	(13,637)	13,945	9,391
計入／(扣除)損益	<u>2,129</u>	<u>381</u>	<u>3,030</u>	<u>(2,852)</u>	<u>2,688</u>
於2022年12月31日及 2023年1月1日	10,800	793	(10,607)	11,093	12,079
計入／(扣除)損益	<u>715</u>	<u>1,355</u>	<u>3,830</u>	<u>(2,988)</u>	<u>2,912</u>
於2023年12月31日及 2024年1月1日	11,515	2,148	(6,777)	8,105	14,991
計入／(扣除)損益	<u>175</u>	<u>856</u>	<u>3,208</u>	<u>(2,761)</u>	<u>1,478</u>
於2024年9月30日	<u><u>11,690</u></u>	<u><u>3,004</u></u>	<u><u>(3,569)</u></u>	<u><u>5,344</u></u>	<u><u>16,469</u></u>

(ii) 與合併財務狀況表對賬

	於12月31日			於9月30日
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於合併財務狀況表內 確認的遞延稅項資產 淨額	23,028	22,686	21,768	20,038
於合併財務狀況表內 確認的遞延稅項負債 淨額	<u>(13,637)</u>	<u>(10,607)</u>	<u>(6,777)</u>	<u>(3,569)</u>
	<u><u>9,391</u></u>	<u><u>12,079</u></u>	<u><u>14,991</u></u>	<u><u>16,469</u></u>

28. 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

極光星徽集團的合併權益中各組成部分的年初及年末結餘之間的對賬載於合併權益變動表。極光星徽的個別權益組成部分於有關期間並無變動。

(b) 股息

於有關期間概無派付或建議股息，自2024年9月30日以來亦並無建議任何股息。

(c) 股本

極光星徽的註冊、已發行及繳足股本表列如下：

	註冊及繳足股本			
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於報告期初及報告期末	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

29. 財務風險管理

金融工具的分類

	於12月31日			於9月30日
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本	<u>133,427</u>	<u>99,143</u>	<u>107,232</u>	<u>106,094</u>
金融負債				
按攤銷成本	<u>170,508</u>	<u>193,449</u>	<u>184,861</u>	<u>200,742</u>

極光星徽集團面臨的信貸、流動資金及利率風險乃在極光星徽集團正常業務過程中產生。

極光星徽集團所面臨的風險及極光星徽集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施說明如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行合約責任而令極光星徽集團蒙受財務損失的風險。極光星徽集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、在途現金、應收關聯方款項、貿易應收款項及其他應收款項。

極光星徽集團所承受現金及現金等價物、受限制現金及在途現金的信貸風險有限，是由於交易對手為銀行及金融機構，而極光星徽集團認為其信貸風險較低。

貿易應收款項

貿易應收款項的信貸風險有限，乃因極少情況下須取得高級管理層批准後方可允許信貸銷售。貿易應收款項結餘主要指應收個人客戶款項，該等客戶自其金融機構取得按揭貸款並於金融機構授予按揭貸款一個月內使用提取的按揭貸款本金結算極光星徽集團的貿易應收款項、應收保險公司賠償款，以及應收汽車生產廠商保修金。至於應收保險公司及汽車生產廠商款項，由於該等公司為信貸評級優良的公司，故被認為違約風險較低。極光星徽集團一般並無向客戶取得抵押品。

極光星徽集團按等同於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項的虧損撥備。基於過往虧損率，極光星徽集團評定，於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，概無根據國際財務報告準則第9號確認貿易應收款項的重大虧損撥備。極光星徽集團已根據過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特定的前瞻性因素作出調整。

其他應收款項

由於交易對手聲譽良好及其應收款項定期結付，故其他應收款項的信貸風險有限。

極光星徽集團按等同於12個月預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則按等同於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

貿易應收款項及其他應收款項概無存在重大集中性風險，原因是彼等廣泛分佈於不同的板塊及地區。於報告期末，概無其他客戶佔貿易應收款項總結餘的10%以上。

(b) 流動資金風險

流動資金風險為極光星徽集團於財務責任到期時未能履約的風險。

極光星徽集團管理流動資金的方法是盡可能確保在正常及緊絀的情況下均具備充裕的流動資金償還到期負債，不會發生無法承擔的損失或有損極光星徽集團的聲譽。

極光星徽集團的政策是定期監察即期及預期流動資金需求，確保維持充裕現金儲備及獲得主要金融機構承諾提供足夠融資，應付短期和長期的流動資金需求。

基於極光星徽集團於截至2024年9月30日的淨流動負債及淨負債分別約為人民幣73,485,000元及人民幣52,047,000元，極光星徽集團的董事已審慎考慮極光星徽集團的持續經營能力。

於2024年9月30日後，極光星徽已訂立一項售後租回安排，本金額約為人民幣6,431,000元。此外，截至2024年9月30日，來自汽車金融公司的可用未動用融資為人民幣42,433,000元。此外，於2024年9月30日後，已自一名獨立第三方獲得人民幣20,000,000元的融資，以為極光星徽提供資金。

下表載列極光星徽集團非衍生金融負債於報告期末之餘下合約到期日詳情，乃按照已訂約未貼現現金流量(包括採用已訂約利率或(如為浮動利率)於報告期末之現行利率計算之利息支出)及極光星徽集團可能須付款之最早日期計算：

	於2021年12月31日				
	合約未貼現現金流出				
	1年內或 按要求	1年後 但5年內	5年後	總計	資產負債表 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	65,547	—	—	65,547	60,135
租賃負債	13,761	41,283	6,881	61,925	55,780
其他應付款項	43,787	—	—	43,787	43,787
貿易應付款項	<u>10,806</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,806</u>	<u>10,806</u>
	<u>133,901</u>	<u>41,283</u>	<u>6,881</u>	<u>182,065</u>	<u>170,508</u>

	於2022年12月31日			
	合約未貼現現金流出			
	1年內或 按要求	1年後 但5年內	總計	資產負債表 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	61,753	—	61,753	59,589
租賃負債	13,761	34,403	48,164	44,371
應付關聯方款項	7,428	—	7,428	7,428
其他應付款項	43,440	—	43,440	43,440
貿易應付款項	<u>38,621</u>	<u>—</u>	<u>38,621</u>	<u>38,621</u>
	<u>165,003</u>	<u>34,403</u>	<u>199,406</u>	<u>193,449</u>

於2023年12月31日				
合約未貼現現金流出				資產負債表
	1年內或 按要求	1年後 但5年內	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	60,757	—	60,757	57,877
租賃負債	13,761	20,642	34,403	32,421
應付關聯方款項	9,319	—	9,319	9,319
其他應付款項	50,963	—	50,963	50,963
貿易應付款項	34,281	—	34,281	34,281
	<u>169,081</u>	<u>20,642</u>	<u>189,723</u>	<u>184,861</u>
於2024年9月30日				
合約未貼現現金流出				資產負債表
	1年內或 按要求	1年後 但5年內	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	69,129	—	69,129	66,249
租賃負債	12,041	10,322	22,363	21,379
應付關聯方款項	20,554	—	20,554	20,554
其他應付款項	53,631	—	53,631	53,631
貿易應付款項	38,929	—	38,929	38,929
	<u>194,284</u>	<u>10,322</u>	<u>204,606</u>	<u>200,742</u>

(c) 利率風險

(i) 利率概況

現金及現金等價物、受限制現金、計息銀行及其他借款為極光星徽集團須承受利率風險的主要金融工具類型。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月，銀行現金的浮動或固定年利率介乎0.3%至0.35%、0.25%至0.3%、0.2%至0.25%及0.15%至0.2%。

極光星徽集團於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日的計息借款及利率如下：

	利率	於2021年 12月31日 人民幣千元
定息借款	6%	<u>60,135</u>
	利率	於2022年 12月31日 人民幣千元
定息借款	5.69%–9%	<u>59,589</u>
	利率	於2023年 12月31日 人民幣千元
定息借款	5.69%–6%	<u>57,877</u>
	利率	於2024年 9月30日 人民幣千元
定息借款	5.69%–9%	<u>66,249</u>

由於大部分借款為定息借款，極光星徽的利率風險極低。

30. 重大關聯方交易

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月，董事認為下列公司為極光星徽集團的關聯方：

	關係
北京極光順風投資有限公司 (「極光順風」)	極光星徽集團的股東
北京極光置業房地產開發有限公司 (「極光置業」)	同系附屬公司
北京極光瀚海文化傳媒有限公司 (「極光瀚海」)	同系附屬公司

(a) 與關聯方的交易

除本財務資料另有詳述的交易外，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月，極光星徽集團進行以下關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
租賃付款：					
極光置業	13,761	13,762	9,174	6,881	5,161
來自以下公司的服務收入：					
極光置業	890	893	2,645	2,238	601
向以下公司購買服務：					
極光置業	10,377	10,377	10,377	7,783	6,014
極光瀚海	5,157	5,967	2,710	2,647	553
	<u>15,534</u>	<u>16,344</u>	<u>13,087</u>	<u>10,430</u>	<u>6,567</u>

(b) 租賃服務

根據國際財務報告準則第16號，極光星徽集團按有關使用土地使用權及樓宇的安排的條款應付予關聯方的最低租金金額已導致於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日確認結餘為人民幣55,780,000元、人民幣44,371,000元、人民幣32,421,000元及人民幣21,379,000元的租賃負債以及結餘為人民幣54,549,000元、人民幣42,427,000元、人民幣27,110,000元及人民幣14,279,000元的使用權資產。此外，極光星徽集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月的合併損益表內錄得使用權資產折舊人民幣12,121,000元、人民幣12,122,000元、人民幣10,844,000元及人民幣6,120,000元以及利息開支人民幣2,870,000元、人民幣2,353,000元、人民幣1,697,000元及人民幣830,000元。

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日		於9月30日	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項：				
極光置業	3,320	2,695	2,500	2,500
極光順風	<u>2,570</u>	<u>2,570</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>5,890</u>	<u>5,265</u>	<u>2,500</u>	<u>2,500</u>
應付關聯方款項：				
極光置業	—	6,428	9,319	14,554
極光瀚海	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>
	<u>—</u>	<u>7,428</u>	<u>9,319</u>	<u>20,554</u>

(d) 極光星徽集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,787	1,735	1,781	1,336	1,340
定額供款退休計劃供款	<u>100</u>	<u>120</u>	<u>128</u>	<u>95</u>	<u>99</u>
支付予主要管理人員的總薪酬	<u>1,887</u>	<u>1,855</u>	<u>1,909</u>	<u>1,431</u>	<u>1,439</u>

31. 公司層面財務狀況表

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	於9月30日 2024年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	17,465	16,195	17,474	17,946
使用權資產	54,549	42,427	27,110	14,279
於附屬公司的權益	1,230	1,230	1,230	1,230
無形資產	—	20	13	8
應收關聯方款項	2,500	2,500	2,500	2,500
遞延稅項資產	3,482	5,654	8,158	9,586
	<u>79,226</u>	<u>68,026</u>	<u>56,485</u>	<u>45,549</u>
流動資產				
存貨	60,512	93,385	70,172	67,247
貿易應收款項	20,394	18,376	19,490	19,960
應收關聯方款項	3,390	2,765	—	—
其他應收款項	90,380	71,003	73,301	68,231
在途現金	1,088	2,026	111	54
受限制現金	9,146	3	3	3
現金及現金等價物	4,455	4,074	5,835	5,454
	<u>189,365</u>	<u>191,632</u>	<u>168,912</u>	<u>160,949</u>
流動負債				
貿易應付款項	10,806	38,621	34,229	37,019
應付關聯方款項	—	7,428	9,319	20,554
其他應付款項	40,442	49,696	60,489	67,806
合約負債	23,011	24,457	28,960	30,637
計息銀行及其他借款	60,135	59,589	57,877	66,249
租賃負債	11,409	11,951	12,519	11,255
應付所得稅	2,388	—	—	—
	<u>148,191</u>	<u>191,742</u>	<u>203,393</u>	<u>233,520</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>41,174</u>	<u>(110)</u>	<u>(34,481)</u>	<u>(72,571)</u>
總資產減流動負債	<u>120,400</u>	<u>67,916</u>	<u>22,004</u>	<u>(27,022)</u>
非流動負債				
合約負債	4,641	7,349	7,867	8,077
租賃負債	44,371	32,420	19,902	10,124
	<u>49,012</u>	<u>39,769</u>	<u>27,769</u>	<u>18,201</u>
資產／(負債)淨額	<u>71,388</u>	<u>28,147</u>	<u>(5,765)</u>	<u>(45,223)</u>
股本及儲備				
股本	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	21,388	(21,853)	(55,765)	(95,223)
總權益／(資本虧絀)	<u>71,388</u>	<u>28,147</u>	<u>(5,765)</u>	<u>(45,223)</u>

C. 報 告 期 後 事 件

除本報告所披露者外，於報告期後概無發生需要根據國際財務報告準則作出調整或披露的重大事件。

D. 期 後 財 務 報 表

極光星徽集團概無就2024年9月30日後任何期間編製經審核財務報表。

以下為極光置業截至2021年12月31日止年度(「**2021財年**」)、截至2022年12月31日止年度(「**2022財年**」)、截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)及截至2024年9月30日止九個月(「**2024年首九個月**」)(統稱「**有關期間**」)業績的管理層討論與分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二(A)所載極光置業的會計師報告。

業務回顧

極光置業主要從事物業租賃、建設工程及物業管理服務。極光置業擁有兩個商業地塊開發項目及一個別墅項目。其經營範圍包括房地產開發、建設工程項目管理、物業管理及出租辦公用房。

財務回顧

收益

有關期間的收益為租賃及物業管理服務所產生的收入。

收益由2021財年約人民幣28.60百萬元略微增加約0.42%至2022財年約人民幣28.72百萬元。極光星徽於2021財年及2022財年對極光置業貢獻的收益約為人民幣23.96百萬元及人民幣24.05百萬元，分別相當於極光置業於2021財年及2022財年的總收益約84%及84%。

收益由2022財年約人民幣28.72百萬元減少約16.40%至2023財年約人民幣24.01百萬元，主要是由於考慮到市場下行，極光置業與極光星徽就修改租賃合約達成共識所致。極光星徽於2022財年及2023財年對極光置業貢獻的收益約為人民幣24.05百萬元及人民幣19.40百萬元，分別相當於極光置業於2022財年及2023財年的總收益約84%及81%。

收益由截至2023年9月30日止九個月約人民幣17.92百萬元減少約20.20%至2024年首九個月約人民幣14.30百萬元。下降是由於自2023年以來困難持續的情況下修改與極光星徽的租賃合約所致。該等修訂包括2023年1月至4月的租金豁免，以及於2024年豁免租金人民幣7.5百萬元及服務費人民幣2.5百萬元。極光星徽於截至2023年9月30日止九個月及2024年首九個月對極光置業貢獻的收益約為人民幣14.52百萬元及人民幣11.11百萬元，分別相當於極光置業於截至2023年9月30日止九個月及2024年首九個月的總收益約60%及78%。

物業開支

物業開支由2021財年約人民幣24.58百萬元增加約15.22%至2022財年約人民幣28.32百萬元，主要是由於有關消防、防水及地面平整工程的建築支出有所增加。

物業開支由2022財年約人民幣28.32百萬元減少約11.62%至2023財年約人民幣25.03百萬元，主要是由於2022財年的上述建築支出於2023財年未再產生。

2024年首九個月的物業開支約為人民幣18.12百萬元，較截至2023年9月30日止九個月錄得約人民幣18.96百萬元減少約4.43%，主要是由於維護成本節省所致。

行政開支

行政開支由2021財年約人民幣65.65百萬元減少約25.91%至2022財年約人民幣48.64百萬元。該減少主要是由於2021財年的一宗非常規訴訟產生的法律服務費所致。

行政開支由2022財年約人民幣48.64百萬元增加約2.45%至2023財年約人民幣49.83百萬元，主要是由於業務場所維修的非常規開支所致。

行政開支由截至2023年9月30日止九個月約人民幣38.16百萬元增加約7.42%至2024年首九個月約人民幣40.99百萬元，主要是由於2021年發生的非常規訴訟的法律服務費第二期款項所致。

非金融資產減值虧損

極光置業的董事根據公允價值減出售成本與使用價值的較高者，對物業、投資物業及使用權資產的可收回金額進行檢討。管理層在計量公允價值時考慮到租金水平的變化及外部市場的其他條件。於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月，非金融資產減值虧損為人民幣11.61百萬元、零、零及人民幣30.26百萬元。

除稅前虧損

由於上述原因，除稅前虧損由2021財年約人民幣73.22百萬元減少約34.16%至2022財年約人民幣48.21百萬元。

由於上述原因，除稅前虧損由2022財年約人民幣48.21百萬元增加約5.48%至2023財年約人民幣50.85百萬元。

由於上述原因，除稅前虧損由截至2023年9月30日止九個月約人民幣39.21百萬元增加約91.48%至2024年首九個月約人民幣75.08百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業並無主要金融工具。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業的總資產分別約為人民幣1,310.50百萬元、人民幣1,257.99百萬元、人民幣1,206.67百萬元及人民幣1,196.59百萬元。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業的非流動負債分別約為人民幣3.74百萬元、人民幣2.50百萬元、人民幣3.74百萬元及人民幣3.74百萬元。

各報告期間內經營所得現金淨額分別約為人民幣4.03百萬元、負人民幣2.21百萬元、負人民幣0.85百萬元及負人民幣7.17百萬元。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業的銀行及手頭現金分別為人民幣6.67百萬元、人民幣1.46百萬元、人民幣0.61百萬元及人民幣0.67百萬元。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，資產負債比率分別為107.68%、4.31%、4.56%及5.79%。2022財年該比率較2021財年下降主要是由於債轉股所致，據此，極光順風應收極光置業款項約人民幣1,353.60百萬元及人民幣51.00百萬元已轉換為極光順風於極光置業的投資，並分配為極光置業的資本儲備。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，槓桿比率分別為6.22%、負0.12%、負0.05%及負0.06%。

於訂立以資抵債協議後，(i)極光置業及極光星徽與易匯資本訂立售後租回協議，據此，易匯資本同意就極光星徽及極光置業所擁有本金額約人民幣15.66百萬元的設備及裝置提供售後租回服務；及(ii)極光置業(作為借款人)與興業國際貿易(作為貸款人)就貸款人民幣

51.00百萬元訂立融資協議，為期12個月，年利率為3.7%。易匯資本及／或興業國際貿易所提供或承諾的有關短期借款及融資乃為維持極光置業於簽署以資抵債協議至其完成的過渡期內的正常營運而作出。

或然負債

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業並無或然負債。

資產抵押

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業並無資產抵押。

匯率波動風險及相關對沖

極光置業主要於中國開展經營，因此其大部份收益及開支均以人民幣計值。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈的外匯管制規則及法規所規限。極光置業所面臨的匯率波動風險甚微。概無任何金融工具用作對沖用途。

重大收購或出售事項

極光置業於有關期間內並無重大收購、出售事項及重大投資。

資本承擔

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業並無資本承擔。

重大投資或資本資產的未來計劃

於有關期間內，極光置業並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱傭及薪酬政策

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光置業分別擁有38名、43名、32名及31名僱員，於2021財年、2022財年、2023財年及2024年首九個月產生的總員工成本分別約為人民幣5.54百萬元、人民幣6.46百萬元、人民幣5.90百萬元及人民幣3.29百萬元。僱員薪酬包括薪金、花紅、佣金及其他員工福利。極光置業的薪酬政策乃根據個別僱員的表現、資歷及經驗並參考現行市況而制定。

以下為目標業務截至2021年12月31日止年度(「**2021財年**」)、截至2022年12月31日止年度(「**2022財年**」)、截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)及截至2024年9月30日止九個月(「**2024年首九個月**」)(統稱「**有關期間**」)業績的管理層討論與分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二(B)所載極光星徽的會計師報告。

業務回顧

極光星徽主要於北京從事經營梅賽德斯 — 奔馳品牌的4S經銷店業務。極光星徽提供綜合性的汽車相關產品及服務：(i)銷售梅賽德斯 — 奔馳品牌汽車(主要為進口及國產燃油車型)；及(ii)梅賽德斯 — 奔馳品牌汽車售後服務(包括維修及保養服務、銷售配件及其他汽車相關產品、保險代理服務及汽車牌照登記服務)。極光星徽亦向客戶提供汽車融資及二手車經紀服務等其他汽車相關增值服務。

財務回顧

收益

有關期間的收益為銷售乘用車及提供售後服務所產生的收入。

收益由2021財年約人民幣885.99百萬元減少約23.97%至2022財年約人民幣673.62百萬元。銷售乘用車產生的收益由2021財年約人民幣690.23百萬元減少約20.83%至2022財年約人民幣546.44百萬元。提供售後服務產生的收益由2021財年約人民幣195.76百萬元減少約35.03%至2022財年約人民幣127.18百萬元。該等減少主要是由於乘用車銷售額隨著市場下行而下滑所致。

收益由2022財年約人民幣673.62百萬元增加約3.48%至2023財年約人民幣697.06百萬元。銷售乘用車產生的收益由2022財年約人民幣546.44百萬元增加約0.20%至2023財年約人民幣547.52百萬元。提供售後服務產生的收益由2022財年約人民幣127.18百萬元增加約17.58%至2023財年約人民幣149.54百萬元，是由於市場復甦及因新冠疫情相關的限制終止導致的店內消費增加所致。

收益由截至2023年9月30日止九個月約人民幣537.74百萬元減少約16.89%至2024年首九個月約人民幣446.91百萬元。銷售乘用車產生的收益由截至2023年9月30日止九個月約人民幣424.92百萬元減少約20.09%至2024年首九個月約人民幣339.56百萬元。提供售後服務產生的收益由截至2023年9月30日止九個月約人民幣112.82百萬元減少約4.85%至2024年首九個月約人民幣107.35百萬元。該等減少是由於在市場下行的持續影響下，乘用車銷售額下滑所致。

銷售成本

銷售成本由2021財年約人民幣771.01百萬元減少約18.64%至2022財年約人民幣627.29百萬元，與上述收益減少一致。

銷售成本由2022財年約人民幣627.29百萬元增加約3.22%至2023財年約人民幣647.46百萬元。

2024年首九個月的銷售成本約為人民幣448.03百萬元，較截至2023年9月30日止九個月錄得約人民幣497.47百萬元減少約9.94%，與上述收益減少一致。

毛利／(毛虧)及毛利率

毛利由2021財年約人民幣114.97百萬元減少約59.70%至2022財年約人民幣46.33百萬元，主要是由於乘用車銷量及售價下滑所致，進而導致返利下降，使溢利進一步減少。毛利率由2021財年約12.98%下降至2022財年約6.88%。

毛利由2022財年約人民幣46.33百萬元增加約7.06%至2023財年約人民幣49.60百萬元。毛利率亦由2022財年約6.88%上升至2023財年約7.12%。

於2024年首九個月，毛利由去年同期錄得約人民幣40.27百萬元減少約102.78%至毛虧約人民幣1.12百萬元。該下降是由於在市場下行趨勢下乘用車銷量及售價有所下滑以及汽車金融返利政策進一步使售價下降所致。於截至2024年9月30日止九個月，目標業務的毛利率下降至約負0.25%，而去年同期的毛利率則約為7.49%。

其他收入

其他收入由2021財年約人民幣11.53百萬元減少約10.32%至2022財年約人民幣10.34百萬元。該減少主要是由於會費收入減少所致。

其他收入由2022財年約人民幣10.34百萬元增加約67.12%至2023財年約人民幣17.28百萬元。該增加主要是由於佣金及代理費增加所致。

於2024年首九個月，目標業務的其他收入由去年同期錄得約人民幣12.39百萬元大幅增加約146.17%至約人民幣30.50百萬元。其他收入增加主要是由於佣金及代理費增加所致。

行政開支

行政開支由2021財年約人民幣27.05百萬元減少約2.92%至2022財年約人民幣26.26百萬元。

行政開支由2022財年約人民幣26.26百萬元略微增加約1.03%至2023財年約人民幣26.53百萬元。

行政開支由截至2023年9月30日止九個月約人民幣18.93百萬元增加約15.90%至2024年首九個月約人民幣21.94百萬元。該增加主要是由於非常規車輛賠償增加所致。

財務成本

財務成本由2021財年約人民幣10.01百萬元減少約39.66%至2022財年約人民幣6.04百萬元。該減少主要是由於銀行貸款本金減少及其他借款的利息優惠政策節省了整體利息所致。

財務成本由2022財年約人民幣6.04百萬元減少約8.61%至2023財年約人民幣5.52百萬元。該減少主要是由於銀行貸款利息減少所致。

財務成本由截至2023年9月30日止九個月約人民幣3.91百萬元增加約20.97%至2024年首九個月約人民幣4.73百萬元。該增加主要是由於銀行貸款利息增加所致。

除稅前溢利／(虧損)

由於上述原因，除稅前溢利由2021財年約人民幣20.42百萬元大幅減少約202.15%至2022財年的除稅前虧損約人民幣41.28百萬元。

由於上述原因，除稅前虧損由2022財年約人民幣41.28百萬元減少約31.69%至2023財年約人民幣28.20百萬元。

由於上述原因，除稅前虧損由截至2023年9月30日止九個月約人民幣15.30百萬元增加約153.27%至2024年首九個月約人民幣38.75百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

極光星徽於有關期間僅經營一家4S經銷店。主要金融工具包括銀行借款及其他借款。截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，銀行借款本金分別約為人民幣60.14百萬元、人民幣36.06百萬元、人民幣32.01百萬元及人民幣33.54百萬元。於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日的銀行借款利率分別為6%、9%、6%及9%。截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，其他借款本金分別約為零、人民幣23.53百萬元、人民幣25.87百萬元及人民幣32.71百萬元。其他借款主要為自各汽車製造商的汽車金融公司取得用於購買汽車的貸款，該等貸款為有抵押，及於2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日分別按年利率5.69%、5.69%及5.69%計息。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，目標業務應佔總資產分別為人民幣276.97百萬元、人民幣264.88百萬元、人民幣238.29百萬元及人民幣222.07百萬元。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，目標業務的非流動負債分別為人民幣58.94百萬元、人民幣50.56百萬元、人民幣39.25百萬元及人民幣29.76百萬元。

各報告期間內經營所得現金淨額分別約為人民幣8.58百萬元、人民幣16.33百萬元、人民幣29.62百萬元及負人民幣0.11百萬元。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，現金及現金等價物分別為人民幣12.04百萬元、人民幣6.09百萬元、人民幣14.36百萬元及人民幣7.49百萬元。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，資產負債比率分別為80.96%、95.10%、106.20%及123.44%。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，槓桿比率分別為66.45%、91.20%、115.51%及177.78%。

於訂立以資抵債協議後，(i)極光星徽與易匯資本訂立售後租回協議，據此，易匯資本同意就極光星徽所擁有本金額約人民幣6.43百萬元的汽車提供售後租回服務；(ii)極光星徽及極光置業與易匯資本訂立售後租回協議，據此，易匯資本同意就極光星徽及極光置業所擁有本金額約人民幣15.66百萬元的設備及裝置提供售後租回服務；及(iii)極光星徽(作為借款人)與興業國際貿易(作為貸款人)就貸款人民幣20.00百萬元訂立融資協議，為期12個月，年利率為3.7%。易匯資本及／或興業國際貿易所提供或承諾的有關短期借款及融資乃為維持極光星徽於簽署以資抵債協議至其完成的過渡期內的正常營運而作出。

或然負債

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，並無或然負債。

資產抵押

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，賬面值約為人民幣51.26百萬元、人民幣63.71百萬元、人民幣57.49百萬元及人民幣64.54百萬元的存貨已抵押作為銀行及其他借款的抵押品。

重大收購或出售事項

極光星徽於有關期間內並無重大收購、出售事項及重大投資。

資本承擔

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光星徽並無資本承擔。

重大投資或資本資產的未來計劃

於有關期間內，極光星徽並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱傭及薪酬政策

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年9月30日，極光星徽分別擁有242名、239名、213名及214名僱員，於2021財年、2022財年、2023財年及2024年首九個月產生的總員工成本分別約為人民幣51.59百萬元、人民幣44.99百萬元、人民幣47.12百萬元及人民幣34.27百萬元。僱員薪酬包括薪金、花紅、佣金及其他員工福利。目標業務的薪酬政策乃根據個別僱員的表現、資歷及經驗並參考現行市況而制定。

下文載列本集團截至2021年12月31日止年度（「**2021財年**」）、截至2022年12月31日止年度（「**2022財年**」）、截至2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）及截至2024年6月30日止六個月（「**2024年六個月期間**」）的管理層討論與分析，乃摘錄自本公司2021財年、2022財年及2023財年的年報以及2024年六個月期間的中期報告內的相關章節。除非另有界定，本附錄所用詞彙與本公司上述年報或中期報告（視情況而定）所界定者具有相同涵義。以下摘錄資料乃於本通函日期前編製，並陳述其於原始刊發日期的狀況，為時任董事於相關年報或中期報告刊發當時所提出的意見及信念。

截至2021年12月31日止年度

業務回顧

本集團是一家中國汽車經銷服務供應商，業務集中於豪華及超豪華品牌。截至2021年報日期，本集團在中國的北京、上海、天津、山東、四川、浙江及廣東七個省市經營14家保時捷、奧迪、梅賽德斯 — 奔馳、賓利、沃爾沃及捷豹 — 路虎品牌的4S經銷店。本集團所有門店均戰略性地設於中國經濟發達地區富裕城市（包括北京、上海、天津、杭州、成都、青島及佛山）商業區附近。

本集團提供全方位汽車相關產品及服務，包括(i)進口及國產汽油型號等汽車銷售；及(ii)售後服務，包括維修及保養服務、配件及其他汽車相關產品銷售、保險代理服務及車牌登記服務。我們亦為客戶提供其他與汽車相關增值服務，例如汽車融資及二手車經紀服務。我們相信，我們的全面服務組合對我們的成功至關重要，尤其是在豪華及超豪華汽車市場，客戶通常對價格敏感度較低且更著重全面優質服務。我們優質的服務對建立長遠客戶關係以及吸引新客戶來講相當關鍵。我們不斷提高客戶滿意度，旨在成為向客戶提供汽車產品及服務的一站式供應商。

截至2021年12月31日止年度，本集團售出合共14,158輛乘用車，較截至2020年12月31日止年度售出的13,480輛乘用車增加約5.0%。截至2021年12月31日止年度汽車銷售所得收

益為約人民幣8,728.0百萬元，較2020年同期增加約17.0%，佔本集團總收益的約87.6%。截至2021年12月31日止年度，本集團售後服務所得收益達約人民幣1,234.9百萬元，較去年同期增加約15.3%，佔本集團總收益的約12.4%。

2021財年，我們五大客戶收益佔我們總收益的約4.2%，而去年約為4.0%。

我們五大供應商為汽車製造商，向我們提供新車及備件。截至2021年12月31日止年度，來自我們五大供應商的採購佔我們總採購的約85.2%，而去年為約86.2%。2021財年，我們最大供應商的採購佔我們總採購的約48.4%，而去年為約48.5%。

財務回顧

收益

我們的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,533.1百萬元增加約人民幣1,429.8百萬元或約16.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣9,962.9百萬元。汽車銷售所得收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣7,462.5百萬元增加約人民幣1,265.5百萬元或約17.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,728.0百萬元，佔總收益約87.6%（2020年：約87.5%）。就銷量而言，本集團於2021財年合共售出14,158輛乘用車，較截至2020年12月31日止年度售出的13,480輛乘用車增加約5.0%。售後服務所得收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,070.7百萬元增加約人民幣164.2百萬元或約15.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,234.9百萬元，佔總收益約12.4%（2020年：約12.5%）。

銷售成本

銷售成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣7,669.5百萬元增加約14.5%至截至2021年12月31日止年度約人民幣8,784.4百萬元，與上述收益上升一致。

毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣1,178.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度的毛利約人民幣863.6百萬元增加約36.5%。我們的毛利率截至2020年12月

31日止年度的約10.1%上升至截至2021年12月31日止年度的約11.8%，乃主要由於我們的產品及服務的平均售價上漲、銷量增加及毛利率提升。

銷售乘用車的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約5.1%上升至截至2021年12月31日止年度的約7.0%。截至2021年12月31日止年度，售後服務的毛利率約為46.0%，較截至2020年12月31日止年度的約45.2%有所上升。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣168.5百萬元增加約30.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣220.3百萬元。有關增加主要由於其他增值汽車服務(包括轉介需要就購買汽車訂立融資安排及二手車經紀服務等的客戶)導致佣金收入增加等。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣360.5百萬元增加約16.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣418.1百萬元，與上述期間收益及銷量增加一致。銷售及分銷開支佔總收益約4.2%，與去年相同。

行政開支

我們的行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣192.4百萬元增加約14.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣221.1百萬元，與上述2021年度總收益增加及年度產生上市開支一致。行政開支佔總收益約2.2%，較2020年約2.3%輕微下降。

其他開支

我們截至2021年及2020年12月31日止年度產生的其他開支分別約為人民幣12.7百萬元及約人民幣17.9百萬元，主要與各期末計提存貨結餘撥備有關。

財務成本

我們的財務成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣41.1百萬元減少約52.2%至截至2021年12月31日止年度產生的約人民幣19.6百萬元，主要由於2021財年我們的銀行及

其他借款減少，以及銀行及其他借款的實際利率降低所致。財務成本佔總收益約0.2%，較截至2020年12月31日止年度約0.5%有所下降。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣420.2百萬元增加約73.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣727.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度產生的約人民幣113.7百萬元增加約46.5%至截至2021年12月31日止年度產生的約人民幣166.6百萬元，主要由於2021財年錄得應課稅溢利增加。我們的實際稅率由截至2020年12月31日止年度的約27.1%下降至截至2021年12月31日止年度的約22.9%，主要由於往期動用稅項虧損及與往期虧損有關的遞延稅項資產。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由截至2020年12月31日止年度約人民幣306.5百萬元上升約82.9%至截至2021年12月31日止年度約人民幣560.7百萬元。截至2021年12月31日止年度的淨溢利率約為5.6%，而截至2020年12月31日止年度淨溢利率約為3.6%。

母公司擁有人應佔溢利

截至2021年12月31日止年度，母公司擁有人應佔溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣235.0百萬元增加約94.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣456.0百萬元。

股息

董事會決議就截至2021年12月31日止年度建議派發末期股息每股人民幣22.0分（2020年：無），總派息約為人民幣137.0百萬元，惟須經本公司股東於2022年6月28日舉行的股東週年大會上進行批准後方告作實。截至2021年12月31日止年度的股息總額，包括中期、末期

及特別股息在內，佔截至2021年12月31日止年度控股公司應佔溢利約30%。我們分派的任何股息將由董事基於我們日後的營運及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為相關的其他因素全權酌情決定。概不保證將在任何年度宣派或派付任何金額的股息。現時，本公司並無固定股息分派率。

存貨週轉日數

存貨結餘由2020年12月31日的人民幣445.0百萬元增加約44.1%至2021年12月31日的人民幣641.1百萬元，主要由於截至2021年12月31日止年度本集團收益及銷量增加。於2021年12月31日，平均存貨週轉日數合共約為22.3日(2020年12月31日：約26.7日)。

流動資金及財務資源

本集團主要營運資金來源包括經營活動產生的現金流入及銀行借款以及發行股本證券所得款項。本集團已於整個截至2021年12月31日止年度採取審慎的庫務政策及維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金要求。於截至2021年12月31日止年度，本集團擁有充裕的財務資源以應付所有履約及營運需求。

於2021年12月31日，本集團的總權益約為人民幣2,807.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,694.2百萬元)。於2021年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣2,623.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,589.1百萬元)，而流動負債約為人民幣966.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,000.7百萬元)。

於2021年12月31日，本集團的附息銀行及其他借款約為人民幣223.5百萬元，較2020年12月31日的約人民幣326.1百萬元減少約31.5%。本集團的附息銀行及其他借款均以人民幣計值。本集團的附息銀行及其他借款於截至2021年12月31日減少乃主要由於我們自經營活動中產生的大量現金讓我們得以償還貸款及其他借款所致。本集團面臨的市場利率變化風險主要與浮動利率債務責任有關。本集團目前並無動用任何衍生工具對沖利率風險。於2021年12月31日，本集團總銀行及其他貸款約58.4%為固定利率(2020年：85.0%)。於2021年12月31日，負債權益比率(即附息銀行及其他借款總額除以權益總額)約為8.0%(2020年12月31日：約19.2%)。於2021年12月31日，本集團的淨現金狀況((i)已質押存款；(ii)在途現

金；(iii)受限制現金；及(iv)現金及現金等價物之總和超過附息銀行及其他借款的金額)約為人民幣1,134.6百萬元，而於2020年12月31日，債務淨額(附息銀行及其他借款超過(i)已質押存款；(ii)在途現金；及(iii)現金及現金等價物之總和的金額)約為人民幣63.8百萬元。

於2021年12月31日，現金及現金等價物、受限制現金、在途現金及已質押存款為人民幣1,358.1百萬元(2020年12月31日：人民幣262.3百萬元)。現金及現金等價物以及已質押銀行存款主要以人民幣及港元計值。除部分以港元計值的現金外，本集團於中國的業務營運及重大交易均以人民幣計值。截至2021年12月31日止年度，本集團並無採用任何重大財務工具(如遠期外匯合約)作外匯對沖用途，亦無採用任何主要財務工具作對沖用途。本集團管理層將密切監察外匯風險，並將於必要時考慮採取措施對沖潛在重大外匯風險。

資本承擔

本集團的資本承擔主要包括物業、廠房及設備。於2021年12月31日，資本承擔約為人民幣17.2百萬元(2020年12月31日：人民幣8.6百萬元)。除上文所披露者外，本集團於截至2021年12月31日止年度並無作出任何重大承擔。

重大投資的未來投資計劃詳情

本集團正計劃進一步擴充其經銷網絡。由於市場環境瞬息萬變，本集團傾向於整個擴充過程中保持靈活彈性，避免於預定時限內設定產能目標。除上文所披露者外，本集團並無就其擴充作出任何大額資本承擔，而此取決於市況及機會。我們相信，此策略有助本集團於行業整合過程中獲取最大利益。

資本開支及投資

本集團的資本承擔包括物業、廠房及設備、添置無形資產的開支、使用權資產預付款及支付業務合併的款項。截至2021年12月31日止年度，本集團的資本開支總額為人民幣183.4百萬元(2020年：人民幣169.5百萬元)。除上文所披露者外，截至2021年12月31日止年度，本集團並無作出任何重大投資。

或然負債

於2021年12月31日，我們並無任何重大或然負債(2020年12月31日：無)。

集團資產抵押

本集團抵押其集團資產，作為銀行及其他貸款以及銀行融資的抵押品，用於為日常業務營運提供資金。截至2021年12月31日，我們若干銀行貸款及其他借款以下列項目作抵押：(i)對我們中國預付土地租賃付款的抵押，其並無任何賬面值(2020年12月31日：人民幣21.7百萬元)；(ii)對我們建築物的抵押，其並無任何賬面值(2020年12月31日：人民幣21.7百萬元)；(iii)對我們存貨的抵押，其賬面總值約為人民幣72.5百萬元(2020年12月31日：人民幣143.1百萬元)；及(iv)存款抵押，其賬面總值約為人民幣0.01百萬元(2020年12月31日：人民幣25.5百萬元)。除上文披露者外，於2021年12月31日，本集團無其他資產抵押。

人力資源

截至2021年12月31日，本集團擁有1,320名(2020年12月31日：1,298名)僱員。現有僱員的薪酬包括基本薪金、酌情花紅及社會保險供款。僱員的薪酬水平乃與彼等的職責、表現及貢獻相稱。

截至2022年12月31日止年度

業務回顧

本集團是一家中國汽車經銷服務供應商，業務集中於豪華及超豪華品牌。截至2022年報日期，本集團在中國七個省市經營15家保時捷、梅賽德斯 — 奔馳、寶馬、奧迪、賓利、捷豹 — 路虎及沃爾沃品牌的4S經銷店及一家上汽奧迪陳列室，即北京、上海、天津、山東、四川、浙江及廣東。

於截至2022年12月31日止年度，本集團分別位於上海及成都的兩家捷豹 — 路虎4S新經銷店及一間位於北京的上汽奧迪新陳列室均已開業。我們亦已獲得梅賽德斯 — 奔馳及捷豹 — 路虎製造商初步批准分別於北京及上海開設新陳列室。我們已收購計劃用作梅賽德斯 — 奔馳汽車展廳的物業，總代價約為人民幣155.0百萬元。此外，我們於2022財年完成收購北京一家寶馬4S經銷店及一家寶馬汽車維修廠，總代價分別為80.0百萬美元及人民幣5.0百萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月14日的公告。

本集團提供全方位汽車相關產品及服務，包括(i)進口及國產汽油型號等汽車銷售；及(ii)售後服務，包括維修及保養服務、配件及其他汽車相關產品銷售、保險代理服務及車牌登記服務。我們亦為客戶提供其他與汽車相關增值服務，例如汽車融資及二手車經紀服

務。我們相信，我們的全面服務組合對我們的成功至關重要，尤其是在豪華及超豪華汽車市場，客戶通常對價格敏感度較低且更著重全面優質服務。我們優質的服務對建立長遠客戶關係以及吸引新客戶來講相當關鍵。我們不斷提高客戶滿意度，旨在成為向客戶提供汽車產品及服務的一站式供應商。

於2022財年，本集團售出合共15,154輛乘用車，較去年售出的14,158輛乘用車增加約7.0%。2022財年的汽車銷售所得收益為約人民幣8,915.9百萬元，較去年增加約2.2%，佔本集團總收益的約88.4%。於2022財年，本集團售後服務所得收益達人民幣1,165.9百萬元，較去年同期減少約5.6%，佔本集團總收益的約11.6%。

於2022財年，我們五大客戶收益佔我們總收益的約5.3%，而去年為約4.2%。對我們最大客戶的銷售額於2022財年佔我們總收益的約1.6%，而去年為約1.3%。

我們五大供應商為汽車製造商，向我們提供新車及備件。於2022財年，來自我們五大供應商的採購佔我們總採購的約76.5%，而去年為約85.2%。於2022財年，我們最大供應商的採購佔我們總採購的約43.2%，而去年為約48.5%。

財務回顧

收益

於2022財年，我們的營運受到本集團經營4S店所在城市出現地區疫情爆發及實施公共衛生控制措施所造成的負面影響，導致本集團於2022財年的經營業績較截至2021年12月31日止年度有所下跌。該等負面影響已因本集團經營規模擴大而部分抵銷。截至2022年12月31日，本集團經營15家4S經銷店及1間陳列室，較截至2021年12月31日的12家4S經銷店有所

增加。由於經營規模擴大，我們的收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣9,962.9百萬元增加約人民幣118.8百萬元或約1.2%至2022財年的約人民幣10,081.7百萬元。汽車銷售所得收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,728.0百萬元增加約人民幣187.9百萬元或約2.2%至2022財年的約人民幣8,915.9百萬元，佔本集團總收益的約88.4%（截至2021年12月31日止年度：約87.6%）。就銷量而言，本集團於2022財年合共售出15,154輛乘用車，較截至2021年12月31日止年度售出的14,158輛乘用車增加約7.0%。然而，由於市場環境充滿挑戰，乘用車銷售的平均售價由截至2021年12月31日止年度的約人民幣616,470元減少約4.6%至2022財年的約人民幣588,350元。售後服務所得收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,234.9百萬元減少約人民幣69.0百萬元或約5.6%至2022財年的約人民幣1,165.9百萬元，佔本集團總收益的約11.6%（截至2021年12月31日止年度：約12.4%）。我們認為，這主要是由於在區域爆發新冠疫情及實施公共衛生控制措施的情況下車輛使用率下降，隨後導致售後服務的需求減少。

銷售成本

銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,797.1百萬元增加約4.6%至2022財年的約人民幣9,204.2百萬元，主要是由於上文所述乘用車銷量增加。

毛利及毛利率

於2022財年，本集團錄得毛利約人民幣877.5百萬元，較截至2021年12月31日止年度的毛利約人民幣1,165.8百萬元減少約24.7%。我們的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約11.7%下降至2022財年的約8.7%。

銷售乘用車的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約7.0%下降至2022財年的約4.1%。售後服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約46.0%下降至2022財年的約43.9%。有關下降主要是由於乘用車的平均售價下降以及利潤率較高的售後服務收益減少。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣220.3百萬元增加約16.3%至2022財年的約人民幣256.1百萬元。其他收入及收益主要包括其他增值汽車服務（包

括轉介需要就購買汽車訂立融資安排及二手車經紀服務的客戶)產生的佣金收入、出售物業、廠房及設備的收益等。2022財年其他收入及收益增加主要是由於佣金收入及出售物業、廠房及設備的收益增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣418.1百萬元增加約22.7%至2022財年的約人民幣513.2百萬元，主要是由於2022財年的在營4S經銷店增加。其佔本集團總收益的約5.1%，較截至2021年12月31日止年度錄得的約4.2%有所增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣221.1百萬元增加約18.1%至2022財年的約人民幣261.2百萬元，主要是由於2022財年經營規模擴大。其佔本集團總收益的約2.6%，較截至2021年12月31日止年度錄得的約2.2%略有增加。

財務成本

我們的財務成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣19.6百萬元增加約92.9%至2022財年的約人民幣37.8百萬元，主要是由於2022財年我們的銀行及其他借款增加，以及與經營4S經銷店的租賃物業有關的使用權資產的財務開支增加。其佔本集團總收益的約0.4%，而截至2021年12月31日止年度則約為0.2%。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣727.3百萬元減少約55.8%至2022財年的約人民幣321.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣166.6百萬元減少約52.9%至2022財年的約人民幣78.6百萬元，主要是由於2022財年錄得應課稅溢利減少以及在成都及海南註冊成立的若干附屬公司享受優惠稅率所致。我們的實際稅率由截至2021年12月31日止年度的約22.9%上升至2022財年的約24.4%。

年內溢利及淨溢利率

由於上述原因，我們的年內溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣560.7百萬元減少約56.7%至2022財年的約人民幣242.8百萬元。2022財年的淨溢利率約為2.4%，而截至2021年12月31日止年度的淨溢利率約為5.6%。

母公司擁有人應佔溢利

由於上述原因，年內母公司擁有人應佔溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣456.0百萬元減少約62.4%至2022財年的約人民幣171.5百萬元。

股息

董事會決議建議就2022財年派發末期股息每股人民幣3.0分（截至2021年12月31日止年度：人民幣22.0分），總派息約為人民幣18.7百萬元，惟須經股東於2023年6月28日（星期三）舉行的股東週年大會上進行批准。2022財年的股息總額，包括中期、末期及特別股息在內，佔2022財年控股公司應佔溢利約11.0%。任何宣派的股息將由我們的董事每年基於我們日後的營運及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為相關的其他因素全權酌情決定。概不保證將在任何年度宣派或派付任何金額的股息。現時，本公司並無固定股息分派率。

存貨周轉日數

由於我們的在營4S經銷店由截至2021年12月31日的12家增加至截至2022年12月31日的15家，存貨結餘由2021年12月31日的約人民幣641.1百萬元增加約33.2%至2022年12月31日的約人民幣853.8百萬元。於2022財年，我們的營運受到本集團經營4S經銷店所在城市出現地區疫情爆發及實施公共衛生控制措施所造成的負面影響，導致我們銷量的增長比例低於存貨結餘的增加比例。於2022年12月31日，平均存貨周轉日數合共約為29.6日（2021年12月31日：約22.3日）。

流動資金及財務資源

本集團主要營運資金來源包括經營活動產生的現金流入及銀行借款以及發行股本證券所得款項。本集團已於2022財年採取審慎的庫務政策及維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動

資金架構可滿足其不時的資金要求。於2022財年，本集團擁有充裕的財務資源以應付所有履約及營運需求。於2022年12月31日，本集團的總權益約為人民幣2,832.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣2,807.6百萬元)。於2022年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣2,495.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣2,623.9百萬元)，而流動負債約為人民幣1,406.0百萬元(2021年12月31日：約人民幣966.1百萬元)。

於2022年12月31日，本集團的貸款及借款為人民幣572.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣223.5百萬元增加約156.0%。本集團的貸款及借款以人民幣及港元計值。本集團的銀行貸款及其他借款於2022財年增加主要是為購買存貨提供資金。銀行貸款及其他借款的年利率介乎約3.2%至約7.6%。本集團面臨的市場利率變化風險主要與本集團的浮動利率債務責任有關。本集團目前並無動用任何衍生工具對沖利率風險。於2022年12月31日，負債權益比率或資產負債比率(即貸款及借款總額除以權益總額)約為20.2%(2021年12月31日：約8.0%)。於2022年12月31日，本集團的淨現金狀況約為人民幣184.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,134.6百萬元)。

於2022年12月31日，現金及現金等價物、在途現金、受限制現金及已質押存款約為人民幣756.7百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,358.1百萬元)。現金及現金等價物以及已質押銀行存款主要以人民幣及港元計值。除部分以港元計值的現金外，本集團於中國的業務營運及重大交易均以人民幣計值。於2022財年，本集團並無採用任何重大財務工具(如遠期外匯合約)作外匯對沖用途，亦無採用任何主要財務工具作對沖用途。本集團管理層將密切監察外匯風險，並將於必要時考慮採取措施對沖潛在重大外匯風險。

資本承擔

本集團的資本承擔主要包括物業、廠房及設備、無形資產及業務收購的資本開支。於2022年12月31日，資本承擔約為人民幣14.5百萬元(2021年12月31日：約人民幣17.2百萬元)。除上文所披露者外，本集團於2022財年並無作出任何重大承擔。

重大投資的未來投資計劃詳情

本集團正計劃進一步擴充其經銷網絡。由於市場環境瞬息萬變，本集團傾向於整個擴充過程中保持靈活彈性，避免於預定時限內設定產能目標。除上文所披露者外，本集團並無就其擴充作出任何大額資本承擔，而此取決於市況及機會。我們相信，此策略有助本集團於行業整合過程中獲取最大利益。

重大收購事項及出售附屬公司

於2022年4月14日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司訂立協議，以收購YZB Auto Services Group Limited及其附屬公司(一間於北京從事寶馬汽車經銷業務之汽車交易集團)之全部已發行股本，總代價為80.0百萬美元。於2022財年，本集團已完成收購。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月14日的公告。除上文所披露者外，本集團並無任何重大收購事項及出售附屬公司。

資本開支及重大投資

本集團的資本開支包括物業、廠房及設備、土地使用權及業務收購的開支。於2022財年，本集團的資本開支總額約為人民幣784.3百萬元(截至2021年12月31日止年度：約人民幣183.4百萬元)。除上文所披露者外，本集團於2022財年並無作出任何重大投資。

或然負債

於2022年12月31日，我們並無任何重大或然負債(2021年12月31日：無)。

集團資產抵押

本集團抵押其集團資產，作為銀行及其他貸款以及銀行融資的抵押品，用於為日常業務營運提供資金。截至2022年12月31日，我們若干銀行貸款及其他借款以及應付票據以下列項目作抵押：(i)對我們存貨的抵押，其賬面總值約為人民幣47.7百萬元(2021年12月31日：約人民幣72.5百萬元)；及(ii)存款抵押，其賬面總值約為人民幣36.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣0.01百萬元)。除上文披露者外，於2022年12月31日，本集團無其他資產抵押。

人力資源

截至2022年12月31日，本集團擁有1,490名(2021年12月31日：1,320名)僱員。現有僱員的薪酬包括基本薪金、酌情花紅及社會保險供款。僱員的薪酬水平乃與彼等的職責、表現及貢獻相稱。

截至2023年12月31日止年度

業務回顧

本集團是一家中國汽車經銷服務供應商，業務集中於豪華及超豪華品牌。截至2023年報日期，本集團在中國七個省市經營15家保時捷、梅賽德斯 — 奔馳、寶馬、奧迪、賓利、捷豹 — 路虎及沃爾沃品牌的4S經銷店、一間捷豹 — 路虎陳列室及一間梅賽德斯 — 奔馳陳列室，即北京、上海、天津、山東、四川、浙江及廣東。我們所有門店均戰略性地設於中國經濟發達地區富裕城市(包括北京、上海、天津、杭州、成都、青島及佛山)商業區附近。於2023年，本集團於上海設立一間捷豹 — 路虎新陳列室，且我們位於北京的梅賽德斯 — 奔馳新陳列室投入運營。

本集團提供全方位汽車相關產品及服務，包括(i)進口及國產汽油型號等汽車銷售；及(ii)售後服務，包括維修及保養服務、配件及其他汽車相關產品銷售、保險代理服務及車牌登記服務。我們亦為客戶提供其他與汽車相關增值服務，例如汽車融資及二手車相關業務服務。我們相信，我們的全面服務組合對我們的成功至關重要，尤其是在豪華及超豪華汽車市場，客戶更著重全面專業及優質的服務。我們的服務對建立長遠客戶關係以及吸引新客戶來講相當關鍵。我們不斷提高客戶滿意度，旨在成為向客戶提供汽車產品及服務的一站式供應商。

於2023財年，本集團售出合共18,782輛乘用車，較去年售出的15,154輛乘用車增加約23.9%。2023財年的汽車銷售所得收益為約人民幣9,427.2百萬元，較去年增加約5.7%，佔本集團2023財年總收益的約87.9%。於2023財年，本集團售後服務所得收益達約人民幣1,301.3百萬元，較去年增加約11.6%，佔本集團2023財年總收益的約12.1%。

於2023財年，我們五大客戶收益佔我們總收益的約6.4%，而去年為約5.3%。對我們最大客戶的銷售額於2023財年佔我們總收益的約2.1%，而去年為約1.6%。

我們五大供應商為汽車製造商，向我們提供新車及備件。於2023財年，來自我們五大供應商的採購佔我們總採購的約74.6%，而去年為約76.5%。2023財年，我們最大供應商的採購佔我們總採購的約34.9%，而去年為約43.2%。

財務回顧

收益

於2023財年，本集團來自汽車銷售及售後服務的收益均穩健增長。我們的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣10,081.7百萬元上升約人民幣646.8百萬元或約6.4%至2023財年的約人民幣10,728.5百萬元。汽車銷售所得收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣8,915.9百萬元增加約人民幣511.3百萬元或約5.7%至2023財年的約人民幣9,427.2百萬元，佔本集團2023財年總收益的約87.9%（截至2022年12月31日止年度：約88.4%）。就銷量而言，本集團於2023財年合共售出18,782輛乘用車，較截至2022年12月31日止年度售出的15,154輛乘用車增加約23.9%。然而，銷量上升的影響部分被汽車平均售價（「平均售價」）由截至2022年12月31日止年度的約人民幣588,350元下跌約14.7%至2023財年的約人民幣501,928元所抵銷。2023財年的平均售價下跌主要是由於消費者購買力並未如預期般恢復。售後服務所得收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,165.9百萬元增加約人民幣135.4百萬元或約11.6%至2023財年的約人民幣1,301.3百萬元，佔本集團2023財年總收益的約12.1%（截至2022年12月31日止年度：約11.6%）。

銷售成本

銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣9,204.2百萬元增加約10.3%至2023財年的約人民幣10,150.0百萬元，主要是由於上文所述乘用車銷量增加。

毛利及毛利率

於2023財年，本集團錄得毛利約人民幣578.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的毛利約人民幣877.5百萬元減少約34.1%。我們的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約8.7%下降至2023財年的約5.4%。該減少主要是由於乘用車平均售價下跌所致。銷售乘用車的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約4.1%下降至2023財年的約0.2%。售後服務的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約43.9%下降至2023財年的約42.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣256.1百萬元增加約60.4%至2023財年的約人民幣410.7百萬元。其他收入及收益主要包括其他增值汽車服務(包括轉介需要就購買汽車訂立融資安排及二手車經紀服務的客戶)產生的佣金收入、出售物業、廠房及設備的收益等。2023財年其他收入及收益增加主要是由於其他增值汽車服務產生的佣金收入增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣513.2百萬元增加約10.1%至2023財年的約人民幣565.2百萬元，與2023財年的汽車銷量及售後服務增加一致。其佔本集團總收益的約5.3%，較截至2022年12月31日止年度錄得的約5.1%有所增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣261.2百萬元減少約6.9%至2023財年的約人民幣243.1百萬元，是因為本集團對行政開支採取更加嚴格的控制。其佔本集團2023財年總收益的約2.3%，較截至2022年12月31日止年度錄得的約2.6%略有減少。

財務成本

我們的財務成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣37.8百萬元增加約25.7%至2023財年的約人民幣47.5百萬元，主要是由於2023財年我們的銀行及其他借款增加。其佔本集團2023財年總收益的約0.4%，與截至2022年12月31日止年度的約0.4%持平。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣321.4百萬元減少約58.5%至2023財年的約人民幣133.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣78.6百萬元減少約37.7%至2023財年的約人民幣49.0百萬元，主要是由於2023財年錄得應課稅溢利減少。

年內溢利及淨溢利率

由於上述原因，我們的年內溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣242.8百萬元減少約65.2%至2023財年的約人民幣84.4百萬元。2023財年的淨溢利率約為0.8%，而截至2022年12月31日止年度的淨溢利率約為2.4%。

母公司擁有人應佔溢利

由於上述原因，年內母公司擁有人應佔溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣171.5百萬元減少約66.9%至2023財年的約人民幣56.8百萬元。

股息

董事會決議建議就2023財年派發末期股息每股人民幣3.0分（截至2022年12月31日止年度：每股人民幣3.0分），總派息約為人民幣18.7百萬元，惟須經股東於2024年4月30日（星期二）舉行的股東週年大會上進行批准。2023財年的股息總額，包括末期股息在內，佔2023財

年控股公司應佔溢利約32.9%。任何宣派的股息將由我們的董事每年基於我們日後的營運及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為相關的其他因素全權酌情決定。概不保證將在任何年度宣派或派付任何金額的股息。現時，本公司並無固定股息分派率。

存貨周轉日數

儘管銷量上升，但存貨結餘由2022年12月31日的約人民幣853.8百萬元減少約6.1%至2023年12月31日的約人民幣801.3百萬元。於2023財年，本集團繼續專注於存貨管理，並實現穩健的流動資金狀況。於2023年12月31日，平均存貨周轉日數合共約為29.8日(2022年12月31日：約29.6日)。

流動資金及財務資源

於2023財年內，本集團主要營運資金來源包括經營活動產生的現金流入及銀行借款。本集團已於2023財年採取審慎的庫務政策及維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金要求。於2023財年，本集團擁有充裕的財務資源以應付所有履約及營運需求。

於2023年12月31日，本集團的總權益約為人民幣2,893.2百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,832.8百萬元)。於2023年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣2,463.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,495.6百萬元)，而流動負債約為人民幣1,211.7百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,406.0百萬元)。

於2023年12月31日，本集團的貸款及借款為人民幣441.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣572.1百萬元減少約22.8%。本集團的計息銀行及其他借款於2023財年減少乃主要由於利用我們的經營業務產生的現金償還了貸款及其他借款。銀行貸款及其他借款的年利率介乎約3.15%至約5.69%。本集團面臨的市場利率變化風險主要與本集團的浮動利率債務責任有關。本集團目前並無動用任何衍生工具對沖利率風險。於2023年12月31日，負債權益比率(即貸款及借款總額除以權益總額)約為15.3%(2022年12月31日：約20.2%)。於2023年12月31日，本集團的淨現金狀況約為人民幣535.7百萬元(2022年12月31日：約人民幣184.6百萬元)。

於2023年12月31日，現金及現金等價物、在途現金、受限制現金及已質押存款約為人民幣977.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣756.7百萬元)。現金及現金等價物以及已質押銀行存款主要以人民幣及港元計值。除部分以港元計值的現金外，本集團於中國的業務營運及重大交易均以人民幣計值。於2023財年，本集團並無採用任何重大財務工具(如遠期外匯

合約)作外匯對沖用途，亦無採用任何主要財務工具作對沖用途。本集團管理層將密切監察外匯風險，並將於必要時考慮採取措施對沖潛在重大外匯風險。

資本承擔

本集團的資本承擔主要包括物業、廠房及設備、無形資產及業務收購的資本開支。於2023年12月31日，資本承擔約為人民幣3.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣14.5百萬元)。除上文所披露者外，本集團於2023財年並無作出任何重大承擔。

重大投資的未來投資計劃詳情

本集團正計劃進一步擴充其經銷網絡。由於市場環境瞬息萬變，本集團傾向於整個擴充過程中保持靈活彈性，避免於預定時限內設定產能目標。除上文所披露者外，本集團並無就其擴充作出任何大額資本承擔，而此取決於市況及機會。我們相信，此策略有助本集團於行業整合過程中獲取最大利益。

重大收購事項及出售附屬公司

於2023財年，本集團並無任何重大收購事項及出售附屬公司。

資本開支及投資

本集團的資本開支包括物業、廠房及設備、土地使用權及業務收購的開支。於2023財年，本集團的資本開支總額約為人民幣286.6百萬元(截至2022年12月31日止年度：約人民幣784.3百萬元)。除上文所披露者外，本集團於2023財年並無作出任何重大投資。

或然負債

於2023年12月31日，我們並無任何重大或然負債(2022年12月31日：無)。

集團資產抵押

本集團抵押其集團資產，作為銀行及其他貸款以及銀行融資的抵押品，用於為日常業務營運提供資金。截至2023年12月31日，我們若干銀行貸款及其他借款以及應付票據以下列項目作抵押：(i)對我們存貨的抵押，其賬面總值約為人民幣142.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣47.7百萬元)；及(ii)存款抵押，其賬面總值約為人民幣108.7百萬元(2022年12月31日：約人民幣36.6百萬元)。除上文披露者外，於2023年12月31日，本集團無其他資產抵押。

人力資源

截至2023年12月31日，本集團擁有1,440名(2022年12月31日：1,490名)僱員。現有僱員的薪酬包括基本薪金、酌情花紅及社會保險供款。僱員的薪酬水平乃與彼等的職責、表現及貢獻相稱。

截至2024年6月30日止六個月

業務回顧

本集團是一家中國汽車經銷服務供應商，業務集中於豪華及超豪華品牌。截至2024中期報告日期，本集團在中國的北京、上海、天津、山東、四川、浙江及廣東七個省市經營14家保時捷、梅賽德斯 — 奔馳、寶馬、奧迪、賓利、捷豹 — 路虎及沃爾沃品牌的4S經銷店及一間捷豹 — 路虎陳列室以及一間梅賽德斯 — 奔馳陳列室。本集團所有門店均戰略性地設於中國經濟發達地區富裕城市(包括北京、上海、天津、杭州、成都、青島及佛山)商業區附近。

本集團提供全方位汽車相關產品及服務，包括(i)進口及國產汽油型號等汽車銷售；及(ii)售後服務，包括維修及保養服務、配件及其他汽車相關產品銷售、保險代理服務及車牌登記服務。我們亦為客戶提供其他與汽車相關增值服務，例如汽車融資及二手車相關業務服務。我們相信，我們的全面服務組合對我們的成功至關重要，尤其是在豪華及超豪華汽車市場，客戶更著重全面專業優質服務。我們的服務對建立長遠客戶關係以及吸引新客戶而言相當關鍵。我們不斷提高客戶滿意度，旨在成為向客戶提供汽車產品及服務的一站式供應商。

於截至2024年6月30日止六個月內，本集團售出合共9,141輛乘用車，較2023年同期售出的8,433輛乘用車上升約8.4%。2024年六個月期間的汽車銷售所得收益為約人民幣3,673.7百萬元，較2023年同期下降約22.2%，佔本集團總收益的約85.8%。於2024年六個月期間，本集團售後服務所得收益約為人民幣606.5百萬元，較去年同期下降約5.8%，佔本集團總收益的約14.2%。

於2024年六個月期間，我們五大客戶收益佔我們總收益的約7.8%，而2023年同期為約6.3%。我們最大客戶的銷售額於2024年六個月期間佔我們總收益的約2.7%，而2023年同期為約1.9%。

我們五大供應商為汽車製造商，向我們提供新車及備件。於2024年六個月期間，來自我們五大供應商的採購佔我們總採購的約62.7%，而2023年同期為約77.6%。於2024年六個月期間，我們最大供應商的採購佔我們總採購的約25.4%，而2023年同期為約38.4%。

財務回顧

收益

於2024年六個月期間，本集團來自汽車銷售及售後服務的收益均均有所下滑。我們的收益由2023年同期的約人民幣5,363.5百萬元下降約人民幣1,083.3百萬元或約20.2%至2024年六個月期間的約人民幣4,280.2百萬元。

汽車銷售所得收益由2023年同期的約人民幣4,719.7百萬元下降約人民幣1,046.0百萬元或約22.2%至2024年六個月期間的約人民幣3,673.7百萬元，佔總收益約85.8% (2023年上半年：約88.0%)，主要是由於2024年六個月期間內新車的銷量及售價下滑所致。

本集團於2024年六個月期間售出9,141輛乘用車，較2023年同期售出的8,433輛乘用車增加約8.4%，而車輛的平均售價由2023年同期的約人民幣559,700元下跌約28.2%至2024年六個月期間的約人民幣401,900元。2024年六個月期間的平均售價下滑主要是由於中國內地的宏觀經濟及燃油車銷售有所下滑。

售後服務所得收益亦由2023年同期的約人民幣643.8百萬元下降約人民幣37.3百萬元或約5.8%至2024年六個月期間的約人民幣606.5百萬元，主要是由於業務量以及配件及其他汽車相關產品銷售收益下滑所致。於2024年六個月期間，售後服務所得收益佔總收益約14.2%（2023年上半年：約12.0%）。

銷售成本

銷售成本由2023年同期的約人民幣5,044.0百萬元下降約19.2%至2024年六個月期間的約人民幣4,076.5百萬元，與上述收益下滑一致。

毛利及毛利率

於2024年六個月期間，本集團錄得毛利約人民幣203.7百萬元，較2023年同期的毛利約人民幣319.5百萬元下降約36.2%。我們的毛利率由2023年同期的約6.0%下降至2024年六個月期間的約4.8%，乃主要由於乘用車平均售價及銷售毛利率下降導致。

其他收入

我們的其他收入由2023年同期的約人民幣182.7百萬元增加約42.3%至2024年六個月期間的約人民幣259.9百萬元。其他收入主要包括來自其他增值汽車服務（包括轉介需要就購買汽車訂立融資安排及二手車經紀服務等的客戶）的佣金收入，以及出售物業、廠房及設備的收益（主要有關銷售試駕汽車等）等。其他收入於2024年六個月期間增加乃主要由於其他增值汽車服務產生的佣金收入增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2023年同期的約人民幣272.3百萬元增加約6.5%至2024年六個月期間的約人民幣290.0百萬元，主要是由於為促進汽車銷售而增加推廣費用。

行政開支

我們的行政開支由2023年同期的約人民幣127.6百萬元減少約30.3%至2024年六個月期

間的約人民幣88.9百萬元。行政開支減少乃主要由於本集團對行政開支進行更加嚴格的控制。行政開支佔總收益約2.1%及較2023年同期的約2.4%輕微下降。

財務成本

我們的財務成本由2023年同期的約人民幣25.8百萬元減少約36.8%至2024年六個月期間的約人民幣16.3百萬元，主要由於2024年六個月期間我們的銀行及其他借款減少所致。財務成本佔總收益約0.4%，而2023年同期為約0.5%。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由2023年同期的約人民幣76.6百萬元下降約10.8%至2024年六個月期間的約人民幣68.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2023年同期產生的約人民幣24.8百萬元下降約16.1%至2024年六個月期間產生的約人民幣20.8百萬元，主要由於我們於2024年六個月期間錄得的應課稅溢利減少。

期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由2023年同期的約人民幣51.7百萬元下降約8.1%至2024年六個月期間的約人民幣47.5百萬元。2024年六個月期間的淨溢利率約為1.1%，而2023年同期的淨溢利率約為1.0%。

本公司股東應佔溢利

期內，本公司股東應佔溢利由2023年同期的約人民幣35.5百萬元下降約4.5%至2024年六個月期間的約人民幣33.9百萬元。

存貨周轉日數

存貨結餘由2023年12月31日的約人民幣801.3百萬元增加約5.6%至2024年6月30日的約人民幣845.9百萬元。於2024年六個月期間，本集團繼續專注於存貨管理，並實現穩健的流動資金狀況。於2024年6月30日，平均存貨周轉日數合共約為36.8日（2023年12月31日：約29.8日）。

流動資金及財務資源

本集團主要營運資金來源包括經營活動產生的現金流入及銀行借款。本集團已於整個2024年六個月期間內採取審慎的庫務政策及維持穩健的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金要求。於2024年六個月期間，本集團擁有充裕的財務資源以應付所有履約責任及營運需求。

於2024年6月30日，本集團的總權益約為人民幣2,915.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣2,893.2百萬元)。於2024年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣2,676.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣2,463.5百萬元)，而流動負債約為人民幣1,327.5百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,211.7百萬元)。

於2024年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款為人民幣373.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣441.4百萬元減少約15.3%。本集團的貸款及借款以人民幣計值。本集團的計息銀行及其他借款於2024年六個月期間減少乃主要由於使用經營活動所得現金償還貸款及其他借款所致。計息銀行及其他借款的年利率介乎約3.05%至約8.5%。本集團面臨的市場利率變化風險主要與本集團的浮動利率債務責任有關。本集團目前並無動用任何衍生工具對沖利率風險。於2024年6月30日，負債權益比率(即計息銀行及其他借款總額除以權益總額)約為12.8%(2023年12月31日：約15.3%)。於2024年6月30日，本集團的淨現金狀況((i)已質押銀行存款；(ii)在途現金；(iii)受限制現金；及(iv)現金及現金等價物總額超出計息銀行及其他借款金額的差額)約為人民幣893.7百萬元(2023年12月31日：約人民幣535.7百萬元)。

於2024年6月30日，現金及現金等價物、在途現金、已質押銀行存款及受限制存款約為人民幣1,267.6百萬元(2023年12月31日：約人民幣977.1百萬元)。現金及現金等價物以及已質押銀行存款主要以人民幣及港元計值。除部分以港元計值的現金外，本集團於中國的業務營運及重大交易均以人民幣計值。於2024年六個月期間，本集團並無採用任何重大財務工具(如遠期外匯合約)作外匯對沖用途。本集團管理層將密切監察外匯風險，並將於必要時考慮採取措施對沖潛在重大外匯風險。

資本承擔

本集團的資本承擔主要包括物業、廠房及設備、無形資產及業務收購的開支。於2024年6月30日，資本承擔約為人民幣2.8百萬元(2023年12月31日：約人民幣3.5百萬元)。本集團於截至2024年6月30日止六個月並無作出任何重大承擔。

重大投資的未來投資計劃詳情

本集團正計劃進一步擴充其經銷網絡。由於市場環境瞬息萬變，本集團傾向於整個擴充過程中保持靈活彈性，避免於預定時限內設定產能目標。本集團並無就其擴充作出任何大額資本承擔，而此取決於市況及機會。我們相信，此策略有助本集團於行業整合過程中獲取最大利益。

重大收購事項及出售附屬公司

於2024年六個月期間，本集團並無任何重大收購事項及出售附屬公司。

資本開支及投資

本集團的資本開支主要包括物業、廠房及設備及業務收購的開支。截至2024年6月30日止六個月，本集團的資本開支總額約為人民幣54.6百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣193.1百萬元)。截至2024年6月30日止六個月，本集團並無作出任何重大投資。

或然負債

於2024年6月30日，我們並無任何重大或然負債(2023年12月31日：無)。

集團資產抵押

本集團抵押其集團資產，作為應付票據以及計息銀行及其他借款的抵押品，用於為日常業務營運提供資金。截至2024年6月30日，我們若干應付票據以及計息銀行及其他借款以下列項目作抵押：(i)對我們存貨的抵押，其賬面總值約為人民幣370.6百萬元(2023年12月31日：約人民幣142.8百萬元)；及(ii)存款抵押，其賬面總值約為人民幣124.7百萬元(2023年12月31日：約人民幣108.7百萬元)。除上文所披露者外，於2024年6月30日，本集團並無抵押其他資產。

人力資源

截至2024年6月30日，本集團擁有1,405名(2023年12月31日：1,440名)僱員。現有僱員的薪酬包括基本薪金、酌情花紅、社會保險供款及以股份為基礎的激勵。僱員的薪酬水平乃與彼等的職責、表現及貢獻相稱。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二(A)及附錄二(B)所載極光置業或極光星徽的會計師報告的一部分，其載入本附錄乃僅供參考。經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄二(A)及附錄二(B)所載會計師報告一併閱讀。



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

獨立申報會計師就編製經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的核證報告

致百得利控股有限公司董事

我們已完成核證工作，以就百得利控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）僅為說明用途編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）以及北京極光星徽汽車銷售服務有限公司（「極光星徽」）及北京極光置業房地產開發有限公司（「極光置業」）（統稱「目標公司」）（ 貴集團連同目標公司統稱「經擴大集團」）的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於2024年9月30日的未經審核備考合併財務狀況表，以及截至2023年12月31日止年度的未經審核備考合併損益及其他全面收益表及未經審核備考合併現金流量表和相關附註，該等資料載於 貴公司就建議收購極光星徽集團的目標業務、極光置業的100%股權及物業（統稱「目標資產」）（「收購事項」）所刊發日期為2025年3月5日的通函（「通函」）附錄五（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準於通函附錄五闡述。

董事編製未經審核備考財務資料，乃為說明倘若收購事項分別在2024年6月30日及2023年1月1日經已發生的情況下，收購事項對 貴集團於2024年6月30日的財務狀況以及 貴集團截至2023年12月31日止年度的財務表現及現金流量的影響。在此過程中，董事已自 貴集團截至2024年6月30日止六個月中期報告內所載的簡明合併財務報表（已獲刊發審閱報告）摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，且董事已自 貴集團截至2023年12月31日止年度的合

併財務報表(已獲刊發獨立核數師報告)摘錄有關 貴集團財務表現及現金流量的資料。而有關目標集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料，乃由董事摘錄自目標集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2024年9月30日止九個月的合併財務報表，有關會計師報告已刊載於通函附錄二(A)及二(B)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4章第29段，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會所頒佈專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，其以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量管理準則(「**香港質量管理準則**」)第1號「會計師事務所對進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的質量管理」，其要求會計師事務所設計、實施並運作質量管理制度，包括有關遵從道德規範、專業準則及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告我們的意見。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就 貴公司董事是否已根據上市規則第4章第29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函中，乃僅為說明倘若收購事項於就說明用途而選定的較早日期經已發生的情況下，收購事項對 貴集團未經調整財務資料的影響。因此，我們概不就收購事項於2023年1月1日及2024年6月30日的實際結果是否與所呈列者相同作出任何核證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製發出報告而進行的合理核證工作，涉及實施程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並須就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥善應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所取得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及

- (c) 所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

關志峰

執業證書編號：P06614

香港

2025年3月5日

經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下為倘若收購事項於(i)2024年6月30日(就經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表而言)及(ii)2023年1月1日(就經擴大集團的未經審核備考合併損益及其他全面收益表及未經審核備考合併現金流量表而言)經已完成的情況下,百得利控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(「**本集團**」)(包括北京極光星徽汽車銷售服務有限公司(「**極光星徽**」)的目標業務及北京極光置業房地產開發有限公司(「**極光置業**」)(統稱「**目標公司**」))(本集團連同目標公司統稱「**經擴大集團**」)於完成收購目標公司及物業(「**收購事項**」)後作說明用途的未經審核備考合併財務狀況表、未經審核備考合併損益及其他全面收益表及未經審核備考合併現金流量表(「**未經審核備考財務資料**」)。就極光星徽的目標業務而言,其指極光星徽於北京經營的梅賽德斯 — 奔馳品牌4S經銷業務,包括乘用車、配件及其他汽車相關產品、存貨、客戶名單及紀錄,以及極光星徽及／或其附屬公司與其4S經銷業務有關的其他資產及負債。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事(「**董事**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29條並基於其判斷、估計及假設而編製,僅作說明用途,且因其假設性質使然,其未必可真實反映倘若收購事項於當中各所示日期經已完成的情況下經擴大集團本可實現的實際財務狀況、財務業績及現金流量。此外,未經審核備考財務資料並非旨在預測收購事項完成後經擴大集團的未來財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃基於(i)本集團於2024年6月30日的簡明合併財務狀況表(摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月的已刊發中期報告)以及本集團截至2023年12月31日止年度的經審核合併損益及其他全面收益表及經審核合併現金流量表(摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度的已刊發年報);(ii)目標集團於2024年9月30日的經審核合併財務狀況表以及目標集團截至2023年12月31日止年度的經審核合併損益及其他全面收益表及現金流量表(摘錄自本通函附錄二(A)及二(B)所載的會計師報告);及(iii)經作出隨附附註內所述的未經審核備考調整後而編製得出。

有關與交易直接相關並有事實依據的收購事項備考調整的說明概述於隨附附註。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本集團於2024年3月22日刊發的截至2023年12月31日止年度的年報及本集團於2024年9月13日刊發的截至2024年6月30日止六個月的中期報告所載的本集團財務資料，以及本通函附錄二(A)及二(B)所載目標公司的財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。經擴大集團的未經審核備考財務資料並未計及經擴大集團成員公司各自財務報表日期後的任何貿易或其他交易。

經擴大集團的未經審核備考合併損益及其他全面收益表

	本集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	極光星徽集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	極光置業 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註6e	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註7c	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註8	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註9	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註10	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註11	經擴大集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益										
銷售成本	10,728,460 (10,150,026)	697,065 (647,463)	24,010	—	—	—	—	(24,010)	—	11,425,525 (10,797,489)
毛利(毛虧)	578,434	49,602	24,010	—	—	—	—	(24,010)	—	628,036
其他收入	410,736	17,280	1	—	—	5,834	—	24,010	(22,041)	435,820
物業開支	—	—	(25,032)	—	—	—	—	25,032	—	—
銷售及分銷開支	(565,162)	(63,027)	—	(2,215)	—	—	—	—	9,760	(620,644)
行政開支	(243,108)	(26,533)	(49,833)	—	17,190	(1,686)	(4,218)	(25,032)	10,585	(322,635)
經營溢利(虧損)	180,900	(22,678)	(50,854)	(2,215)	17,190	4,148	(4,218)	—	(1,696)	120,577
財務成本	(47,515)	(5,523)	—	—	—	—	—	—	1,696	(51,342)
除稅前溢利(虧損)	133,385	(28,201)	(50,854)	(2,215)	17,190	4,148	(4,218)	—	—	69,235
所得稅	(49,002)	450	(1,228)	554	—	—	—	—	—	(49,226)
年內溢利(虧損)	84,383	(27,751)	(52,082)	(1,661)	17,190	4,148	(4,218)	—	—	20,009

	本集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	極光星徽集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	極光置業 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註6e	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註7c	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註8	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註9	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註10	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註11	經擴大集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
年內其他全面收益(開支) (除稅後)：										
不會重新分類至損益的 項目：										
本公司財務報表換算的 匯兌差額	9,437	—	—	—	—	—	—	—	—	9,437
可於其後重新分類至損益的 項目：										
海外附屬公司財務報表換算 的匯兌差額	(21,932)	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,932)
年內其他全面開支	(12,495)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,495)
年內全面收益(開支)總額	71,888	(27,751)	(52,082)	(1,661)	17,190	4,148	(4,218)	—	—	7,514
以下人士應佔：										
本公司股東	44,318	(27,751)	(52,082)	(1,661)	17,190	4,148	(4,218)	—	—	(20,056)
非控股權益	27,570	—	—	—	—	—	—	—	—	27,570
年內全面收益(開支)總額	71,888	(27,751)	(52,082)	(1,661)	17,190	4,148	(4,218)	—	—	7,514

經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表

	本集團 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	極光星徽 集團 於2024年 9月30日 人民幣千元 (經審核)	極光置業 於2024年 9月30日 人民幣千元 (經審核)	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	經擴大集團 截至2024年 6月30日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
	附註3	附註4	附註4	附註6	附註5及7	附註8	附註9	附註10	附註11	
非流動資產										
物業、廠房及設備	463,087	17,946	178,053	—	(59,654)	—	—	79,090	—	678,522
投資物業	56,708	—	355,810	(223)	(14,450)	55,645	—	(297,959)	—	155,531
使用權資產	352,725	14,279	591,440	—	(206,984)	—	—	218,869	(14,279)	956,050
無形資產	857,366	8	—	66,446	—	—	—	—	—	923,820
商譽	378,625	—	—	1,744	—	—	—	—	—	380,369
遞延稅項資產	32,015	16,469	—	—	—	—	—	—	(1,775)	46,709
應收關聯方款項	—	2,500	—	—	—	—	—	—	(2,500)	—
長期預付款項	434	—	—	—	—	—	—	—	—	434
	2,140,960	51,202	1,125,303	67,967	(281,088)	55,645	—	—	(18,554)	3,141,435
流動資產										
存貨	845,882	67,247	—	—	—	—	—	—	—	913,129
貿易應收款項	46,393	20,250	—	—	—	—	—	—	—	66,643
應收關聯方款項	18,581	—	14,554	—	—	—	—	—	(14,554)	18,581
預付款項、其他應收款項及其他資產	497,562	75,785	56,057	(9,750)	—	—	—	—	—	619,654
已質押銀行存款	124,747	—	—	—	—	—	—	—	—	124,747
在途現金	13,417	101	—	—	—	—	—	—	—	13,518
受限制現金	2,763	3	—	—	—	—	—	—	—	2,766
現金及現金等價物	1,126,654	7,487	674	(63,168)	(496,177)	(55,645)	(4,218)	—	—	515,607
	2,675,999	170,873	71,285	(72,918)	(496,177)	(55,645)	(4,218)	—	(14,554)	2,274,645

	本集團 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) 附註3	極光星徽 集團 於2024年 9月30日 人民幣千元 (經審核) 附註4	極光置業 於2024年 9月30日 人民幣千元 (經審核) 附註4	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註6	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註5及7	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註8	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註9	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註10	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註11	經擴大集團 截至2024年 6月30日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
流動負債										
貿易應付款項及應付票據	614,194	38,929	—	—	—	—	—	—	6,000	659,123
應付關聯方款項	13,740	20,554	—	—	—	—	—	—	(20,554)	13,740
應付股東款項	—	—	12,233	—	—	—	—	—	(12,233)	—
其他應付款項及應計費用	103,106	53,631	52,867	(40,010)	—	—	—	—	12,233	181,827
合同負債	137,380	53,740	—	—	—	—	—	—	—	191,120
計息銀行及其他借款	373,928	66,249	—	(33,544)	350,000	—	—	—	—	756,633
預收租金	—	—	488	—	—	—	—	—	—	488
租賃負債	31,170	11,255	—	—	—	—	—	—	(11,255)	31,170
應付所得稅	53,932	—	—	—	—	—	—	—	—	53,932
	<u>1,327,450</u>	<u>244,358</u>	<u>65,588</u>	<u>(73,554)</u>	<u>350,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(25,809)</u>	<u>1,888,033</u>
流動資產(負債)淨值	<u>1,348,549</u>	<u>(73,485)</u>	<u>5,697</u>	<u>636</u>	<u>(846,177)</u>	<u>(55,645)</u>	<u>(4,218)</u>	<u>—</u>	<u>11,255</u>	<u>386,612</u>
總資產減流動負債	<u>3,489,509</u>	<u>(22,283)</u>	<u>1,131,000</u>	<u>68,603</u>	<u>(1,127,265)</u>	<u>—</u>	<u>(4,218)</u>	<u>—</u>	<u>(7,299)</u>	<u>3,528,047</u>
非流動負債										
已收長期租賃按金	—	—	1,235	—	—	—	—	—	—	1,235
應付關聯方款項	—	—	2,500	—	—	—	—	—	(2,500)	—
合同負債	152,626	19,640	—	—	—	—	—	—	—	172,266
租賃負債	233,155	10,124	—	—	—	—	—	—	(10,124)	233,155
遞延稅項負債	188,757	—	—	16,556	—	—	—	—	—	205,313
	<u>574,538</u>	<u>29,764</u>	<u>3,735</u>	<u>16,556</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(12,624)</u>	<u>611,969</u>
資產(負債)淨值	<u>2,914,971</u>	<u>(52,047)</u>	<u>1,127,265</u>	<u>52,047</u>	<u>(1,127,265)</u>	<u>—</u>	<u>(4,218)</u>	<u>—</u>	<u>5,325</u>	<u>2,916,078</u>

	極光星徽集團 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	附註3	極光星徽集團 於2024年 9月30日 人民幣千元 (經審核)	附註4	極光置業 於2024年 9月30日 人民幣千元 (經審核)	附註4	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	附註6	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	附註5及7	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	附註8	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	附註9	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	附註10	備考調整 人民幣千元 (未經審核)	附註11	經擴大集團 截至2024年 6月30日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
股本及儲備																			
股本	5,180		50,000		13,050		(50,000)		(13,050)		—	—	—	—	—	—	—	—	5,180
儲備	2,696,400		(102,047)		1,114,215		102,047		(1,114,215)		(4,218)	—	—	(4,218)	—	—	5,325	—	2,697,507
本公司股東應佔總權益	2,701,580		(52,047)		1,127,265		52,047		(1,127,265)		(4,218)	—	—	(4,218)	—	—	5,325	—	2,702,687
非控股權益	213,391		—		—		—		—		—	—	—	—	—	—	—	—	213,391
總(資本虧絀)權益	2,914,971		(52,047)		1,127,265		52,047		(1,127,265)		(4,218)	—	—	(4,218)	—	—	5,325	—	2,916,078

經擴大集團的未經審核備考合併現金流量表

	本集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	極光星徽集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	極光置業 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註6	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註7	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註8	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註9	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註11	經擴大集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利(虧損)	<u>133,385</u>	<u>(28,201)</u>	<u>(50,854)</u>	<u>(2,215)</u>	<u>17,190</u>	<u>4,148</u>	<u>(4,218)</u>	<u>—</u>	<u>69,235</u>
調整項目：									
折舊	194,537	15,245	53,902	—	(17,190)	1,686	—	—	248,180
無形資產攤銷	38,910	7	—	2,215	—	—	—	—	41,132
財務成本	47,515	5,523	—	—	—	—	—	—	53,038
利息收入	(18,171)	(14)	(1)	—	—	—	—	—	(18,186)
撇減存貨至可變現淨值	16,446	5,418	—	—	—	—	—	—	21,864
出售物業、廠房及設備收益	(5,884)	951	—	—	—	—	—	—	(4,933)
以權益結算以股份為基礎的交易	7,203	—	—	—	—	—	—	—	7,203
營運資金變動：									
存貨減少／(增加)	36,040	17,795	—	—	—	—	—	—	53,835
貿易應收款項減少／(增加)	1,562	491	—	—	—	—	—	—	2,053
在途現金減少	3,916	1,952	—	—	—	—	—	—	5,868
受限制現金減少／(增加)	4,434	—	—	—	—	—	—	—	4,434
應收關聯方款項增加	(14,285)	2,765	(2,891)	—	—	—	—	(9,174)	(23,585)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)	212,692	(4,691)	(546)	—	—	—	—	—	207,455
貿易應付款項及應付票據增加	57,611	(4,340)	—	—	—	—	—	—	53,271
應付關聯方款項(減少)／增加	(849)	1,891	(195)	—	—	—	—	—	847
其他應付款項及應計費用減少	(41,275)	7,523	1,310	—	—	—	—	—	(32,442)
預收租金減少	—	—	(562)	—	—	—	—	—	(562)
合約負債減少	(4,691)	9,691	—	—	—	—	—	—	5,000
經營所得(所用)現金	<u>669,096</u>	<u>32,006</u>	<u>163</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,834</u>	<u>(4,218)</u>	<u>(9,174)</u>	<u>693,707</u>
已收利息	18,171	14	1	—	—	—	—	—	18,186
已付所得稅	(44,417)	(2,405)	(1,013)	—	—	—	—	—	(47,835)
經營活動所得(所用)現金淨額	<u>642,850</u>	<u>29,615</u>	<u>(849)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,834</u>	<u>(4,218)</u>	<u>(9,174)</u>	<u>664,058</u>

	本集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	極光星徽集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	極光置業 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註6	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註5及7	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註8	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註9	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註11	經擴大集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
投資活動									
出售物業、廠房及設備的所得款項	114,496	6,551	—	—	—	—	—	—	121,047
購買物業、廠房及設備項目	(184,467)	(13,182)	—	—	(197,489)	—	—	—	(395,138)
購買投資物業項目	—	—	—	—	(43,401)	(55,645)	—	—	(99,046)
購買使用權資產項目	—	—	—	—	(603,325)	—	—	—	(603,325)
自極光置業購買的資產淨值(物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產除外)	—	—	—	—	(1,962)	—	—	—	(1,962)
購買附屬公司的付款，扣除已獲得的現金	(83,575)	—	—	(63,168)	—	—	—	—	(146,743)
購買無形資產項目	(18,543)	—	—	—	—	—	—	—	(18,543)
投資活動所用現金淨額	(172,089)	(6,631)	—	(63,168)	(846,177)	(55,645)	—	—	(1,143,710)

	本集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	極光星徽集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	極光置業 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註2	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註6	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註5及7	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註8	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註9	備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註11	經擴大集團 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
融資活動									
銀行及其他借款所得款項	2,587,297	262,575	—	—	350,000	—	—	—	3,199,872
償還銀行及其他借款	(2,718,069)	(264,346)	—	—	—	—	—	—	(2,982,415)
已質押銀行存款增加	(72,190)	—	—	—	—	—	—	—	(72,190)
已付利息	(27,936)	(3,391)	—	—	—	—	—	—	(31,327)
已付本公司股東股息	(18,675)	—	—	—	—	—	—	—	(18,675)
售後租回交易所得款項	26,174	3,313	—	—	—	—	—	—	29,487
售後租回交易付款	(24,372)	(3,689)	—	—	—	—	—	—	(28,061)
已付租賃租金的資本元素	(48,038)	(7,477)	—	—	—	—	—	7,477	(48,038)
已付租賃租金的利息元素	(18,650)	(1,697)	—	—	—	—	—	1,697	(18,650)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(314,459)	(14,712)	—	—	350,000	—	—	9,174	30,003
現金及現金等價物增加(減少)淨額	156,302	8,272	(849)	(63,168)	(496,177)	(49,811)	(4,218)	—	(449,649)
於2023年1月1日的現金及現金等價物	701,887	6,085	1,459	—	—	—	—	—	709,431
匯率變動的影響	282	—	—	—	—	—	—	—	282
於2023年12月31日的現金及現金等價物	858,471	14,357	610	(63,168)	(496,177)	(49,811)	(4,218)	—	260,064

經擴大集團的未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團截至2023年12月31日止年度的經審核合併損益及其他全面收益表及經審核合併現金流量表乃摘錄自本集團於2024年3月22日刊發的截至2023年12月31日止年度的年報。
2. 目標公司截至2023年12月31日止年度的經審核合併損益及其他全面收益表及經審核合併現金流量表乃摘錄自本通函附錄二(A)及二(B)內的會計師報告。
3. 本集團於2024年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表乃摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月的中期報告。
4. 目標公司於2024年9月30日的經審核合併財務狀況表乃摘錄自本通函附錄二(A)及二(B)內的會計師報告。
5. 根據本集團附屬公司北京百得利汽車進出口集團有限公司(「北京百得利集團」)與蒙商銀行股份有限公司(「蒙商銀行」)訂立的日期為2024年11月7日的債權轉讓協議(「轉讓協議」)，金額為約人民幣4,689.2百萬元的主債權(「債權」)將由蒙商銀行轉讓予北京百得利集團，現金代價為人民幣964,990,037.65元(「代價」)。代價將以銀行貸款約人民幣350百萬元及本集團內部資源撥付。同日，北京百得利集團(作為債權人)與轉讓協議內的債務人(「債務人」)及余瑤女士訂立以資抵債協議(「以資抵債協議」)。根據以資抵債協議，債務人同意轉讓以下資產：(i)北京極光置業房地產開發有限公司(「極光置業」)的100%股權；(ii)北京極光星徽汽車銷售服務有限公司(「極光星徽」)及其附屬公司(統稱「極光星徽集團」)的業務；及(iii)位於中國北京的兩處物業(指「順風物業」及「芸眾物

業」)(統稱「目標資產」)(「收購事項」)。因此，董事已參考獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)所進行於2024年9月30日的估值，根據各目標資產於2024年9月30日的市值分配代價(「分配」)。分配列示如下：

目標資產	估值報告所述的 市值 人民幣千元	用作分配代價的 價值 人民幣千元	已分配代價 人民幣千元
極光置業的100%股權	1,127,262	1,125,300	846,177
極光星徽集團的業務	62,218	84,005	63,168
順風物業及芸眾物業	74,000	74,000	55,645
			<u>964,990</u>

附註：

估值報告所述的市值與用作分配代價的價值之間的差額，主要為集團內公司間結餘，將於經擴大集團合併入賬中抵銷，而分配僅編製作說明用途。

- 極光星徽集團在完成收購事項前有業務營運。因此，極光星徽集團的可識別資產及負債將根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第3號「業務合併」(「國際財務報告準則第3號」)在經擴大集團的未經審核備考財務資料中，按照收購法以公允價值計入經擴大集團的合併資產負債表中。

極光星徽集團的已識別資產及負債的公允價值金額在收購事項完成日期可予變動。在此情況下，已識別資產及負債以及商譽的公允價值可能與編製未經審核備考財務資料時使用的估計金額有所不同。

收購極光星徽集團的調整計算如下：

	附註	人民幣千元
代價	a	63,168
極光星徽集團於2024年9月30日的負債淨額	b	(18,503)
加：本集團在收購事項中不會承擔的項目：	c	
— 其他應收款項		(9,750)
— 其他應付款項		40,010
加：公允價值調整	d	
— 物業、廠房及設備		(223)
— 通過收購事項已識別的無形資產	e	66,446
— 遞延稅項負債	f	<u>(16,556)</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值		<u>61,424</u>
因收購極光星徽集團而產生的商譽	g	<u><u>1,744</u></u>

附註：

- a) 極光星徽集團的購買代價指本未經審核備考財務資料附註5所載分配內所述的已付現金代價人民幣63,168,000元。
- b) 該金額指極光星徽集團於2024年9月30日的負債淨額(乃摘錄自通函的會計師報告)減銀行借款人民幣33,544,000元(附錄二(B)附註22)(作為北京百得利集團在此次交易中收購的債權的一部分)。
- c) 在極光星徽目標業務的收購事項中，預期本集團不會承擔若干應收款項及應付款項。已作出調整以反映該等不包括在收購事項中的資產及負債。
- d) 董事已參考仲量聯行所進行的估值釐定極光星徽集團的可識別資產及負債於2024年9月30日的公允價值。經擴大集團的未經審核備考財務資料乃僅為說明用途而編製。

- e) 未經審核備考無形資產公允價值調整與極光星徽集團的汽車經銷業務相關，其公允價值乃根據獨立專業估值師仲量聯行所編製於2024年9月30日的獨立估值報告估算。於2024年9月30日，未經審核備考無形資產的公允價值按多期間超額盈利法估計約為人民幣66,446,000元。於合併財務報表中分類為無形資產的經銷權將以30年的使用年期進行攤銷。因此，於備考合併損益表中，每年攤銷開支約人民幣2,215,000元已於銷售及分銷開支中確認，而相關遞延稅項約人民幣554,000元已計入所得稅開支項目內。
- f) 與收購事項中所收購的物業、廠房及設備以及無形資產的備考公允價值調整有關的遞延稅項負債按適用中國企業所得稅稅率25%進行計算。
- g) 根據本集團的會計政策，首次確認後，商譽將按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，倘有事件或情況變動顯示商譽賬面值可能已減值，則更頻密地進行減值測試。為進行減值測試，商譽自收購日起分配至經擴大集團預期將受益於業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別，而不論經擴大集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或組別。

此外，根據本集團的會計政策，減值通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則將確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損於其後期間將不再撥回。在編製本公司的本未經審核備考財務資料時，董事已根據國際會計準則第36號資產減值及本集團會計政策，對商譽進行減值評估。根據減值評估，極光星徽集團所屬現金產生單位的可收回金額超過其賬面值，因此，就經擴大集團而言，董事並未於未經審核備考財務資料內就商譽減值作出備考調整。根據評估結果，董事最終認為，倘若收購事項於2024年9月30日經已完成，商譽並未減值。商譽減值評估將在收購事項實際完成後進行。

- 7. 此外，如附註5所述，極光置業的100%股權將被收購。收購極光置業的目的為收購極光置業所擁有的物業、投資物業及使用權資產。根據國際財務報告準則第3號，由於極光置業總資產的公允價值絕大部分集中於一組類似的可識別資產，即位於同一地點的土地及附屬建築物（「**極光物業**」），其符合集中度測試。因此，收購事項入賬為資產收購。

待收購事項完成後本集團將予入賬的極光物業的賬面值分析如下：

	附註	人民幣千元
代價	a	846,177
減：極光置業於2024年9月30日的資產淨值 (物業、投資物業及使用權資產除外)	b	<u>1,962</u>
收購物業、投資物業及使用權資產的代價	c	<u>844,215</u>

附註：

- a) 極光置業的購買代價指本未經審核備考財務資料附註5所載分配內所述的已付現金代價人民幣846,177,000元。該調整反映代價將由人民幣350百萬元的銀行貸款及本集團的內部資源撥付。
 - b) 除物業、投資物業及使用權資產外，其餘資產及負債自極光置業收購。
 - c) 於收購入賬為資產收購的極光置業股權後，該調整指極光置業的物業賬面值約人民幣59,654,000元、投資物業賬面值約人民幣14,450,000元及使用權資產賬面值約人民幣206,984,000元與所提供有關以資產收購方式收購該等資產的代價之間的差額。此外，有關該等物業的年度折舊支出調整人民幣17,190,000元於備考合併損益表中的行政開支項目中確認。
8. 該調整指收購事項中兩處物業乃按已分配現金代價約人民幣55,645,000元收購，並分類為投資物業(「順風物業」及「芸眾物業」)。順風物業及芸眾物業已出租予第三方，產生租金收入合計約人民幣5,834,000元(已扣除稅項約人民幣537,000元)。租金收入將於備考合併損益及其他全面收益中的其他收入項目中確認。此外，投資物業的年度折舊支出約人民幣1,686,000元於備考合併損益表中的行政開支項目中確認。
 9. 該調整指估計收購相關交易成本約人民幣4,218,000元，包括但不限於收購事項直接產生的法律及專業費用。

10. 該調整指根據本集團的分類，就由極光置業擁有並租賃予獨立第三方及極光星徽集團作為經擴大集團營運的一部分的物業而言，將投資物業重新分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，以及將收益重新分類至其他收入，並將物業開支重新分類至行政成本。
11. 該調整亦指撇除目標公司之間的交易及結餘，以及重新分類結餘，猶如收購事項已於2023年1月1日或2024年9月30日發生。

就極光置業與極光星徽之間的租賃安排而言，極光置業所賺取的租金及物業管理收入約人民幣22,041,000元與極光星徽所產生的使用權資產(用作展覽廳)攤銷支出的銷售及分銷開支約人民幣9,760,000元、使用權資產攤銷支出及物業管理成本的行政開支約人民幣10,585,000元及財務成本約人民幣1,696,000元在合併入賬中抵銷。同時，極光置業與極光星徽之間各自的使用權資產約人民幣14,279,000元、租賃負債約人民幣21,379,000元、應收關聯方款項約人民幣17,054,000元以及遞延稅項亦在合併入賬中抵銷。

此外，於收購事項後，與關聯方的結餘約人民幣6,000,000元及人民幣12,233,000元已重新分類為與獨立第三方的結餘，即備考合併財務狀況表內的貿易應付款項及其他應付款項項目。

除因收購極光星徽集團而產生的無形資產攤銷及相關稅項；以及順風物業及芸眾物業的租金收入及折舊外，其他調整均不會產生持續影響。

12. 除以上所述外，並未對未經審核備考財務資料作出任何其他調整，以反映本集團與目標公司於2024年9月30日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易，猶如收購事項已於2024年6月30日及2023年1月1日發生。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

按照百得利控股有限公司(連同其附屬公司於下文統稱為「**貴集團**」)的指示，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已進行評估工作，當中要求吾等就北京百得利汽車進出口集團有限公司(「**北京百得利集團**」或「**客戶**」)在完成收購債權後根據以資抵債協議將予收購的資產(包括北京極光置業房地產開發有限公司(「**極光置業**」)的股權、北京極光星徽汽車銷售服務有限公司(「**極光星徽**」)的股權或極光星徽的全部或部分4S經銷業務(「**目標業務**」)、位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇的地下一層及三層的物業(順風物業)及位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇的一層及二層的物業(「**芸眾物業**」)(統稱為「**目標資產**」)於2024年9月30日(「**估值日期**」)的市值發表獨立意見。以下報告的編製日期為2025年3月5日(「**報告日期**」)。於報告日期，客戶已決定收購全部目標業務(不包括預期將不會由客戶承擔的若干應收款項及應付款項)。

本估值的目的是供 貴集團內部參考及載入 貴集團的公開披露內。

吾等的估值基於市值進行。市值乃界定為「資產或負債於估值日期經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

背景

北京百得利汽車進出口集團有限公司(「**北京百得利集團**」或「**客戶**」)為一家於1998年9月3日在中國成立的有限責任公司。

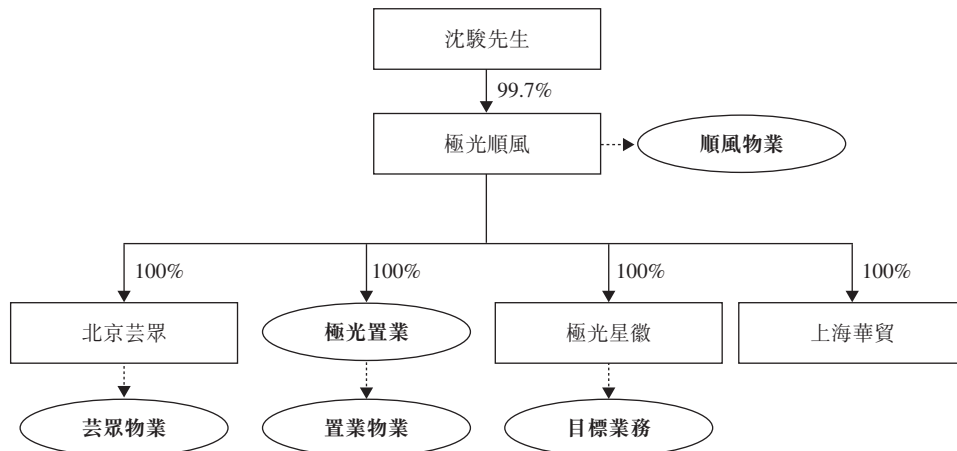
蒙商銀行股份有限公司(「**蒙商銀行**」)為一家於2020年在中國註冊成立的商業銀行。

於2024年11月，北京百得利集團與蒙商銀行訂立債權轉讓協議，據此，北京百得利集團以代價人民幣964,990,037.65元收購債權。根據協議，將予轉讓的債權包括未償還債務及應計利息及開支的金額，以及作為抵押人、質押人及擔保人的其他從權利，以及相關抵押品。

債務人包括北京極光順風投資有限公司(「**極光順風**」)、北京極光置業房地產開發有限公司(「**極光置業**」)、北京極光星徽汽車銷售服務有限公司(「**極光星徽**」)、上海華貿實業有限公司(「**上海華貿**」)及北京芸眾本草中醫醫院有限公司(「**北京芸眾**」)。

債務的擔保及已質押資產包括沈駿先生的個人擔保；極光置業、極光順風、極光星徽及中民智贏投資有限公司的公司擔保；北京芸眾100%股權、極光置業100%股權、極光星徽100%股權、上海華貿100%股權的質押；順風物業(位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇的地下一層及三層，由極光順風擁有)的質押；芸眾物業(位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇的一層及二層，由北京芸眾擁有)的質押；及極光星徽所有汽車證及進口報關單的質押。

有關債務人與目標資產之間的關係的資料，請參閱下圖：



附註：

(1) 虛線箭頭表示物業的所有權；

- (2) 實心箭頭表示股權的所有權；
- (3) 收購債權完成後客戶將根據以資抵債協議收購的資產(包括股權及物業)為粗體及呈橢圓形。

於2024年11月7日，北京百得利集團與債務人訂立以資抵債協議。根據協議，為了清償債務，債務人同意將目標資產轉讓予北京百得利集團，包括：

- (1) 極光置業的100%股權，包括位於中國北京市朝陽區京順路109號的物業(「置業物業」)，其包括一幅地盤面積約36,921.36平方米的土地及建於其上的三棟樓宇(包括一棟商業樓宇及A座及B座，總建築面積約45,935.14平方米)；
- (2) 極光順風所擁有極光星徽的100%股權，或極光星徽的全部或部分4S經銷業務；
- (3) 順風物業，位於中國北京市朝陽區望京北路39號的一棟四層高商業樓宇(包括地下樓層)的地下一層及三層，建築面積約3,988.18平方米；及
- (4) 芸眾物業，位於順風物業所在同一棟樓宇的一層及二層。

極光置業及極光星徽統稱為目標公司。順風物業、置業物業及芸眾物業統稱為目標物業。於報告日期，客戶已決定收購全部目標業務(不包括預期將不會由客戶承擔的若干應收款項及應付款項)。

資料來源

在對目標資產進行估值時，吾等已審閱來自多個來源的資料，包括但不限於：

- 目標公司的背景及相關公司資料；
- 目標公司的財務資料；
- 目標公司的營業執照；
- 與目標物業有關的業權文件及其他官方圖則副本；
- 貴集團的中國法律顧問提供的法律意見；

- 與目標公司業務及目標物業相關的其他經營及市場資料。

吾等已與客戶的管理層進行討論，以及經公開資料來源進行市場研究，以評估獲提供的資料是否公平合理。吾等假設該等資料屬可靠及合法；且吾等於達致價值意見時在頗大程度上依賴客戶提供的資料。

意見基礎

吾等已參考國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的國際估值準則進行估值。所採用的估值程序包括審閱目標資產的法律狀況及經濟狀況以及評估目標資產擁有人或經營者所作出的主要假設、估計及聲明。所有對妥善了解估值屬必要的事項已於本估值報告內披露。

以下因素構成吾等意見基礎的重要部分：

- 整體經濟前景；
- 有關營運的業務性質及歷史；
- 目標資產的財務狀況；
- 從事類似業務公司的市場主導投資回報；
- 業務的財務及業務風險，包括收入持續性；
- 影響標的業務的微觀及宏觀經濟的考慮及分析；及
- 標的業務的流動資金評估。

吾等已規劃及進行估值，以取得吾等認為必要的所有資料及說明，從而令吾等有充足憑證以發表吾等對目標資產的意見。

方式及方法

於達致吾等的評估價值時，吾等已考慮三種公認的方法，即市場法、成本法及收益法。

市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並對市價作出調整以反映所評估資產相對於市場可資比較項目的狀況及用途。資產如有成熟的二級市場，可採用此方法進行評估。使用此方法的好處包括簡單、明確及快捷，且只需作出小量假設甚或毋須作出假設。由於使用的

是公開可得的輸入資料，因此在應用上亦更為客觀。然而，須注意該等可資比較資產的價值存在固有假設，故該等輸入數據亦有隱藏假設。尋找可資比較資產亦非易事。此外，此方法完全依賴有效市場假說。

成本法根據類似資產的現行市價，考慮在新狀況下重製或重置所評估資產的成本，並就應計折舊或殘舊狀況（不論因外觀、功能或經濟方面而導致）作出撥備。成本法一般能為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單及透明，但其並無直接納入有關標的資產所帶來經濟利益之資料。

收益法乃將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標。其所依據的原則為，知情買方就項目支付的金額不會超過附帶類似風險的相同或大致相似項目的估計未來利益（收益）的現值。此方法允許對未來溢利進行前瞻性估值，而預期未來現金流量的現值亦有許多實證及理論依據。然而，此方法依賴多項長期假設，其結果亦可能對若干輸入數據非常敏感。其亦僅代表單一情況。

於報告中，吾等於達致市值時已考慮目標資產的類型及其狀況。吾等就各類不同的目標資產採用適當的估值方法：

目標資產	估值方式及方法
極光置業的100%股權	成本法 — 總和法
極光星徽的100%股權	市場法 — 指引公眾公司法
順風物業 芸眾物業	有關方法、假設及詳細分析，請參閱「附錄七 — 物業估值報告」

極光置業的100%股權

作為側重資產的房地產投資公司，極光置業的大部分資產為其房地產及物業。因此，在達致極光置業的100%股權的市值時，吾等採用成本法下的總和法以釐定吾等的估值意見，並於達致資產及負債的市值時已考慮其類型及狀況。吾等就各類不同的資產及負債採用適當的估值方法。

資產／負債	估值方式及方法
流動資產	基於經審核賬面值。
長期資產(置業物業)	有關方法、假設及詳細分析，請參閱「附錄七 — 物業估值報告」
負債	估值方式及方法
流動負債	基於經審核賬面值。
非流動負債	基於經審核賬面值。

極光星徽的100%股權

鑒於極光星徽的獨有特性，就評估極光星徽的100%股權而言，收益法及成本法存在重大限制。首先，收益法需作出主觀假設，而估值對此非常敏感。達致價值指標時亦需要詳細的營運資料及作出長期財務預測，惟有關資料於估值日期尚未可得。其次，成本法並未直接計入有關標的業務所帶來的經濟利益的資料。

鑒於上述情況，吾等已採用市場法進行估值。市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並對市價作出調整以反映所評估資產相對於市場可資比較項目的狀況及用途。資產如有成熟的二級市場，可採用此方法進行評估。使用此方法的好處包括簡單、明確及快捷，且只需作出小量假設甚或毋須作出假設。由於使用的是公開可得的輸入資料，因此在應用上亦更為客觀。

市場法可通過兩種常用方法應用，即指引公眾公司法及可資比較交易法。可資比較交易法利用涉及與標的資產相同或類似的資產交易資料。然而，就此項特定估值工作難以及時獲得此類交易的充足資料。因此，於此項估值工作中，極光星徽的100%股權的市值乃透過指引公眾公司法得出。

此方法需要研究可資比較公司的基準倍數，並適當選用一個合適的倍數以得出極光星徽的100%股權的市值。於本估值中，吾等已考慮以下常用的基準倍數：

基準倍數	簡稱	分析
市盈率	P/E	並未使用。由於吾等注意到極光星徽的淨溢利近年來一直波動，故並未選用P/E。
市賬率	P/B	並未使用。P/B於資產密集型行業屬常見，惟其並未計及無形資產，亦未能涵蓋公司特定的能力及優勢。P/B並不合適。
企業價值除以息稅折舊及攤銷前溢利及／或企業價值除以息稅前溢利	EV/EBITDA 及／或 EV/EBIT	並未使用。由於極光星徽的淨EBIT及EBITDA近年來一直波動，故並未選用EV/EBITDA及EV/EBIT。
市銷率	P/S	並未使用。由於其並未計及可資比較公司與極光星徽之間的資本架構差異，故並未選用P/S。
企業價值與銷售額比率	EV/S	已採用。EV/S通常由盈利波動且資本架構與可資比較公司不同的公司所採用。由於極光星徽的純利於近年來一直波動，且可資比較公司與極光星徽的資本架構有所不同，故於估值時選用EV/S。

吾等應用企業價值與銷售額比率(「EV/S」)倍數，該倍數乃通過使用可資比較公司的財務報表計算，以釐定極光星徽的市值，繼而計及市場流通性貼現及控制權溢價以作適當調整。

主要假設

為提供更準確及合理的基礎以達致吾等評估的價值，吾等已對於本估值中被認為具重大敏感度影響的假設進行評估。

於釐定目標資產的市值時已作出以下主要假設：

- 吾等假設現有的政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對目標公司業務產生不利影響的重大變化；
- 吾等假設相關合約及協議中規定的營運及合約條款將被遵守；
- 吾等假設所建議的設施及系統足以支持未來擴充，以實現業務的增長潛力並保持競爭優勢；
- 吾等已獲提供營業執照及公司註冊文件的副本。吾等假設該等資料屬可靠且合法。吾等於達致估值意見時，在很大程度上依賴所提供的該等資料；
- 吾等假設目標公司提供予吾等的財務及營運資料屬準確，並在很大程度上依賴該等資料以達致吾等的估值意見；
- 吾等假設目標公司的資本架構將不會改變；
- 吾等假設與所評估資產相關而可能對所報告的價值產生不利影響的任何隱藏或意外狀況不存在。此外，吾等對估值日期後的市場狀況變動不承擔任何責任；
- 對物業進行估值時，吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益；

- 吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷；及
- 吾等相當依賴管理層提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情等事宜及所有其他相關事宜的意見。

極光置業100%股權的估值概要

下表概述於估值日期極光置業資產及負債的賬面值。根據吾等於隨後報告中概述的調查及分析結果，吾等認為於估值日期，極光置業的100%股權的市值說明如下：

資產／負債	賬面值 (人民幣千元)	市值 (人民幣千元)
流動資產	71,285	71,285
現金及現金等價物	674	674
應收關聯方款項	14,554	14,554
其他應收款項及其他資產	56,057	56,057
非流動資產*	1,125,303	1,125,300
物業、廠房及設備	178,053	
投資物業	355,810	1,125,300
使用權資產	591,440	
總資產	1,196,588	1,196,585
應付股東款項	12,233	12,233
其他應付款項	52,867	52,867
預收租金	488	488
應付關聯方款項	2,500	2,500
已收長期租賃按金	1,235	1,235
總負債	69,323	69,323
淨資產		1,127,262
100%股權(經約整)		1,127,262

* 附註：非流動資產的評估價值包括商業樓宇人民幣730.1百萬元以及A座及B座人民幣395.2百萬元。有關詳細分析，請參閱「附錄七 — 物業估值報告」，於2024年9月30日的評估價值列於第VII-9頁附註16。

極光星徽100%股權的估值概要

可資比較公司及選用參數的分析

於釐定價格倍數時，已識別出一份可資比較公司名單。選擇標準包括以下內容。

1. 公司於中國的大部分收入來自與極光星徽相同的行業，即超過70%的收入比例來自汽車銷售；
2. 公司可於彭博上搜尋；
3. 公司已公開上市超過三年；及
4. 公司的充分數據，包括企業價值與銷售額比率倍數、企業價值、銷售額、資本市值、除稅後經營溢利淨額（「NOPAT」）的盈利能力等於估值日期可供使用。

根據彭博的資料，已按最大努力原則獲得滿足上述標準的可資比較公司詳盡名單。所選可資比較公司的詳情載列如下：

#	公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述	品牌	與極光星徽業務相關的業務分部收益貢獻(1)
1	百得利控股有限公司	6909 HK Equity	中國	百得利控股有限公司在中國提供汽車經銷服務，業務集中於豪華及超豪華品牌。	保時捷、一汽奧迪、梅賽德斯 — 奔馳、沃爾沃、寶馬、捷豹 — 路虎、賓利	88%
2	中國美東汽車控股有限公司	1268 HK Equity	中國	中國美東汽車控股有限公司在中國經營汽車經銷業務。	保時捷、寶馬、雷克薩斯、豐田、奧迪、特斯拉	86%
3	中國永達汽車服務控股有限公司	3669 HK Equity	中國	中國永達汽車服務控股有限公司在中國作為豪華及超豪華品牌的乘用車零售商及服務供應商經營。	寶馬、MINI、奧迪、保時捷、捷豹、路虎、賓利、阿斯頓馬丁、英菲尼迪、林肯、凱迪拉克、沃爾沃、梅賽德斯 — 奔馳及雷克薩斯；別克、雪佛蘭、大眾、福特、斯柯達、豐田、本田、榮威、領克；比亞迪、AITO、長城汽車、智己、哪吒	78%
4	中升集團控股有限公司	881 HK Equity	中國	中升集團控股有限公司在中國從事汽車銷售及服務。	梅賽德斯 — 奔馳、雷克薩斯、寶馬、奧迪、捷豹路虎、保時捷及沃爾沃；豐田、日產及本田	86%
5	廣匯實信汽車集團有限公司	1293 HK Equity	中國	廣匯實信汽車集團有限公司主要在中國從事汽車銷售及服務。	寶馬 (包括MINI)、奧迪、捷豹路虎、沃爾沃、凱迪拉克、埃爾法羅密歐、保時捷、勞斯萊斯及瑪莎拉蒂	87%
6	G.A.控股有限公司	8126 HK Equity	中國	G.A.控股有限公司在中國從事汽車銷售及提供汽車相關技術服務。	寶馬	99%

資料來源：彭博

可資比較公司的部分主要財務資料載列如下(以百萬美元(「美元」)列示)：

公司名稱	資本市值 (百萬美元)	淨資產 (百萬美元)	企業價值 (百萬美元)	過去十二個月 期間的 銷售額 (百萬美元)	過去十二個月 期間的 除稅後經營溢 利淨額 (百萬美元)
百得利控股有限公司	64	401.1	25	1,335	13
中國美東汽車控股有限公司	501	713.4	548	3,478	46
中國永達汽車服務控 股有限公司	450	1,968.7	973	9,521	67
中升集團控股有限公司	4,393	6,282.1	6,688	24,894	585
廣匯寶信汽車集團有限公司	39	1,052.0	1,185	4,004	12
G.A.控股有限公司	4	98.1	102	266	0.20

可資比較公司之規模／盈利能力通常與極光星徽存在顯著差異。規模較大或盈利能力較強的公司通常以較低之預期收益而轉化為較高之價值。另一方面，規模較小的公司或虧損公司通常被認為在業務經營及財務表現方面風險較高，因此預期回報更高，導致倍數更低。因此，基礎倍數已作出調整，以反映可資比較公司與極光星徽在性質上之差異。

吾等就基準倍數調整參考一本廣泛採用的教科書《金融估值 — 應用及模型2017》，作者為美國著名估值專家James R. Hitchner：

經調整企業價值與銷售額比率倍數已採用以下公式計算：

$$\text{經調整企業價值與銷售額比率倍數} = 1 / \left(\left(\frac{1}{M} \right) + \theta \times \left(\frac{E}{EV} \right) \times \left(\frac{\text{Sales}}{\text{NOPAT}} \right) \right)$$

其中：

M	=	未經調整企業價值與銷售額比率倍數
θ	=	股權折現率中因規模及盈利能力差異而所需的調整
E	=	資本市值
EV	=	企業價值
NOPAT	=	除稅後經營溢利淨額

(參考資料：*Hitchner, R. (2017) 金融估值 — 應用及模型 (第4版)*)

價格倍數調整背後的邏輯為，基礎倍數的倒數代表資本化率。於本估值中，基礎企業價值與銷售額比率倍數的倒數代表企業價值的資本化率。

就參數 θ 而言，其用於調整可資比較公司及標的物之間之性質差異。經參考道衡•德安華出版之資金成本指南2023，吾等根據每間可資比較公司之資本市值，採用規模溢價差異反映可資比較公司與極光星徽之間的規模差異。參考Z. Christopher Mercer於1989年刊發的「制定資本化比率之經審核資本資產定價模型：根據資本資產定價模型延伸先前之「累計」方法」，吾等採納特定風險以反映可資比較公司與極光星徽之間除稅後經營溢利淨額之盈利能力差異。

吾等採用資本市值與企業價值比率作為加權因子。如上文所述，此公式之邏輯乃價格倍數為資本化率之倒數。就企業價值倍數而言，資本化率由估值目標單位之加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)驅動。由於規模及特定風險溢價差異，「 θ 」僅適用於股權部分(對於上市公司而言，資本市值代表其股權之市值)，而不適用於加權平均資本成本之債務部

分，因此吾等將僅調整價格倍數調整公式中資本化率之股權部分。資本市值與企業價值比率用於對參數 θ 應用適當之加權，以僅調整資本化率至股權部分。換言之，資本市值與企業價值比率考慮可資比較公司之間不同之資本結構。

銷售額與除稅後經營溢利淨額之比率用作比例因子，該因子適用於調整企業價值與銷售額比率倍數。企業價值收益之基本衡量標準被視作除稅後經營溢利淨額(Hitchner, R., 2017)，其為顯示公司核心業務之表現(不含稅)之財務衡量指標，不包括因現有債務及一次性虧損或費用而節約之稅款金額。

在上述對企業價值與銷售額比率倍數之調整後，可資比較公司之經調整企業價值與銷售額比率倍數載列如下：

公司名稱	資本市值 (百萬美元)	企業價值與銷 售額比率倍數	規模及特定 風險溢價差異	經調整企業 價值與銷售額 比率倍數
百得利控股有限公司	64	0.02	1.00%	0.02
中國美東汽車控股有限 公司	501	0.16	1.00%	0.14
中國永達汽車服務控股 有限公司	450	0.10	1.00%	0.10
中升集團控股有限公司	4,393	0.27	3.25%	0.22
廣匯寶信汽車集團有限 公司	39	0.30	1.00%	0.29
G.A.控股有限公司	4	0.39	1.00%	0.32
			中位數	0.18

缺乏市場流通性折讓

對封閉式公司進行估值時須予考慮的一個因素為該等公司權益的市場流通性。市場流通性被界定為以最低交易及行政成本將公司權益快速轉換為現金的能力，且所得款項淨額具高度確定性。物色對非上市公司權益有興趣及能力的買方一般涉及成本及時間，因並無可供現存買方及賣方參考的成熟市場。在所有其他因素相等的情況下，上市公司的市場流通性高，故其權益價值較高。相反，由於並無成熟市場，非上市公司的權益價值較低。

由於並無有關涉及中國非上市公司交易之特別披露規定，故並無該類別之資料可輕易自公開檔案或公告中獲得，因而無法對缺乏市場流通性折讓進行直接分析。有關非上市公司

交易之此數據限制於其他國家有類似情況。因此，就分析缺乏市場流通性折讓而言，理論模型及實證研究為用於釐定缺乏市場流通性折讓所廣泛依賴之兩種普遍方法。於理論模型中，認沽期權方法為用於釐定缺乏市場流通性折讓之公認方法。於實證研究中，大部份缺乏市場流通性折讓研究專注於受限制之股票交易。受限制股票，亦稱存信股票或受限制證券，指某一公司的股票於達成若干條件(限制條件)前不可(由股票發行公司向股票獎勵接收人)全部轉讓。

在此估值過程中，吾等參考由MOORE於2024年11月發佈的控制權溢價與缺乏市場流通性折讓研究第四期報告評估缺乏市場流通性折讓。根據該報告，截至2024年9月30日止12個月期間，茲觀察到有41份載有採用缺乏市場流通性折讓的估值報告。所採用缺乏市場流通性折讓的範圍介乎2.6%至42.9%。所採用缺乏市場流通性折讓的平均值為18.9%。

參考上述MOORE的報告，吾等對極光星徽的估值應用平均缺乏市場流通性折讓18.9%。

控制權溢價

控制權溢價為業務企業控股權益之按比例價值超出非控股權益之按比例價值之金額，該溢價反映控制權。兩個因素均確認控制權擁有人具有少數擁有人不具備之權利，而該等權利之差異以及(或屬更重要之因素)該等權利可如何行使以及達至何種經濟利益導致擁有控制權股份批次之每股價值與少數擁有權股份批次之間之差異。

吾等嘗試使用實證研究評估極光星徽的100%股權的適當控制權溢價。吾等參考由MOORE於2024年11月發佈的控制權溢價與缺乏市場流通性折讓研究第四期報告。根據該報告，截至2024年9月30日止12個月期間，茲觀察到有15份載有採用控制權溢價的估值報告。所採用控制權溢價的範圍介乎11%至34.2%。所採用控制權溢價的平均值為22.5%。

參考上述MOORE的報告，吾等對極光星徽的估值應用平均控制權溢價22.5%。

估值結果的計算

根據指引公眾公司法，市值取決於估值日期自彭博獲得的可資比較公司市場倍數。吾等亦已計及缺乏市場流通性折讓及控制權溢價。於估值日期，極光星徽的100%股權的市值計算如下：

極光星徽的100%股權		單位：人民幣元
經調整企業價值與銷售額比率倍數(倍)		0.18
財務數字 ¹		
銷售額(2023年10月–2024年9月)		606,235,000
企業價值		109,122,000
財務數字 ¹		
加：現金及現金等價物 ²		7,588,000
減：借款 ³		32,705,000
減：租賃負債		21,379,000
100%股權		62,626,000
缺乏市場流通性折讓		18.9%
控制權溢價		22.5%
缺乏市場流通性折讓後包括控制權溢價的100%股權(經約整) ⁴		<u><u>62,218,000</u></u>

1. 財務數字乃摘錄自極光星徽於估值日期的經審核賬目。
2. 包括現金及銀行存款，不包括受限制現金。
3. 不包括屬於債務範圍內的貸款。
4. 根據客戶及極光星徽提供的資料，吾等了解到極光星徽除目標業務外並無其他業務營運或投資。因此，極光星徽100%股權的市值與目標業務的市值被視為無重大差異。

順風物業及芸眾物業的估值概要

基於吾等的調查及分析結果，吾等認為順風物業及芸眾物業於估值日期的市值為人民幣74,000,000元。

有關方法、假設及詳細分析，請參閱「附錄七 — 物業估值報告」，於2024年9月30日的市值列於第VII-12頁附註10。

估值意見

價值結論乃基於公認的估值程序及慣例，其在很大程度上依賴各項假設及對許多不確定性因素的考慮，均非容易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及其他相關因素均屬合理，但該等假設及其他相關因素本身受重大業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件影響，其中許多並非目標公司及客戶及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所能控制。

吾等不擬就需要應用法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般專業知識的事項發表任何意見。吾等的結論乃假設目標公司及客戶在任何合理及必要的期間內維持審慎管理，以維持所估值資產之特性及完整。

吾等按指示僅提供吾等於估值日期之估值意見。有關意見乃基於估值日期存在之經濟、市場及其他狀況以及吾等於估值日期所獲得之資料，且吾等不承擔就自此之後的事件更新或以其他方式修訂該等材料的義務。讀者務請注意，吾等無意在本報告內就估值日期後任何日期的估值提供意見。

本報告乃根據隨附的限制條件發出。

價值結論

根據吾等的調查及分析結果，吾等認為，債權於估值日期的市值可合理評定如下：

目標資產	市值 (人民幣千元)
極光置業的100%股權	1,127,262
極光星徽的100%股權	62,218
順風物業	47,600
芸眾物業	<u>26,400</u>
總計	1,263,480

此 致

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓
百得利控股有限公司
台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
執行董事
陳銘傑
謹啟

2025年3月5日

附註： 陳銘傑先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會的資深會員，目前服務於該學會的北亞估值業務小組。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行的業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業的眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 在編製本報告時，吾等依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等提供的財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質的工作，且毋須發表審核或可行意見。吾等對該等資料的準確性並不承擔任何責任。吾等的報告於客戶／目標公司達致其估值結論時作為分析其中一部分使用，而基於上述理由，對標的物衍生價值的最終責任由客戶獨立承擔。
2. 吾等已在服務委聘程序中解釋，董事須負責確保妥善保存會計賬簿，且財務資料及預測真實而公平地反映情況，並已根據有關準則及公司條例編製。
3. 吾等已向吾等視為可靠的來源獲取公開資料以及行業及統計資料；然而，吾等不對該等資料的準確性或完整性作出任何聲明，並在未經任何核實的情況下接受該等資料。
4. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告並同意及確認該等基準、假設、計算及結果屬恰當及合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司不會就是項工作而被要求就本報告所述項目在法院或向任何政府機關提供證供或列席。如需要任何形式的後續服務，閣下將須償付相應的開支及時間成本。該等形式的額外工作可能在未經事先通知閣下的情況下進行。
6. 吾等不擬對需要法律或其他專業知識的事項發表意見，這超出估值師的能力範圍。
7. 報告的使用及／或有效性須受協議的條款及悉數結清費用及所有開支規限。
8. 吾等的結論是假設在任何必要的期間內維持審慎及有效的管理政策，以維持標的物之特性及完整。
9. 吾等假設所審閱之標的事項不存在可能對報告審閱結果產生不利影響的隱藏或意外狀況。此外，吾等概不對估值日期後的市場狀況、政府政策或其他條件變動承擔任何責任。由於事件及情況通常不會按預期發生，吾等無法保證客戶／目標公司所預測的結

果能夠達成；實際及預期結果的差異可能重大；且達成預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。

10. 本報告僅為內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應在任何文件、通函或聲明內以任何方式提述(全部或部分內容)或引述，或全部或部分分發或複製予任何第三方。即使就此獲得吾等事先書面同意，吾等亦毋須就本報告向任何第三方(吾等的客戶除外)負責。客戶應提醒將獲得本報告的任何第三方，而客戶將須承擔第三方使用本報告所引致的任何後果。吾等在任何情況下均毋須對任何第三方承擔責任。
11. 本報告對客戶保密，所列示的價值計算僅於截至估值日期就協議所載目的而言有效。根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。
12. 倘對標的物擁有權益的各方向吾等作出特別及特定聲明，吾等有權依賴該聲明而毋須進一步調查該聲明的真實性。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確保吾等及吾等的員工免受任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或責任，包括吾等可能因是次委聘而須支付的合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於損失溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，並鼓勵對資產價值的影響尋求專業評估。吾等並不進行或提供此類評估，亦未考慮對標的財產之潛在影響。
15. 是次估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的歷史財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所獲提供資料屬準確及合理，並於計算價值時在頗大程度上依賴該等資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常存在差異，於若干情況下，該等差異或屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出之價值或會有重大差異。

16. 本報告及當中達致的價值結論僅為吾等的客戶就本報告所註明單一及特定目的之用。此外，編者不擬將報告及價值結論作為投資意見或任何方式的融資或交易參考，任何讀者亦不應作出如此詮釋。價值結論乃基於來自客戶／目標公司所提供及其他來源的資料而作出的考量。涉及標之物之實際交易可能以較高或較低價值成交，視乎該交易的情況及買賣雙方當時的知識及積極性而定。交易金額未必接近本報告所估計的結果。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等於本次估值或計算過程中乃獨立於仲量聯行。倘存在任何利益衝突或潛在獨立性問題而可能影響吾等進行工作時的獨立性，客戶／目標公司及／或其代表應立即告知吾等，而吾等或須終止工作並可能就吾等已進行的工作或已保留或委聘的人力收取費用。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就將轉讓予本集團的物業權益於2024年12月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照百得利控股有限公司（「貴公司」，以下連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，提供有關將轉讓予貴集團的中華人民共和國（「中國」）物業權益的估值服務，以供披露之用。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於2024年12月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值基於市值進行。市值乃界定為「資產或負債於估值日期經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

鑒於物業乃用作商業及辦公用途，而市場上亦有同類物業的近期租金證據，以與正進行評估的物業作比較，吾等採用收益法進行估值，經考慮自現有租賃及／或於現有市場中可取得的物業租金收入，並就租賃的復歸潛在收入作出適當考慮，再將該租賃按適當資本化率資本化以釐定市值。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值——全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所載的所有規定；及參照國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證等業權文件以及其他官方圖則的副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問隆安律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

李小元於2024年11月27日對物業進行視察，彼於中國物業估值方面擁有16年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本報告呈列的全部金額均以人民幣(人民幣)為單位。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書以供 閣下垂注。

此 致

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓
百得利控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

2025年3月5日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

將轉讓予 貴集團作自用及投資用途的中國物業權益

編號	物業	物業 於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	中國 北京市 朝陽區 京順路109號的 土地及建於其上的3棟樓宇	724,300,000 ^(附註)
2.	位於中國 北京市 朝陽區 望京北路39號的 商業樓宇	73,300,000
總計：		<u><u>797,600,000</u></u> ^(附註)

附註：於進行估值時，由於缺乏適當權證，吾等對第1號物業的A座及B座不賦予任何商業價值，有關詳情載於估值證書的註腳。然而，就參考而言，假設已取得所有相關權證且該等樓宇可由擁有人自由轉讓或出售而無任何限制，吾等認為該等樓宇於估值日期的市值將為人民幣393,600,000元。

估值證書

將轉讓予 貴集團作自用及投資用途的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	中國 北京市 朝陽區 京順路109號的 土地及建於其上的 3棟樓宇	該物業包括一幅地盤面積約36,921.36平方米的土地及建於其上的3棟樓宇。 該物業的樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為45,935.14平方米，包括一棟四層高(包括地下樓層)商業樓宇、一棟四層高(包括地下樓層)辦公樓宇(「A座」)及一棟六層高(包括地下樓層)辦公樓宇(「B座」)。商業樓宇於2011年竣工，而A座及B座於2020年竣工。該物業的建築面積詳情載於附註6。 於估值日期，商業樓宇的內部已被裝修妥當，並安裝電梯及中央空調系統。此外，B座的內部公共區域亦已進行裝修，並安裝電梯及中央空調系統。然而，A座的內部裝修尚未完成，且尚未完全安裝相關設備及樓宇設施。據 貴集團告知，現時並無計劃於完成收購該物業後一年內翻新A座。 該物業位於朝陽區北部，該區為北京六個主要市區之一。該物業位於北四環路內及四元橋互通立交西南側。其靠近主要交通幹道京密路及機場高速公路。距離中央商務區約8公里，距離首都國際機場約22公里，該物業的交通相對便利。四周主要為住宅社區及公園。公共支援設施完善。 該物業的土地使用權已獲授出，年期將於2043年5月5日屆滿(作商業用途)及於2053年5月5日屆滿(作辦公用途)。	於估值日期，該物業的商業樓宇用於汽車銷售及服務，惟第三層的一部分已出租予第三方作辦公用途(「已出租部分」)。該物業的A座及B座為空置，惟B座其中一部分被擁有人用作辦公用途。 據 貴集團告知， 貴集團計劃於完成收購後持有該物業作自用用途，惟上述已出租部分除外，該部分將持有作投資用途。	724,300,000 (見附註12)

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 京朝國用(2004出)字第0178號，該物業所在地盤面積約36,921.36平方米的土地的土地使用權已授予北京亞之杰置業房地產開發有限公司(「亞之杰開發」)，年期將於2043年5月5日屆滿(作商業用途)及於2053年5月5日屆滿(作辦公用途)。
2. 根據房屋所有權證 — X京房權證朝字第966650號，該物業建築面積約28,470.38平方米的商業樓宇由亞之杰開發擁有。
3. 根據向亞之杰開發發出的2份建設工程規劃許可證 — 2008規建字0038號及2014規建字0011號，該物業總規劃建築面積約17,343.28平方米的A座及B座已獲批准建設。
4. 根據向亞之杰開發發出的建設工程施工許可證 — (2009)施(朝)建字0200號，當地有關部門已批准開始建設該項目A座及B座的某部分(不包括B座第5層)，總規劃建築面積約為15,114.9平方米。
5. 根據向亞之杰開發發出的建設工程竣工驗收證，該項目總建築面積約17,343.28平方米的A座及B座已竣工並通過驗收。
6. 根據北京極光置業房地產開發有限公司(「極光置業」)發出的介紹文件及 貴集團提供的其他資料，亞之杰開發已於B座第5層竣工後重新辦理建設審批手續。該物業竣工後已進行重新測量及製圖。該物業的建築面積詳情載列如下：

樓宇	樓層	建築面積 (平方米)
商業樓宇	地下層	8,088.29
	1層至3層	<u>20,382.09</u>
小計		<u>28,470.38</u>
A座	地下層	1,346.27
	1層至3層	<u>2,340.29</u>
小計		<u>3,686.56</u>
B座	地下層	2,723.90
	1層至5層	<u>11,054.30</u>
小計		<u>13,778.20</u>
總計：		<u><u>45,935.14</u></u>

7. 根據北京市朝陽區人民法院所發出日期為2019年6月21日的書面判決 — (2018)京0105執5040號，法院已裁定拍賣該物業。於2020年5月23日，極光置業通過線上司法拍賣獲得該物業。根據北京市朝陽區人民法院所發出日期為2020年5月29日的執行裁定書，該物業的土地使用權及房屋所有權應歸極光置業所有，並應於該裁定書送達之日轉讓。極光置業可以依據該裁定書於相關政府註冊機構辦理該物業的產權轉讓登記手續。據 貴集團告知，由於因財務表現及業務營運欠佳而導致資金不足，極光置業於過往年度並無完成該物業的所有權轉讓。該物業土地使用權及商業樓宇所有權的轉讓登記，以及A座及B座的權證申請正在進行中。
8. 根據北京百得利汽車進出口集團有限公司（ 貴公司的間接全資附屬公司，「北京百得利集團」）（作為債權人）與相關債務人所訂立日期為2024年11月7日的以資抵債協議，債務人同意將若干資產（包括極光置業的100%股權）轉讓予北京百得利集團以清償債務。根據以資抵債協議，該物業的所有權將於抵債日後轉讓予北京百得利集團（或其指定實體）或以北京百得利集團指示的方式轉讓。據 貴集團告知，於估值日期，交割條件未獲達成，且並未由訂約方豁免。
9. 根據於2023年11月訂立的租賃協議，該物業商業樓宇第三層建築面積約2,255.92平方米的部分空間（已出租部分）連同6個露天停車位已出租予北京梅賽德斯 — 奔馳銷售服務有限公司（為獨立第三方），為期3年，於2026年11月14日屆滿，年租金為人民幣4,055,675元（不包括增值稅）。
10. 根據日期為2021年5月25日的租賃協議以及一項補充協議，該物業建築面積約11,618.97平方米的商業樓宇部分已由極光置業出租予北京極光星徽汽車銷售服務有限公司（「極光星徽」）（兩者均為北京極光順風投資有限公司的全資附屬公司），為期5年，於2026年6月30日屆滿，年租金為人民幣15,000,000元（包括增值稅）。
11. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 根據附註7所述由北京市朝陽區人民法院發出的書面判決及執行裁定書，極光置業為該物業的土地使用權及樓宇的合法擁有人；
 - b. 該物業的土地使用權及樓宇並無受限於任何抵押或扣押；
 - c. A座及B座已竣工並通過驗收。其可根據相關中國法律交付使用，並可根據附註7所述的判決及執行裁定書合法登記以取得所有權證。由於尚未辦理物業所有權登記，故目前未能確認物業所有權。然而，根據相關中國法律，未能辦理所有權登記並無影響極光置業對A座及B座的所有權。目前，極光置業辦理該等物業的物業所有權登記並無實際法律障礙；及
 - d. 於完成收購該物業後， 貴集團能根據附註8所述的以資抵債協議取得極光置業的100%股權，故可透過極光置業間接取得：i) 該物業的土地使用權；ii) 商業樓宇的所有權；及iii) A座及B座的所有權。

12. 於對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並對尚未取得適當權證的該物業A座及B座不賦予任何商業價值。然而，就參考而言，假設已取得所有相關權證且該等樓宇可由擁有人自由轉讓或出售而無任何限制，吾等認為該等樓宇於估值日期的市值將為人民幣393,600,000元。
13. 於進行估值時，吾等考慮到現有租賃協議中的實際租金，並與位於同一商圈及／或合理步行距離內的同類物業進行比較。吾等於計算(i)現有租約屆滿後佔用面積的復歸租金收入，及(ii)空置面積的租金收入時，採用了市場租金。

吾等已分析同類物業的近期市場租金證據，以與正進行評估的該物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位租金作出分析；可資比較物業的各個特質其後與該物業作比較，倘有差異，則調整單位租金，以得出該物業的適當單位租金。考慮到該物業的時間、位置、規模、用途及樓宇質素，吾等最終就商業及辦公用途確定以下近期可資比較物業。該等可資比較物業的單位租金介乎每日每平方米人民幣8.33元至人民幣10元（第一層商業單位）及每日每平方米人民幣5元至人民幣6元（辦公室單位）。吾等考慮可資比較物業與標的物業在位置、維護狀況及其他特徵等多個方面的差異並進行適當調整及分析。各因素的調整範圍為－5%至10%，而吾等已加總調整因素以得出總調整。調整物理特徵（如維護狀況及間隔等）以及位置（如易達程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則作出向上調整。可資比較租賃物業及調整的詳情載列如下：

可資比較租賃物業(商業物業)

可資比較物業	A	B	C
地點	朝陽區東四環北路10號	朝陽區北四環東路輔路 6號	朝陽區太陽宮夏家園 11號
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	120	3,412.09	314.14
單位要價租金 (人民幣元／ 平方米／日)	8.33	8.75	10
調整因素：			
要價租金	-2%	-2%	-2%
地點及易達程度	7%	0%	-8%
維護狀況	0%	3%	0%
間隔	3%	0%	5%
總調整	8%	1%	-5%
經調整單位租金 (人民幣元／ 平方米／日)	9.00	8.84	9.50

根據對可資比較租賃物業的分析，該物業第一層商業單位市場租金的經調整平均單價約為每日每平方米人民幣9.1元，而經考慮樓層調整後，整棟樓宇的平均租金按每日每平方米約人民幣6.45元計算。

可資比較租賃物業(辦公室物業)

可資比較物業	A	B	C
地點	朝陽區霞光里東路	朝陽區霄雲路36號	朝陽區霄雲路26號
用途	辦公	辦公	辦公
樓層	中區	中區	中區
建築面積(平方米)	600	665	685
單位要價租金 (人民幣元／ 平方米／日)	6.0	6.0	5.0
調整因素：			
要價租金	-1%	-1%	-1%
地點及易達程度	-2%	-2%	3%
維護狀況	0%	0%	5%
間隔	0%	0%	0%
樓層	0%	0%	0%
總調整	-3%	-3%	7%
經調整單位租金 (人民幣元／ 平方米／日)	5.82	5.82	5.35

根據對可資比較租賃物業的分析，該物業辦公單位市場租金的經調整平均單價約為每日每平方米人民幣5.70元，而經考慮樓層調整後，平均租金按每日每平方米約人民幣4.64元(B座)及每日每平方米人民幣4.30元(A座)計算。

14. 根據吾等的研究，同類物業的穩定市場收益率介乎4.5%至6.0%。考慮到該物業的地點、風險及特點，吾等在估值中採用5.5%(商業)及5.0%(辦公)的市場收益率作為資本化率。
15. 根據上述研究，吾等認為該物業商業樓宇的潛在租金收入(經考慮單位市場租金的樓層調整、建築面積及5%的結構性空置率後計算得出)在土地使用權(商業用途)的剩餘使用年期約18.34年內，可於現有市場達致每年約人民幣63.7百萬元。附註9所述現有租賃的租金收入亦已計算在內，並連同潛在租金收入，於估值日期2024年12月31日折現得出現值人民幣724,300,000元，市場收益率為5.5%。於估值日期，在土地使用權(辦公用途)的剩餘使用年期約28.34年內，該物業A座及B座在現有市場(結構性空置率為10%)中可實現的潛在租金收入每年約為人民幣26.2百萬元，該金額於估值日期2024年12月31日折現得出現值人民幣393,600,000元，市場收益率為5.0%，當中假設已取得所有相關權證且該等樓宇可由擁有人自由轉讓或出售而無任何限制。
16. 據 貴集團指示及作參考用途，吾等亦提供該物業於估值日期2024年9月30日的估值，假設已取得所有相關權證且該等樓宇可由擁有人自由轉讓或出售而無任何限制，吾等認為該物業商業樓宇於2024年9月30日的市值為人民幣730,100,000元，而該物業A座及B座於2024年9月30日的市值將為人民幣395,200,000元。考慮到當地市場並無重大變化，吾等在兩個不同估值日期對該物業進行估值時採用相同的市場租金、市場收益率及結構性空置率。兩個估值日期的市值差異是由於收入資本化年月數不同所致，因此，該物業的剩餘收入期相差3個月。於估值日期2024年9月30日，該物業商業樓宇的剩餘收入期約為18.60年(相比於2024年12月31日則為18.34年)，至於A座及B座的剩餘收入期約為28.60年(相比於2024年12月31日則為28.34年)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 北京市 朝陽區 望京北路39號的 商業樓宇	該物業包括一棟於2008年竣工的四層高(包括地下樓層)商業樓宇。該物業的建築面積(「建築面積」)約為3,988.18平方米。該物業的建築面積詳情載於附註1。 該物業位於朝陽區北部，該區為北京六個主要市區之一。該物業位於北五環路內。距離地鐵14號線東湖渠站約670米，距離京承高速約700米，當地的交通相對便利。四周主要為住宅社區及公園。公共支援設施完善。	於估值日期，該物業已出租予第三方作酒店用途。 據 貴集團告知， 貴集團計劃於完成收購後持有該物業作投資用途。	73,300,000

附註：

- 根據4份房地產權證，該物業的不同樓層由北京極光順風投資有限公司(「**極光順風**」)及北京芸眾本草中醫醫院有限公司(「**北京芸眾**」)擁有。詳情載列如下：

房地產權證編號	擁有人	樓層	建築面積 (平方米)
京(2016)朝陽區不動產權第0017268號	極光順風	地下層	1,894.10
京(2017)朝不動產權第0088826號	北京芸眾	1層	637.28
京(2017)朝不動產權第0088716號	北京芸眾	2層	722.76
京(2016)朝陽區不動產權第0020375號	極光順風	3層	734.04
總計：			3,988.18

2. 據 貴集團告知，地下層有一個建築面積約1,600平方米的臨時構築物（「臨時構築物」），提供獨立出入口通往地面。擁有人並未就該臨時構築物申請相關建設許可證，其可能會被責令拆卸，因此在估值時不計入該物業範圍內。此外，吾等並未考慮拆除／恢復該臨時構築物的任何成本，亦未考慮該物業價值的提升。
3. 根據 貴集團提供的資料，該物業涉及根據貸款合約為債務提供按揭擔保。所擔保的主要債務為2017年12月1日至2020年11月30日期間產生的債務，最高金額為人民幣20億元，而承按人為中誠信託有限責任公司（「中誠信託」）。
4. 根據租賃協議，該物業已出租予北京眾誠飛騰商貿有限公司（為獨立第三方），為期15年10個月，於2038年12月31日屆滿，年租金約為人民幣6,500,000元（包括增值稅）。根據租賃協議，倘附註2所述的臨時構築物被拆卸，年租金將自拆卸之日起調整至人民幣5,500,000元。
5. 根據北京百得利汽車進出口集團有限公司（貴公司的間接全資附屬公司，「北京百得利集團」）（作為債權人）與相關債務人所訂立日期為2024年11月7日的以資抵債協議，債務人同意將若干資產（包括該物業）轉讓予北京百得利集團以清償債務。根據以資抵債協議，該物業的所有權將於抵債日後轉讓予北京百得利集團（或其指定實體）或以北京百得利集團指示的方式轉讓。據 貴集團告知，於估值日期，交割條件未獲達成，且並未由訂約方豁免。
6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 極光順風及北京芸眾已合法取得該物業的所有權證，並為該物業的登記擁有人；及
 - b. 就該物業設立的按揭合法有效。日後， 貴集團可根據附註5所述的以資抵債協議取得該物業的所有權。
7. 於進行估值時，吾等考慮到現有租賃協議中的實際租金，並與位於同一商圈及／或合理步行距離內的同類物業進行比較。吾等於計算(i)現有租約屆滿後佔用面積的復歸租金收入，及(ii)空置面積的租金收入時，採用了市場租金。

吾等已分析同類物業的近期市場租金證據，以與正進行評估的該物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位租金作出分析；可資比較物業的各個特質其後與該物業作比較，倘有差異，則調整單位租金，以得出該物業的適當單位租金。考慮到該物業的時間、位置、規模、用途及樓宇質素，吾等最終確定以下近期可資比較物業。該等可資比較物業的第一層商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣6.32元至人民幣6.48元。吾等考慮可資比較物業與標的物業在位置、維護狀況及其他特徵等多個方面的差異並進行適當調整及分析。各因素的調整範圍為-2%至5%，而吾等已加總調整因素以得出總調整。調整物理特徵（如維護狀況

及間隔等)以及位置(如易達程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則作出向上調整。可資比較租賃物業及調整的詳情載列如下：

可資比較租賃物業

可資比較物業	A	B	C
地點	朝陽區屏翠西路3號	朝陽區廣順北大街17號	朝陽區望京北路39號
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	35	33.45	260
單位要價租金 (人民幣元／ 平方米／日)	6.48	6.48	6.32
調整因素：			
要價租金	-2%	-2%	-2%
地點及易達程度	5%	5%	5%
維護狀況	0%	0%	0%
間隔	0%	0%	0%
樓層高度	3%	3%	3%
總調整	6%	6%	6%
經調整單位租金 (人民幣元／ 平方米／日)	6.87	6.87	6.70

根據對可資比較租賃物業的分析，該物業第一層商業單位市場租金的經調整平均單價約為每日每平方米人民幣6.8元，而經考慮樓層調整後，整棟樓宇的平均租金按每日每平方米約人民幣4.66元計算。

8. 根據吾等的研究，同類物業的穩定市場收益率介乎4.5%至6.0%。考慮到該物業的地點、風險及特點，吾等在估值中採用5.5%的市場收益率作為資本化率。
9. 根據上述研究，吾等認為該物業的潛在租金收入(經考慮單位市場租金的樓層調整、建築面積及10%的結構性空置率後計算得出)在土地使用權(商業用途)的剩餘使用年期約19.0年內，可於現有市場達致每年約人民幣6.1百萬元。附註4所述現有租賃的租金收入亦已計算在內，並連同潛在租金收入，於估值日期2024年12月31日折現出現值人民幣73,300,000元，市場收益率為5.5%。
10. 據 貴集團指示及作參考用途，吾等亦提供該物業於估值日期2024年9月30日的估值，吾等認為該物業於2024年9月30日的市值為人民幣74,000,000元。考慮到當地市場並無重大變化，吾等在兩個不同估值日期對該物業進行估值時採用相同的市場租金、市場收益率及結構性空置率。兩個估值日期的市值差異是由於收入資本化年月數不同所致，因此，該物業的剩餘收入期相差3個月。於估值日期2024年9月30日，該物業的剩餘收入期約為19.25年(相比於2024年12月31日則為19.0年)。

1. 責任聲明

本通函資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及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）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益及淡倉；或(c)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：

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	擁有本公司 已發行股本的
			權益概約 百分比
周小波先生 ¹	全權信託的保護人及 受益人	450,000,000(L)	72.29%
	實益擁有人	1,862,000(L)	0.30%
孫靖女士	實益擁有人 ²	2,000,000(L)	0.32%
徐濤先生	實益擁有人 ²	1,000,000(L)	0.16%
李丹女士	實益擁有人	83,000(L)	0.01%

附註：

- (1) 450,000,000股股份由Chou Dynasty Holding Co., Ltd（「Chou Dynasty」）持有，而Chou Dynasty的100%權益由Red Dynasty Investments Limited（「Red Dynasty」）擁有。Red Dynasty由Greenview Nominees Ltd.全資擁有，而Greenview Nominees Ltd.由The Bank of N.T. Butterfield & Son Limited作為Butterfield Trust (Asia) Limited（自2023年10月31日起作為周氏家族信託受託人，先前周氏家族信託的受託人為Credit Suisse Trust Limited）的代名人及受託人擁有100%權益。因此，根據證券及期貨條例，周小波先生以周氏家族信託的保護人及受益人的身份被視為於該等股份中擁有權益。

(2) 該等權益指根據本公司採納的購股權計劃向董事(作為實益擁有人)授出的購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或建議董事為在本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員，且董事或本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或根據標準守則已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除本通函所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事及本公司最高行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士或法團(不包括董事或本公司最高行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	擁有本公司 已發行股本的	
		擁有權益的 股份數目	權益概約 百分比
Chou Dynasty	實益擁有人	450,000,000(L)	72.29%
Red Dynasty ¹	於受控法團的權益	450,000,000(L)	72.29%
Butterfield Trust (Asia) Limited ¹	受託人	450,000,000(L)	72.29%
周小波先生 ¹	全權信託的保護人及 受益人	450,000,000(L)	72.29%
	實益擁有人	1,862,000(L)	0.30%
星泰投資管理有限 公司 ²	於受控法團的權益	32,026,000(L)	5.34%

附註：

- (1) 450,000,000股股份由Chou Dynasty持有，而Chou Dynasty的100%權益由Red Dynasty擁有。Red Dynasty由Greenview Nominees Ltd.全資擁有，而Greenview Nominees Ltd.由The Bank of N.T. Butterfield & Son Limited作為Butterfield Trust (Asia) Limited(自2023年10月31日起作為周氏家族信託受託人，先前周氏家族信託的受託人為Credit Suisse Trust Limited)的代名人及受託人擁有100%權益。因此，根據證券及期貨條例，Butterfield Trust (Asia) Limited被視為於Chou Dynasty持有的該等股份中擁有權益，而周小波先生以周氏家族信託的保護人及受益人的身份被視為於該等股份中擁有權益。
- (2) 星泰投資管理有限公司(作為投資管理人)被視為於其中擁有權益的32,026,000股本公司股份指(i)星泰投資管理有限公司全資擁有的Xingtai China Master Fund持有的17,942,000股本公司股份；(ii)星泰投資管理有限公司全資擁有的Xingtai China Fund持有的11,894,000股本公司股份；及(iii)星泰投資管理有限公司全資擁有的Xingtai China Master Fund持有的2,190,000股本公司股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事並不知悉任何其他人士或法團擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊的本公司股份及相關股份的權益或淡倉。

3. 董事於對經擴大集團有重大影響的資產或合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來由經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務協議

於最後實際可行日期，概無董事已或擬與經擴大集團任何成員公司訂立經擴大集團不可於一年內無償終止(法定賠償除外)的服務協議。

5. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於經擴大集團業務競爭或可能競爭(無論直接或間接)的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

6. 專家資格及同意書

以下為已作出載於本通函的意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所 有限公司	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限 公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來由經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

上述專家各自己發出同意書，同意刊發本通函，亦同意以本通函現時刊行的形式及內容載入其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，經擴大集團的成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 債權轉讓協議；
- (b) 以資抵債協議；
- (c) 極光置業貸款協議；及

(d) 極光星徽貸款協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，經擴大集團的任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，經擴大集團的任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索而對經擴大集團的經營業績或財務狀況構成重大不利影響。

9. 重大不利變動

誠如本公司日期為2024年8月8日的盈利警告公告所披露，預期截至2024年6月30日止六個月的收益較截至2023年6月30日止六個月的收益約人民幣5,363.5百萬元減少不超過23%，及截至2024年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利較截至2023年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利約人民幣35.5百萬元減少不超過6%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年8月8日的公告。

除上述者外，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自2023年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

10. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等的聯繫人在與經擴大集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

11. 董事於對經擴大集團有重大影響的資產、交易、安排或合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2023年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期）以來由經擴大集團的任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大的任何存續合約或安排中擁有任何重大權益。

12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起14日期間內於本公司網站(www.blchina.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發：

- (a) 本附錄「7.重大合約」一段所指的各份重大合約；
- (b) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所述的專家書面同意書；
- (c) 信永中和編製的極光置業及極光星徽各自的會計師報告，其全文載於本通函附錄二(A)及二(B)；
- (d) 信永中和編製的經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄五；及
- (e) 仲量聯行編製的估值報告，其全文載於本通函附錄六及七。

13. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司總部位於中國北京市北京經濟技術開發區東環北路1號。
- (c) 本公司的香港主要業務地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本公司聯席公司秘書為涂靜女士及梁志傑先生。梁志傑先生為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。
- (g) 倘本通函及隨附代表委任表格的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



BetterLife Holding Limited 百得利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6909)

股東特別大會通告

茲通告百得利控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)謹訂於2025年3月20日(星期四)上午十時正假座中國北京市海淀區西四環北路143號(郵政編碼：100143)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情批准以下決議案：

普通決議案

1. 債權轉讓協議

「動議：

- (a) 批准、確認及追認蒙商銀行股份有限公司與北京百得利汽車進出口集團有限公司(「北京百得利集團」)訂立的日期為2024年11月7日的債權轉讓協議(「**債權轉讓協議**」)(其副本已提交予股東特別大會)、其條款及條件以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「**董事**」)為或就實施及落實債權轉讓協議及其項下擬進行的交易，在彼認為必要、合宜或權宜的情況下進行所有有關行為及事宜以及簽立所有有關文件，並同意該董事所認為符合本公司及本公司股東(「**股東**」)整體利益的有關變更、修改或豁免。」

2. 以資抵債協議

「動議：

- (a) 批准、確認及追認北京百得利集團、北京極光置業房地產開發有限公司(「**極光置業**」)、北京極光順風投資有限公司、北京極光星徽汽車銷售服務有限公司(「**極光星徽**」)、北京芸眾本草中醫醫院有限公司、上海華貿實業有限公司及余瑤女士訂立的日期為2024年11月7日的以資抵債協議(「**以資抵債協議**」)(其副本已提交予股東特別大會)、其條款及條件、其項下擬進行的交易及其實施；及
- (b) 授權任何一名董事為或就實施及落實以資抵債協議及其項下擬進行的交易，在彼認為必要、合宜或權宜的情況下進行所有有關行為及事宜以及簽立所有有關文件，並同意該董事所認為符合本公司及股東整體利益的有關變更、修改或豁免。」

3. 極光置業貸款協議

「動議：

- (a) 批准、確認及追認極光置業與北京百得利集團訂立的日期為2025年1月24日的極光置業貸款協議(「**極光置業貸款協議**」)(其副本已提交予股東特別大會)、其條款及條件以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事為或就實施及落實極光置業貸款協議及其項下擬進行的交易，在彼認為必要、合宜或權宜的情況下進行所有有關行為及事宜以及簽立所有有關文件，並同意該董事所認為符合本公司及股東整體利益的有關變更、修改或豁免。」

股東特別大會通告

4. 極光星徽貸款協議

「動議：

- (a) 批准、確認及追認極光星徽與北京百得利集團訂立的日期為2025年1月24日的極光星徽貸款協議（「**極光星徽貸款協議**」）（其副本已提交予股東特別大會）、其條款及條件以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事為或就實施及落實極光星徽貸款協議及其項下擬進行的交易，在彼認為必要、合宜或權宜的情況下進行所有有關行為及事宜以及簽立所有有關文件，並同意該董事所認為符合本公司及股東整體利益的有關變更、修改或豁免。」

承董事會命
百得利控股有限公司
董事長
周小波

香港，2025年3月5日

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總部：
中國北京市
北京經濟技術開發區
東環北路1號

香港主要業務地點：
香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」），會上所有決議案均將以投票方式進行表決，惟主席決定通過有關須以舉手方式表決的議程或行政事項決議案除外。投票結果將按照上市規則規定刊載於香港聯合交易所有限公司及本公司的網站。
2. 凡有資格出席以上大會及於會上投票的本公司股東均有權委派一名受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派一名以上受委代表代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。

如委派一名以上受委代表，每一名就此受委派的受委代表所代表的股份數目必須在相關代表委任表格中指明。每位親身或委派受委代表出席的股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。

股東特別大會通告

3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經核證副本,必須於本公司股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定召開時間48小時前(即不得遲於2025年3月18日(星期二)上午十時正(香港時間))送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓),方為有效。交回代表委任表格後,本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票;在此情況下,委任受委代表的文據將視為撤銷論。
4. 為釐定出席上述大會並於會上投票股東的資格,本公司將於2025年3月19日(星期三)至2025年3月20日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續,該期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。如欲出席大會及於會上投票,股東須最遲於2025年3月18日(星期二)下午四時三十分,將所有股份過戶表格連同有關股票一併送達本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理過戶登記手續。

倘股東特別大會因惡劣天氣或其他理由而押後至2025年3月20日(星期四)後的日期,則暫停辦理股份過戶登記手續期間及確定有權出席上述大會並於會上投票資格的記錄日期將仍與上述期間及日期相同。

5. 如屬任何附投票權股份的聯名持有人,任何一名有關聯名持有人均可於大會親身或委派受委代表就有關股份投票,猶如彼為唯一有權投票者,惟倘超過一名有關聯名持有人出席上述大會,排名首位的人士(無論親身或委派受委代表)作出的投票將獲接納,而其他聯名持有人所作的投票將不獲接納。就此而言,排名先後將取決於本公司股東名冊中聯名股份持有人排名的次序。
6. 一份載有上述通告第1至4項決議案的通函將寄發予本公司全體股東。
7. 本通告中文與英文版本如有任何歧義,概以英文版本為準。

於本通告日期,董事會成員包括執行董事周小波先生、孫靖女士、徐濤先生及李丹女士;及獨立非執行董事劉登清先生、盧世東先生及褚福民博士。