

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



WISDOM

WISDOM SPORTS GROUP

智美體育集團

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1661)

重大交易 出售物業

出售事項

於2023年4月11日(交易時段後)，賣方(本公司通過結構性合約持有之全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此賣方已同意出售而買方已同意購買該等物業，總代價為約人民幣32,890,000元。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項重大交易，因此須遵守上市規則第14章下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將為股東召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及訂立該協議並履行協議項下的責任。一份載有(其中包括)出售事項進一步詳情及上市規則所規定其他資料之通函預期將於2023年4月28日或之前寄發予股東。

由於出售事項須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准後，方可作實，其可能會或可能不會進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

I. 出售事項

於2023年4月11日(交易時段後)，賣方(本公司通過結構性合約持有之全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此賣方已同意出售而買方已同意購買該等物業，總代價為約人民幣32,890,000元。

II. 該協議

日期： 2023年4月11日(交易時段後)

賣方： 賣方

買方： 買方A；
買方B；
買方C；
買方D；
買方E；
買方F；
買方G；及
買方H。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，各買方及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業代理： 物業代理

該等物業： 即中國北京朝陽區新源里16號7層1座701單元、702單元、703單元、705單元、706單元、709單元、710單元、711單元，總建築面積為1,060.93平方米，作住宅用途。

該等物業部分單元已出租，相關財務資料如下：

人民幣千元	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
收入	429.3	445.4
稅前純利	315.2	326.5
稅後純利	236.4	244.9

- 代價：** 約人民幣32,890,000元
- 支付條款：** 代價應按以下方式支付：
- (i) 按金人民幣2,000,000元應於簽訂該協議時支付，且該按金將自動轉變為部分代價；及
 - (ii) 餘額約人民幣30,890,000元應於轉讓物業所有權及繳納稅款前支付至賣方的託管賬戶。可按該等物業轉讓順序分批支付。
- 代價的釐定基準：** 代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)獨立物業估值師於2023年3月31日按市場法對該等物業進行的估值(約人民幣30,300,000元)報告草案。代價較估值溢價約8.55%。
- 完成：** 買賣雙方應於該協議簽立後40日內申請辦理物業所有權轉讓。於40日期間後，賣方可單方面將單元號為709的物業轉讓完成時間再延長30個自然日。
- 賣方應配合買方於收到相應物業之付款後三個營業日內完成相應物業之所有權轉讓。
- 轉移：** 就自用物業(即單元號為702、701、711、710及709的物業)而言，賣方應於最後出售的物業所有權轉讓後一個月內將空置管有權交付予買方。
- 物業風險將於以下日期由賣方轉移至買方：(i)就自用物業而言，空置管有權轉移日期；及(ii)就租賃物業而言，所有權文件移交日期。

於交付予買方空置管有權當日，賣方及買方應：

- (i) 檢查該等物業的附屬設施及設備、裝飾等有關項目之狀況、記錄水電氣抄表並移交有關項目；
- (ii) 簽署該等物業的附屬設施及設備、裝修等有關項目清單；及
- (iii) 移交該等物業的鑰匙。

此外，經進一步協定：

- (i) 賣方應於買方獲得該等物業的所有權文件當日，將租賃物業的租金及按金移交予買方；
- (ii) 賣方已支付該等物業於2023年10月31日之前的物業費及電費。就租賃物業而言，買方應於所有權轉讓完成當日退還賣方已支付的額外款項。就自用物業而言，買方應於所有權轉讓完成之後並於交付該等物業的空置管有權當日退還賣方已支付的額外款項；及
- (iii) 賣方已繳納該等物業於2023年6月30日之前的房產稅及土地使用稅，買方應於所有權轉讓完成之日退還賣方已支付的額外款項。

賣方違約：

如賣方延遲向買方交付空置管有權：

- (i) 對於30天或以下的延遲，賣方應支付買方已支付款項每日0.05%之違約金(於延遲轉移管有權期間累計)；及
- (ii) 對於超過30天的延遲，買方有權退還該等物業。賣方應退還買方已支付的所有款項，並另行支付相當於買方已支付款項20%之違約金。

如買方因賣方原因無法按協定獲得該等物業的所有權文件，買方有權退還該等物業，而賣方應退還買方已支付的全部款項，並另行支付相當於買方已支付款項20%之違約金。如買方不選擇退還該等物業，賣方應支付買方已支付款項每日0.05%之違約金(於延遲獲取所有權文件期間累計)。

倘賣方將該等物業出售予買方指定人士以外的第三方，買方因此無法獲得該等物業的所有權文件，買方有權退還該等物業。賣方應(i)退還買方已支付的所有款項，(ii)支付按全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場所報市場利率計算的利息，利息從歸還該等物業的通知交付日期起計算，及(iii)支付相當於買方已支付款項的違約金。

賣方應於所有權轉讓後10日內向所有權管理機構申請物業所有權遷移。如因賣方原因不能遷移現有所有權，賣方應支付買方已支付款項每日0.05%之違約金(於延遲遷移物業所有權期間累計)。

買方違約：

如買方延遲向賣方付款：

- (i) 對於30天或以下的延遲，買方應向賣方支付未付款項每日0.05%之違約金(於延遲付款期間累計)；及
- (ii) 對於超過30天的延遲，賣方有權終止該協議，而買方應向賣方支付相當於未付款項20%之違約金，及賣方應退還買方已支付的所有款項。

其他條款：

就出售事項而言，該等物業必須由賣方在一次交易中共同出售予全部或部分買方。倘於出售事項期間，買方未進行全數購買，賣方有權選擇以下一種處理方式：

- (i) 要求買方退還已購買的(該等)物業，違約方應負責退還費用。按金人民幣2,000,000元將不予退還；或
- (ii) 買方毋須退還已購買的(該等)物業，惟按金人民幣2,000,000元將不予退還。

III. 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

如本公司於2022年12月31日之經審核綜合財務狀況表所示，該等物業根據是否出租而分類為投資物業或物業、廠房及設備。於2022年12月31日，本公司分類為投資物業的租賃物業之公允價值為人民幣11,140,000元。本公司分類為物業、廠房及設備的自用物業之賬面淨值為人民幣7,510,000元。本集團預期將自出售事項錄得收益約人民幣14,240,000元，該收益乃根據本集團將自出售事項收取之代價減於2022年12月31日租賃物業之公允價值人民幣11,140,000元及自用物業之賬面淨值人民幣7,510,000元(未計相關開支前)計算。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

IV. 進行出售事項的理由及裨益

鑑於中國物業市場的前景，董事認為出售事項乃本集團在現時情況下變現該等物業價值之良機，可為本集團產生額外營運資金。

鑑於上文所述，董事認為該協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，及出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

V. 訂約方資料

本集團

本集團是一家中國領先的體育產業集團，業務涵蓋體育賽事運營及營銷及提供體育服務，並著力於體育產業鏈的開發與延伸。

賣方

賣方是一家於2006年12月26日在中國成立的有限責任公司，並為本公司通過結構性合約持有的全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方A

買方A是一家於2023年3月24日在中國成立的有限責任公司，由王玉坤持有1%及由北京恩澤潤心科技發展有限公司(「北京恩澤」)持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方A為劉錦及賈岩的投資控股公司。

買方B

買方B是一家於2023年3月22日在中國成立的有限責任公司，由孟慶德持有1%及由北京恩澤持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方B為劉錦及賈岩的投資控股公司。

買方C

買方C是一家於2023年3月24日在中國成立的有限責任公司，由王玉坤持有1%及由北京恩澤持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方C為劉錦及賈岩的投資控股公司。

買方D

買方D是一家於2023年3月24日在中國成立的有限責任公司，由王玉坤持有1%及由北京恩澤持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方D為劉錦及賈岩的投資控股公司。

買方E

買方E是一家於2023年3月24日在中國成立的有限責任公司，由王玉坤持有1%及由北京恩澤持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方E為劉錦及賈岩的投資控股公司。

買方F

買方F是一家於2023年3月20日在中國成立的有限責任公司，由孟慶德持有1%及由北京恩澤持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方F為劉錦及賈岩的投資控股公司。

買方G

買方G是一家於2023年3月22日在中國成立的有限責任公司，由孟慶德持有1%及由北京恩澤持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方G為劉錦及賈岩的投資控股公司。

買方H

買方H是一家於2023年3月23日在中國成立的有限責任公司，由孟慶德持有1%及由北京恩澤持有99%，而後者由劉錦及賈岩各持有50%。買方H為劉錦及賈岩的投資控股公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，各買方及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

VI. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項重大交易，因此須遵守上市規則第14章下之申報、公告、通函及股東批准規定。

VII. 一般事項

本公司將為股東召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及訂立該協議並履行協議項下的責任。一份載有(其中包括)出售事項進一步詳情及上市規則所規定其他資料的通函預期將於2023年4月28日或之前寄發予股東。

由於出售事項須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准後，方可作實，其可能會或可能不會進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

VIII. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相同涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於2023年4月11日就買賣該等物業訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	智美體育集團，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	代價約人民幣32,890,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方出售該等物業予買方
「股東特別大會」	指	本公司為省覽及批准出售事項而舉行的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	根據該協議將予出售的物業，詳情載於本公告
「物業代理」	指	北京華亮房地產經紀有限公司
「買方」	指	買方A、買方B、買方C、買方D、買方E、買方F、買方G及買方H
「買方A」	指	北京恩澤恒遠科技有限公司
「買方B」	指	北京恩澤盛強科技有限公司
「買方C」	指	北京恩澤星圖科技有限公司
「買方D」	指	北京恩澤嘉業科技有限公司
「買方E」	指	北京恩澤廣宇科技有限公司
「買方F」	指	北京恩澤星辰科技有限公司
「買方G」	指	北京恩澤起航科技有限公司
「買方H」	指	北京恩澤浩瀚科技有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00025美元的普通股

「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	北京智美傳媒股份有限公司，本公司通過結構性合約持有的附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
智美體育集團
 主席及執行董事
任文

香港，2023年4月11日

於本公告日期，本公司的執行董事為任文女士、盛杰先生、宋鴻飛先生及郝彬女士；而本公司的獨立非執行董事為陳志堅先生、葉國安先生及金國強先生。