

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)

**有關物業租賃協議之  
關連交易**

**概要**

董事會欣然宣佈，於2025年9月26日(交易時段後)，百得利天津(本公司的間接全資附屬公司)與天津國貿就該等物業的租賃訂立物業租賃協議。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，執行董事兼控股股東周先生為本公司的關連人士。天津國貿由一項家族信託(周先生擔任其保護人及委託人)的受託人就其受益人的利益間接及合法擁有，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據國際財務報告準則第16號，本集團將在其合併財務狀況表內確認有關物業租賃協議項下該等物業租賃的使用權資產。因此，訂立物業租賃協議將被視作本集團的一項資產收購，從而將根據上市規則第14A章構成本公司的一次性關連交易。

由於有關本集團根據物業租賃協議將予確認使用權資產的價值的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，物業租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2025年9月26日(交易時段後)，百得利天津(本公司的全資附屬公司)與天津國貿就該等物業的租賃訂立物業租賃協議。

## 物業租賃協議

物業租賃協議的主要條款載列如下：

日期：2025年9月26日(交易時段後)

訂約方：● 天津國貿(作為業主)；及  
● 百得利天津(作為租戶)。

天津國貿由一項家族信託(周先生擔任其保護人及委託人)的受託人就包括周先生及其家族成員在內的受益人的利益間接及合法擁有。周先生為執行董事兼控股股東。因此，天津國貿為周先生的聯繫人並為本公司的關連人士。

場地：該等物業包括：

- 位於天津自貿試驗區(空港經濟區)汽車園中路59號、建築面積為9,336.1平方米的物業；及
- 位於天津自貿試驗區(空港經濟區)環河北路66號、建築面積為1,164.0平方米的部分物業。

|              |   |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>用途</b>    | : | 陳列室以及維修及保養服務車間                                                                                                                                                                                    |
| <b>租期</b>    | : | 2025年11月1日至2026年12月31日                                                                                                                                                                            |
| <b>租金及按金</b> | : | <p>年租為約人民幣4.25百萬元(含稅)，乃由訂約方參考該等物業所在地區類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。</p> <p>租賃期間使用該等物業將予產生的所有成本及開支(包括但不限於通訊、暖氣、垃圾處理、園藝及物業管理費等)均由百得利天津承擔。</p> <p>租戶應向業主支付相當於3個月租金的租金按金，共計約人民幣1.06百萬元，該款項應於物業租賃協議終止後30日內退還。</p> |
| <b>付款</b>    | : | <p>租戶應於物業租賃協議簽訂日期後15日內一次性支付相當於2個月租金的首付款，共計約人民幣0.71百萬元(含稅)。</p> <p>下一曆年的租金應由租戶於上一曆年的12月15日或之前提前支付，共計約人民幣4.25百萬元(含稅)。</p>                                                                           |
| <b>終止</b>    | : | <p>除非物業租賃協議另有訂明，否則任何一方不得提前終止物業租賃協議。</p> <p>租戶應於物業租賃協議屆滿前三個月送達事先書面通知以告知業主是否續租。租戶在同等條件下應享有優先續租權。</p>                                                                                                |

## 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物業租賃協議項下該等物業租賃的使用權資產的價值。因此，物業租賃協議項下的交易被視作本集團收購使用權資產。

本公司根據物業租賃協議將予確認的使用權資產價值(未經審核)估計將約為人民幣4.51百萬元，即物業租賃協議項下整個租期內的租賃付款總額的現值。每月貼現率約0.5%已獲應用，以計算物業租賃協議項下租賃付款總額的現值。

就董事所深知，物業租賃協議項下的該等物業乃由業主所建，該等物業並無原始收購成本。

## 訂立物業租賃協議的理由及裨益

物業租賃協議的條款(包括本集團應付租金)乃由訂約方參考該等物業所在地區類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

為滿足本集團的持續經營需求，本集團訂立物業租賃協議。通過訂立物業租賃協議，本集團可繼續租賃該等物業並留在現有位置開展汽車經銷業務，而無需重新物色新的經營地點及合適的出租人或改變相關物流安排。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或對本集團而言更佳條款訂立，且物業租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

物業租賃協議已獲董事會批准。除周先生外，概無董事於物業租賃協議及其項下交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

## 有關訂約方的資料

### 本集團及百得利天津

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。百得利天津為一家中國的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股、汽車銷售及服務。

### 天津國貿

天津國貿為一家於2001年4月2日在中國成立的有限責任公司，由一項家族信託(周先生擔任其保護人及委託人)的受託人Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited就包括周先生及其家族成員在內的受益人的利益間接及合法擁有。天津國貿的主要業務活動為物業租賃。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，執行董事兼控股股東周先生為本公司的關連人士。天津國貿由一項家族信託(周先生擔任其保護人及委託人)的受託人就其受益人的利益間接及合法擁有，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據國際財務報告準則第16號，本集團將在其合併財務狀況表內確認有關物業租賃協議項下該等物業租賃的使用權資產。因此，訂立物業租賃協議將被視作本集團的一項資產收購，從而將根據上市規則第14A章構成本公司的一次性關連交易。

由於有關本集團根據物業租賃協議將予確認使用權資產的價值的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，物業租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

|            |   |                                                            |
|------------|---|------------------------------------------------------------|
| 「百得利天津」    | 指 | 百得利(天津)企業管理集團有限公司，一家於2007年8月30日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 |
| 「董事會」      | 指 | 董事會                                                        |
| 「本公司」      | 指 | 百得利控股有限公司，一家根據開曼群島法例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                                              |
| 「控股股東」     | 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                                                  |
| 「國際財務報告準則」 | 指 | 國際財務報告準則                                                   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                  |
| 「周先生」      | 指 | 周小波先生                                                      |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國                                                    |
| 「該等物業」     | 指 | 位於天津自貿試驗區(空港經濟區)汽車園中路59號的物業及位於天津自貿試驗區(空港經濟區)環河北路66號的部分物業   |
| 「物業租賃協議」   | 指 | 百得利天津與天津國貿訂立的日期為2025年9月26日的物業租賃協議                          |
| 「人民幣」      | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                                  |

|        |                                                                                             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「股東」   | 指 本公司股東                                                                                     |
| 「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                                                                             |
| 「天津國貿」 | 指 天津周氏國際貿易有限公司，一家於2001年4月2日在中國成立的有限責任公司，由一項家族信託(周先生擔任其保護人及委託人)的受託人就其受益人的利益間接及合法擁有，並為本公司關連人士 |
| 「%」    | 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9月26日

於本公告日期，執行董事為周小波先生、孫靖女士、徐濤先生及李丹女士；及獨立非執行董事為劉登清先生、盧世東先生及褚福民博士。

本公告可於本公司網站[www.blchina.com](http://www.blchina.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)瀏覽。