

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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)

**有關資產轉讓協議及
燕寶租賃協議之
須予披露交易**

資產轉讓協議

董事會欣然宣佈，於2025年4月24日(交易時段後)，北京百得利集團(本公司間接全資附屬公司)與北京晨德寶訂立資產轉讓協議，據此，北京晨德寶同意出售而北京百得利集團同意購買目標資產。

燕寶租賃協議

董事會欣然宣佈，於資產轉讓協議同日(即2025年4月24日)(交易時段後)，北京百得利集團與北京燕寶就租賃燕寶4S經銷店訂立燕寶租賃協議。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，如一連串交易全部均於12個月內進行或屬彼此相關者，該等交易應合併計算並作為一項交易處理。因此，由於燕寶租賃協議及資產轉讓協議項下擬進行交易的對手方由同一最終實益擁有人控制，故該等交易應合併計算。

由於在合併計算時燕寶租賃協議及資產轉讓協議項下擬進行交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故資產轉讓協議、燕寶租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年4月24日(交易時段後)，北京百得利集團(本公司間接全資附屬公司)與北京晨德寶訂立資產轉讓協議，據此，北京晨德寶同意出售而北京百得利集團同意購買目標資產。

董事會欣然宣佈，於資產轉讓協議同日(即2025年4月24日)(交易時段後)，北京百得利集團與北京燕寶就租賃燕寶4S經銷店訂立燕寶租賃協議。

資產轉讓協議

資產轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期：2025年4月24日(交易時段後)
- 訂約方：
 - 北京晨德寶(作為賣方)；及
 - 北京百得利集團(作為買方)。
- 先決條件：該協議須待雙方正式簽立協議後，方可生效。
- 目標資產：目標資產包括位於中國北京市朝陽區東葦路金港汽車公園C區1001號的晨德寶4S經銷店的機器及設備、辦公設備、租賃土地上的自建建築、翻新及改造工程。
- 交割條件：轉讓目標資產的交割須待下列條件獲達成或獲相關訂約方豁免後，方可作實：
- (1) 各訂約方於交割前在資產轉讓協議內作出的所有聲明及保證在所有重大方面保持真實、準確、完整且不含誤導成分；

- (2) 各訂約方於交割前在資產轉讓協議內作出的所有承諾及義務均獲遵守；
- (3) 並無針對任何一方的未決或可能發起的行動或程序（包括但不限於中國國家市場監督管理總局反壟斷局對有關交易的反壟斷及／或競爭審查）限制或禁止資產轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (4) 並無任何適用法律禁止任何一方出售或購買目標資產；
- (5) 已自賣方及任何第三方取得完成有關交易所需的一切必要同意或批准，包括但不限於買方及其項目公司自寶馬品牌汽車供應商取得於晨德寶4S經銷店所在位置經營汽車經銷店的授權所需完成的授權或通知程序（如適用）；
- (6) 所有目標資產均已交付予買方或其項目公司，且雙方已簽立資產交付確認函；
- (7) 買方或其項目公司已與目標資產所處場地的業主（即北京金港展覽展示有限公司，其獨立於賣方及買方）簽立租賃協議；
- (8) 買方已於上述場地設立一間項目公司，且該項目公司已取得經營汽車經銷業務所需的行政批准、牌照及資質；及
- (9) 雙方已書面確認所有上述條件均已達成。

若買方豁免上述任何條件，被豁免的條件應自動成為賣方於資產轉讓協議項下的交割後義務，並應於雙方將予確認的合理期限內完成。

代價

- ： 代價暫定為人民幣18,003,800元(含稅)(「**暫定代價**」)，乃基於目標資產於2025年3月31日的賬面值約人民幣16.44百萬元而釐定，且應為資產轉讓協議項下的最高代價。

最終代價(「**最終代價**」，不超過暫定代價)將由訂約方根據資產轉讓協議、相關支持文件及現行中國會計準則完成目標資產的盤點及價值確認後，通過協商及共同確認而進一步釐定。

付款

- ： (1) 履約保證金：於簽立資產轉讓協議後五個營業日內，買方應支付暫定代價的5%，即約人民幣0.90百萬元；
- (2) 第二期款項：於項目公司成立且項目公司與寶馬品牌汽車供應商簽立授權協議後五個營業日內，買方應支付暫定代價的25%，即約人民幣4.50百萬元；
- (3) 第三期款項：於完成目標資產盤點及價值確認、確定最終代價且賣方取得其股東會議的必要批准後三個營業日內，履約保證金應自動轉為最終代價的一部分。屆時，所有分期付款連同可扣減款項(定義見下文)應合共達最終代價的80%，其最高金額為約人民幣14.40百萬元。

買方或項目公司有權從第三期款項中扣除任何以下各項(「**可扣減款項**」)：

- a. 與目標資產有關的任何未償還負債(包括但不限於僱員薪資債務、汽車供應商債務、稅務債務等)；
- b. 賣方自其客戶收取的任何未結清預收款項(包括但不限於汽車或售後服務按金)，除非訂約方確認該等預收款項已移交買方進行處理及結算；
- c. 賣方4S經銷店所處物業的任何未付租金；及
- d. 買方因賣方違反其於資產轉讓協議項下的聲明、保證或承諾而產生的任何款項。

若第三期款項不足以抵銷上述可扣減款項，買方應有權繼續從應付賣方的最終代價總額中扣除剩餘款項。

- (4) 第四期款項：於訂約方已就有關交易取得反壟斷批准、完成交割、簽立資產交付確認函且買方或項目公司已收到賣方開具的發票(發票金額應為最終代價總額的90%)後三個營業日內，買方應支付最終代價的10%，其最高金額為約人民幣1.80百萬元；及
- (5) 最終款項：在雙方已書面確認所有上述可扣減款項均已妥善結算，且概無影響目標資產使用及正常運營的情況後，買方或項目公司應於收到賣方出具的發票後三個營業日內支付剩餘代價，即最終代價的10%，其最高金額為約人民幣1.80百萬元。

若買方或項目公司墊付本應由賣方承擔的任何負債或義務，買方可從應付予賣方或其聯屬人士的年租內扣除有關金額。若不足以扣除，賣方須於收到買方通知後三日內就其餘損失向買方作出補償。

交割

- ：
- 待所有交割條件均獲達成或豁免，目標資產的盤點及價值確認經已完成，且最終代價獲釐定後，訂約方應根據資產轉讓協議簽立資產交付確認函。

賣方應向買方或項目公司提供經雙方確認的目標資產清單，並移交目標資產的所有實物資產、法定所有權及其他相關權益，連同一切相關文件、檔案及資料。

違約

- ：
- 若任何一方違反其於資產轉讓協議項下的聲明、保證、承諾或義務，且有關違約行為經守約方通知後未獲解決或無法解決，則守約方應有權通過向違約方發出通知而單方面終止資產轉讓協議。

若任何一方嚴重違反資產轉讓協議，或因歸咎於任何一方的任何原因而導致無法實現其項下交易的目的，則違約方應賠償守約方的全部上述損失：

- (1) 若違約方為買方，則買方支付的履約保證金應不予退還，而買方支付的預付款項及其他款項應於五個營業日內退還；及
- (2) 若違約方為賣方，則賣方應雙倍返還履約保證金，於五個營業日內全額退還買方支付的預付款項及其他款項，並賠償買方全部損失。

有關目標資產的資料

目標資產的詳情載列如下：

北京百得利集團將向北京晨德寶購買的目標資產包括與經營位於中國北京市朝陽區東葦路金港汽車公園C區1001號的晨德寶4S經銷店有關的機器及設備、辦公設備、租賃土地上的自建建築、翻新及改造工程。

根據賣方提供的財務資料，目標資產於2025年3月31日的未經審核賬面值為約人民幣16.44百萬元。

燕寶租賃協議

燕寶租賃協議的主要條款載列如下：

- | | | |
|------|---|--|
| 日期 | : | 2025年4月24日(交易時段後) |
| 訂約方 | : | <ul style="list-style-type: none">● 北京燕寶(作為業主)；及● 北京百得利集團(作為租戶)。 |
| 先決條件 | : | 該協議須待訂約方正式簽立協議及北京百得利集團完成採購(其中包括)新汽車及零件(「採購」)後，方可生效。 |
| 場地 | : | 位於中國北京市北京經濟技術開發區宏達北路26號的燕寶4S經銷店，包括建築、場地、設備(包括經營寶馬4S店的辦公設備／電子設備／通用設備／專用設備)、改造、翻新及裝修工程，建築面積為6,313平方米，佔地面積為12,255平方米。 |
| 用途 | : | 辦公、汽車銷售及售後服務、北京百得利集團營業執照所列經營範圍、公司註冊、經營寶馬品牌(北京百得利集團可能會根據其實際需求及業務狀況調整品牌)、汽車4S經銷店及其他汽車後市場相關業務。 |

- 租期 : 燕寶租賃協議項下的年期自2025年5月10日至2035年5月9日為期十年。
- 租賃屆滿後，北京百得利集團可通過提前一個月發出通知進行續租，而訂約方應簽署補充協議以延長租期。
- 租金 : 2025年5月10日至2030年5月9日期間的年租應為人民幣6.4百萬元(含稅)，而2030年5月10至2035年5月9日期間的年租應為人民幣4.0百萬元(含稅)，該等金額乃由訂約方通過公平磋商而釐定。
- 業主已向北京百得利集團授出自2025年5月10日起計一個月的免租期。
- 租賃物業使用期間所產生的一切成本及開支(包括但不限於水、電、燃氣、電視、電話、網絡、供暖、安保、園林養護、管道及設備維護(如有))均應由北京百得利集團承擔。
- 履約保證金 : 履約保證金人民幣533,333元應連同首期租金付款一併支付。於租賃屆滿後及於租賃物業交付後30日內，北京燕寶應在扣除任何租金、損壞賠償及其他開支後將剩餘履約保證金退還予北京百得利集團(不計利息)。
- 付款 : 於2025年5月10日至2028年5月9日：租金應由北京百得利集團每半年於收到北京燕寶的發票後五個營業日內支付，惟首期租金應在收到北京燕寶的發票後於支付採購代價的日期支付。
- 於2028年5月10日或之後：租金應由北京百得利集團每季度於收到北京燕寶的發票後五個營業日內支付。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司在其合併財務狀況表內確認有關燕寶租賃協議項下燕寶4S經銷店租賃的使用權資產的價值。因此，燕寶租賃協議項下的交易被視作本集團收購使用權資產。

本公司根據燕寶租賃協議將予確認的使用權資產價值(未經審核)估計為約人民幣34.87百萬元，即燕寶租賃協議項下整個租期內租賃付款總額的現值。年貼現率約8%已獲應用，以計算燕寶租賃協議項下租賃付款總額的現值。

訂立資產轉讓協議及燕寶租賃協議的理由及裨益

本集團力爭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。董事認為目標資產及燕寶4S經銷店位於策略性位置，可供本集團擴大其目前在北京經營的寶馬品牌經銷網絡。本集團目前正在就於北京經營晨德寶4S經銷店及燕寶4S經銷店向寶馬品牌汽車製造商申請授權。因此，收購目標資產及租賃燕寶4S經銷店符合本集團擴大其豪華及超豪華汽車經銷網絡的策略。

資產轉讓協議及燕寶租賃協議的條款及其項下訂明的代價及租金乃由訂約方通過公平磋商而達致。資產轉讓協議項下的暫定代價乃基於賣方提供的目標資產於2025年3月31日的賬面值而釐定，資產轉讓協議項下的最終代價可能會根據訂約方完成的盤點及價值確認而進一步釐定及調整，且不會超過人民幣18,003,800元。

經考慮上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，資產轉讓協議及燕寶租賃協議以及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團、買方及租戶

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在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。

北京晨德寶

北京晨德寶為一家於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事汽車銷售及服務。北京晨德寶為廣匯寶信汽車集團有限公司（「**廣匯寶信**」，一家於聯交所主板上市的公司，股份代號為1293）的間接全資附屬公司。廣匯寶信由廣匯汽車服務集團股份公司（「**廣匯汽車**」，其股份先前於上海證券交易所上市）擁有約68.6%權益。根據廣匯汽車2023年年報，其由新疆廣匯實業投資（集團）有限責任公司（「**廣匯集團**」）擁有約32.5%權益，而廣匯集團則由孫廣信先生（「**孫先生**」）最終擁有約50.1%權益。

北京燕寶

北京燕寶為一家在中國成立的有限責任公司，主要於中國從事小型汽車維修、保險代理業務、汽車及摩托車展示、汽車清潔及內部改裝服務。北京燕寶為廣匯寶信的間接全資附屬公司，而廣匯寶信則由廣匯汽車擁有約68.6%權益。根據廣匯汽車2023年年報，其由廣匯集團擁有約32.5%權益，而廣匯集團則由孫先生最終擁有約50.1%權益。

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，北京晨德寶、北京燕寶及其最終實益擁有人孫先生為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，如一連串交易全部均於12個月內進行或屬彼此相關者，該等交易應合併計算並作為一項交易處理。因此，由於燕寶租賃協議及資產轉讓協議項下擬進行交易的對手方由同一最終實益擁有人控制，故該等交易應合併計算。

由於在合併計算時燕寶租賃協議及資產轉讓協議項下擬進行交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故資產轉讓協議、燕寶租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「資產轉讓協議」	指	北京百得利集團與北京晨德寶於2025年4月24日(交易時段後)訂立的資產轉讓協議
「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
「北京晨德寶」	指	北京晨德寶汽車銷售服務有限公司，一家於2003年8月8日在中國成立的有限責任公司
「北京燕寶」	指	北京燕寶汽車服務有限公司，一家於1995年7月21日在中國成立的有限責任公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國境內銀行開門營業並可進行銀行間存款及付款交易的任何曆日(星期六、星期日或法定公眾假期除外)
「晨德寶4S經銷店」	指	一家位於中國北京市朝陽區東葦路金港汽車公園C區1001號的寶馬品牌4S經銷店
「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
「董事」	指	本公司董事

「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「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
「目標資產」	指	位於中國北京市朝陽區東葦路金港汽車公園C區1001號的晨德寶4S經銷店的機器及設備、辦公設備、租賃土地上的自建建築、翻新及改造工程
「燕寶租賃協議」	指	北京百得利集團與北京燕寶於2025年4月24日(交易時段後)訂立的租賃協議
「燕寶4S經銷店」	指	一家位於中國北京市北京經濟技術開發區宏達北路26號的寶馬品牌4S經銷店
「%」	指	百分比

承董事會命
百得利控股有限公司
董事長
周小波

香港，2025年4月24日

於本公告日期，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。