

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢閣下的證券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**已出售或轉讓**名下所有**智美體育集團**股份，應立即將本通函、隨附代表委任表格及回條送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、證券經紀或其他代理人，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，並明確表示不會就本通函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 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 及 股東特別大會通告

---

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

本公司將於2023年5月24日(星期三)下午2時正假座中國北京市朝陽區新源里16號琨莎中心1座7樓710室(郵編：100027)召開股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.wisdomsports.com.cn>)。

倘閣下未能出席股東特別大會，敬請盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，按隨附代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，並交回本公司之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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

本通函所指的時間及日期均指香港時間及日期。

2023年5月9日

---

## 目 錄

---

	頁數
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估價報告 .....	II-1
附錄三 — 中國法律意見 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下相同涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2023年4月11日有關(其中包括)出售事項之公告
「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
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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	本公司將於2023年5月24日(星期三)下午2時正假座中國北京市朝陽區新源里16號琨莎中心1座7樓710室(郵編：100027)舉行的股東特別大會，藉以省覽及批准出售事項
「專家」	指	艾華迪評估諮詢有限公司及京師律師事務所
「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	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2023年5月5日，即本通函付印前為確定本通函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
「主板」	指	由聯交所營運的股票市場（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其併行運作
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國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「董事會函件」一節
「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

---

## 釋 義

---

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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



**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)

執行董事：

任文女士(主席)  
盛杰先生(副主席)  
宋鴻飛先生(總裁)  
郝彬女士

獨立非執行董事：

陳志堅先生  
葉國安先生  
金國強先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國北京市朝陽區  
新源里16號1座7樓

香港主要營業地點：

香港九龍  
觀塘道348號  
宏利廣場5樓

敬啟者：

**重大交易-出售物業  
及  
股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述有關出售事項的該公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)該等物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

---

## 董事會函件

---

### II. 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。

### III. 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，各買方及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，現時及於過往十二個月內，(a)買方、彼等各自董事及法定代表人及買方的任何最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或賣方的任何關連人士之間並無任何重大貸款安排。

**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：

---

## 董事會函件

---

	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
<b>代價：</b>	約人民幣32,890,000元		
<b>支付條款：</b>	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。		
<b>代價的釐定基準：</b>	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%。		
<b>完成：</b>	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。		
<b>轉移：</b>	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。		

---

## 董事會函件

---

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。

---

## 董事會函件

---

### 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)。

---

## 董事會函件

---

### 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。

## IV. 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。

儘管本公司並無所得款項用途的具體計劃，惟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，包括(其中包括)籌備先前簽約的賽事，拓展賽事運營，及開發新冠疫情後大眾更需要的體育生活服務產品。

### V. 進行出售事項的理由及裨益

鑑於中國物業市場的前景，及經考慮代價約人民幣32,890,000元較該等物業估值約人民幣30,300,000元溢價約8.55%，董事認為出售事項乃本集團變現該等物業價值之良機。此外，出售事項使本集團能夠將更多資源集中於核心業務及主要發展策略。中國的體育產業正逐漸從新冠疫情的影響中復蘇，且本集團已恢復正常業務運營。董事會擬將出售事項的所得款項淨額用於加強賽事運營及營銷分部及體育服務分部，旨在減輕新冠疫情所帶來的負面影響。

鑑於上文所述，董事認為該協議之條款(包括代價)雖然並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，但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。

### VI. 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。

---

## 董事會函件

---

### 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，各買方及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

## VII. 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。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於該協議中擁有重大權益，並因此須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### VIII. 暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東特別大會的資格

為確定可享有出席股東特別大會的權利，本公司將由2023年5月19日(星期五)至2023年5月24日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。

謹此提醒股東，為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票，最遲須於2023年5月18日(星期四)下午4時30分送交本公司的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1712-16號舖。

### IX. 股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會將於2023年5月24日(星期三)下午2時正假座中國北京市朝陽區新源里16號琨莎中心1座7樓710室(郵編：100027)舉行，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁，藉以考慮及酌情通過當中所載決議案。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，按隨附的代表委任表格所列印之指示填妥表格，並交回本公司之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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本公司將於股東特別大會後按上市規則規定的方式刊發投票表決結果的公告。

### X. 推薦建議

經考慮本函件所載理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項及其項下擬進行之交易雖然並非於本公司日常及一般業務過程中進行，但乃按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

---

## 董事會函件

---

### XI. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，除股東週年大會主席以誠實信用的原則決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式進行表決之外，於股東大會上提呈股東表決的任何決議案均須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載的各項決議案均將以投票方式進行表決。於投票表決時，每位親身出席或由委任代表或(如股東為法團)正式授權代表代為出席的股東將有權就其持有的每股繳足股份擁有一票投票權。凡有權投超過一票的股東毋須盡投其票或以相同方式盡投其票。

### XII. 額外資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

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。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
智美體育集團  
主席兼執行董事  
任文

2023年5月9日

## I. 本集團財務資料

本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表連同相關附註披露於已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wisdomsports.com.cn)之下列文件：

- (i) 本公司截至2020年12月31日止年度的年報(第72至165頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600469\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600469_c.pdf))；
- (ii) 本公司截至2021年12月31日止年度的年報(第82至169頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042601086\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042601086_c.pdf))；及
- (iii) 本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第80至161頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042601962\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042601962_c.pdf))。

## II. 債務聲明

於2023年3月31日(即本通函付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何借款。

除集團內公司間負債外，截至2023年3月31日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## III. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮於2023年3月31日本集團可動用之財務資源，包括內部產生資金連同出售事項籌集之外部資金約人民幣32,890,000元，本集團有足夠營運資金應付其自本通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

#### IV. 本集團財務及經營前景

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。

2023年春節以來，隨著新冠疫情的逐漸消退，中國各地復工復產，各行各業重啟，呈現快速復蘇態勢。本集團亦在春節後迅速恢復正常業務運營，積極籌備合約期內的賽事活動，積極與地方政府及賽事主辦方溝通聯絡，安排規劃2023年的賽事資源。疫情過後，人們對身體健康有著更迫切的需求和更高的期待，希望通過鍛煉增強身心健康。在持續拓展賽事運營的同時，本集團亦在開發後疫情時代更符合大眾需求的體育生活服務產品，滿足大眾對運動、健康、休閒、積極生活的追求。

三年的疫情對中國的體育產業產生了重大影響，導致各行業發展停滯不前。展望未來，雖然疫情已經過去，但外部環境帶來的經濟衝擊仍需時日才能恢復。在積極發展現有路跑業務的同時，本集團亦探索及發展其他業務模式，致力從各方面降低成本，以期盡快克服疫情陰霾，重振行業活力。

董事會認為，隨著疫情逐漸消退，本集團的業務表現將逐步改善。體育產業在未來仍為新興產業，本集團整體經營及現金流量應當不會遭受重大不利影響。董事會認為，出售事項將為本集團提供額外營運資金，以進一步發展上述其他業務模式及運動生活服務產品。

#### V. 重大不利變動

董事確認，據董事所知，自2022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）直至最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團持有之物業權益於2023年3月31日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 指示

吾等遵照智美體育集團(「**貴公司**」)之指示，對貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)所持有位於中華人民共和國(「**中國**」)之物業權益(「**該物業**」)進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2023年3月31日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供意見。

## 估值標準

於該物業估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會(「**RICS**」)頒佈之RICS估值－2022年全球準則及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則的所有規定。

## 估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行，市值由英國皇家特許測量師學會定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

## 物業權益分類

於吾等估值過程中，該物業首先按 貴集團持有的權益類型分類，然後再分為以下組別：

第一組 — 貴集團於中國持作投資的物業權益。

## 估值假設

吾等對該物業的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何估值該物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴貴集團及其法律顧問京師律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已假設承授人擁有該物業的強制執行業權。

在對該物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於2023年4月11日提供的有關物業權益的法律意見(「**中國法律意見**」)，該法律意見認為貴集團已合法取得該物業的房屋所有權。該物業的受讓人或使用人擁有在整個獲授而未屆滿的期限內使用或轉讓該物業的自由且不受干擾的權利。

除本報告另有說明外，吾等亦假設該物業已交吉。

此外，吾等假設該物業的設計及建築均符合／將符合本地規劃規例及規定，並已獲／將已獲相關機構正式審批。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及土地使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及該物業裝修均於物業權益所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等已進一步假設該物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

### **估值方法**

吾等採用市場法對 貴集團持有之該物業進行估值。其一般透過比較位於物業鄰近地區類似物業之近期市場憑證。於將有關銷售與物業進行比較時，考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場狀況、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

### **業權調查**

吾等已獲提供有關於中國之該物業業權的文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國該物業之現有業權以及該物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律顧問就該中國物業之業權有效性發出之中國法律意見。

### **實地視察**

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由副經理Lydia Xiong (彼為擁有約7年中國物業估值經驗的註冊資產評估師)於2023年4月10日進行。吾等於視察過程中並未發現任何嚴重的瑕疵。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

### 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴貴集團或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、該物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

### 條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港九龍  
觀塘道348號  
宏利廣場5樓  
智美體育集團  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
彭頌邦  
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)  
RICS註冊估值師  
執行合夥人  
謹啟

2023年4月12日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞之物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值證書

## 第一組 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年3月31日現況下的市值 人民幣
1.	中國北京市朝陽區新源里16號琨莎中心7層1座701、702、703、705、706、709、710及711室	<p data-bbox="576 597 991 710">該物業包括8個辦公單元，位於琨莎中心內一幢24層辦公樓的七樓，於2006年左右完工。</p> <p data-bbox="576 761 991 838">該物業總建築面積約為1,060.93平方米。</p>	<p data-bbox="1015 597 1241 838">於估值日期，該物業的可出租面積為392.48平方米，已出租予3名租戶。該物業剩餘部分由業主自用。</p>	30,300,000
		<p data-bbox="576 895 991 1051">該物業位於北京市朝陽區新東路與新源南路交匯處琨莎中心七樓，距離北京地鐵亮馬橋站約1.2公里，距離北京首都國際機場約22.2公里。</p>		
		<p data-bbox="576 1108 991 1181">該物業的土地使用權已授出，年期於2073年6月12日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

1. 根據北京市朝陽區房屋管理局頒發的8份房屋所有權證，該物業總建築面積約1,060.93平方米，已歸屬於北京智美傳媒股份有限公司，主要詳情如下：

房屋所有權證編號	頒發日期	建築面積(平方米)
京房權證朝字第923414號	2010年11月8日	161.43
京房權證朝字第923698號	2010年11月8日	114.54
京房權證朝字第923682號	2010年11月8日	114.54
京房權證朝字第923480號	2010年11月8日	161.43
京房權證朝字第923642號	2010年11月8日	116.51
京房權證朝字第923646號	2010年11月8日	114.54
京房權證朝字第923736號	2010年11月8日	161.43
京房權證朝字第923662號	2010年11月8日	116.51

2. 貴集團表示，截至估值日期其尚未取得土地使用權證。然而，根據中國法律意見，該物業所在的土地使用權已與該物業的8份房屋所有權證同時取得。

3. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：

- a. 貴集團已根據房屋所有權證的條款合法有效地取得該物業的房屋所有權；
- b. 根據中國法律，在不動產所有權轉讓時，該物業的房屋所有權及土地使用權應同時轉讓。因此，該物業所在的土地使用權已與該物業的房屋所有權證同時取得。出售該物業後，房屋所有權與土地使用權同時轉讓；
- c. 該物業未被質押、扣押，亦未受到行政限制及提前通知登記等其他重大產權負擔的影響；及
- d. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及質押該物業。

4. 根據3份租賃協議，據貴公司告知，該物業的703、705及706室的可出租面積為392.48平方米，以總月租人民幣51,743元(含增值稅)出租予3名獨立第三方，不同租賃年期的到期日分別為2023年11月18日及2025年4月5日。

5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於該物業附近區域、建築狀況及設施與該物業相似的相關銷售可資比較物業。可資比較物業單價從每平方米人民幣28,000元至31,000元不等。在對樓層、時間及面積等方面進行適當調整後，估值所採用的單位價格與相關可資比較物業的單價一致。

以下為中國法律顧問京師律師事務所(獨立第三方)就該等物業所有權所編製的函件文本，以供載入本通函。



北京市京師律師事務所  
法律意見書

【2023】京師非訴字第576821號

北京智美傳媒股份有限公司：

北京市京師律師事務所為中華人民共和國司法行政機關依法批准、合法設立的在中華人民共和國境內具有從事法律服務資格的律師執業機構。本所應貴司要求，指派本所吳靜、畢晨律師就貴司在中華人民共和國境內房產權屬事宜，依據出具日之前已經發生的事實並基於必要的調查了解，現僅根據現行中國法律並不依據任何中國境外法律出具本法律意見書。

一、本所律師出具本法律意見書的主要事實依據

- 1、 X京房權證朝字第923414號《房屋所有權證》；
- 2、 X京房權證朝字第923698號《房屋所有權證》；
- 3、 X京房權證朝字第923682號《房屋所有權證》；
- 4、 X京房權證朝字第923480號《房屋所有權證》；
- 5、 X京房權證朝字第923642號《房屋所有權證》；
- 6、 X京房權證朝字第923646號《房屋所有權證》；
- 7、 X京房權證朝字第923736號《房屋所有權證》；
- 8、 X京房權證朝字第923662號《房屋所有權證》；
- 9、 《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230902147；
- 10、 《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230902196；

- 11、《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230902207；
- 12、《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230902215；
- 13、《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230902223；
- 14、《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230911556；
- 15、《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230911558；
- 16、《不動產登記信息查詢結果告知單》編號：20230911563。

## **二、本所律師出具本法律意見書的主要法律依據**

- 1、《中華人民共和國民法典》；
- 2、《中華人民共和國公司法》；
- 3、《中華人民共和國城市房地產管理法》；
- 4、《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。

## **三、本所律師發表的法律意見**

截止本法律意見書出具之日，貴司提供的上述8套房屋的《房屋所有權證》詳細列載於本法律意見書附件中，《房屋所有權證》記載了該8套房屋的座落、所有權人、所有權證號、共有情況、登記時間、房屋性質、規劃用途、房屋面積、土地使用權取得方式，經本律師審慎核查該8套房屋均無抵押權登記、無查封登記、無行政限制、無預告登記、無異議等情形，該8套房屋所涉及的土地使用期限均截止至2073年6月12日。

基於上述事實，本所認為：

貴司擁有X京房權證朝字第923414號、X京房權證朝字第923698號、X京房權證朝字第923682號、X京房權證朝字第923480號、X京房權證朝字第923642號、X京房權證朝字第923646號、X京房權證朝字第923736號、X京房權證朝字第923662號的房屋所有權，該8套房屋所有權的取得合法、有效。根據法律規定的「地上建築物、其他附著物的所有人或者共有人，享有該建築物、附著物使用範圍內的土地使用權」、「房地產轉讓、抵押時，房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓、抵押」的「房地一體」原則，貴司是該8套房屋的唯

一合法所有權人，該8套房屋取得時已同時取得房屋佔有範圍內的土地使用權，該8套房屋處分時亦同時處分房屋佔有範圍內的土地使用權，貴司對該8套房屋依法享有佔有、使用、收益和處分的完整物權，權利無瑕疵。

#### **四、聲明與承諾**

- 1、 本法律意見書所載事實來源於本法律意見書出具之日前貴司的陳述和貴司提交的相關材料。貴司應保證，已向本所律師提供了出具本法律意見書所必需的全部有關事實材料，並且提供的所需文件均真實、合法、有效、完整，並無任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，文件上所有的簽名、印鑒均為真實，所有的複印件或副本均與原件或正本完全一致。若在本法律意見書出具後，貴司發現新的證據材料或者案件有新情況發生，請及時與本所律師聯繫，本所律師將根據新的證據材料和新的進程重新製作《法律意見書》。
- 2、 本法律意見書中對有關合同中內容的引述，並不表明本所律師對該等內容的真實性、準確性、合法性作出任何判斷或保證。
- 3、 本法律意見書僅根據並依賴於本法律意見書出具之日公佈並生效的相關法律、法規，並參照部門規章等本國的法律、法規、規章出具。本所不能保證在本法律意見書出具之後所公佈生效的任何法律、法規、規章對本法律意見書不產生影響。
- 4、 本所律師已經嚴格履行了法定職責，遵循了勤勉、盡職、誠信的執業原則，由於本意見書的出具系依據貴司提交的材料，對此，特提示貴司嚴格審查該材料的真實性。

北京市京師律師事務所

2023年4月11日

如有任何不一致之處，以中國法律意見的中文版本為準。

## I. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則的規定而提供有關本集團的資料詳情，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經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及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，足以令本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## II. 披露權益資料

### 董事及主要行政人員的權益

- (a) 於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於股份、相關股份及本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例第XV部所定義者）的債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7與8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例條文當作或視作擁有的任何權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於其中所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 股份之好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
任文女士	全權信託創立人 <sup>(1)</sup>	602,780,000 (L)	37.84%
	受控制法團之權益 <sup>(2)</sup>	87,761,000 (L)	5.51%
宋鴻飛先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	4,715,000 (L)	0.30%
郝彬女士	實益擁有人 <sup>(4)</sup>	250,000 (L)	0.02%

備註：字母「L」表示該人士於股份之好倉。

附註：

1. 該等602,780,000股股份由Queen Media Co., Ltd. (「Queen Media」)持有。Queen Media的全部已發行股本由Sky Limited (「信託公司」)擁有，而信託公司的全部已發行股本為SKY Trust的信託資產，SKY Trust乃由任文女士以信託創立人身份根據耿濟島的法例創立的信託，Credit Suisse Trust Limited則以受託人身份管理SKY Trust。SKY Trust的全權信託酌情受益人包括任文女士及其家族成員。因此就證券及期貨條例而言，任文女士被視作或當作於Queen Media所持有的所有股份中擁有權益。
2. 於87,761,000股股份中，64,971,000股股份由Lucky Go Co., Ltd.持有及22,790,000股股份由Top Car Co., Ltd.持有。任文女士持有Lucky Go Co., Ltd.之100%股權及Top Car Co., Ltd.之43.69%股權，因此就證券及期貨條例而言，彼被視作或當作於Lucky Go Co., Ltd.及Top Car Co., Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。
3. 於宋鴻飛先生擁有權益的4,715,000股股份中，215,000股股份為其於2014年5月23日根據本公司購股權計劃獲授的購股權，行權價為每股3.92港元。
4. 於郝彬女士擁有權益的250,000股股份中，150,000股股份為其於2015年5月29日根據本公司購股權計劃獲授的購股權，行權價為每股8.036港元。

(ii) 相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股權概約百分比
任文女士	北京智美傳媒股份有限公司 (「北京智美傳媒」) <sup>(1)</sup>	91.54%
	第一智能體育科技(深圳)有限公司 <sup>(2)</sup> (「第一智能體育」)	100%
盛杰先生	北京智美傳媒 <sup>(1)</sup>	8.46%

附註：

1. 北京智美傳媒為一家本公司透過結構性合約控制的間接附屬公司。因此，北京智美傳媒為本公司於證券及期貨條例第XV部所定義的相聯法團。
2. 北京智美傳媒的全資附屬公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司主要行政人員及彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例第XV部所定義者）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7與8分部須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於其中所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

- (b) 於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或該等本集團成員公司不可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。
- (c) 於最後實際可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自2022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）以來所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。
- (d) 概無任何董事於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

### 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置的權益登記冊所示，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	權益性質	股份數目	持股權益概約百分比
Credit Suisse Trust Limited	受託人	602,780,000 <sup>(1)</sup>	37.84%
Brock Nominees Limited	代名人	602,780,000 <sup>(1)</sup>	37.84%
Tenby Nominees Limited	代名人	602,780,000 <sup>(1)</sup>	37.84%
信託公司	受控制法團權益	602,780,000 <sup>(1)</sup>	37.84%
Queen Media	實益擁有人	602,780,000 <sup>(1)</sup>	37.84%

備註：字母「L」表示該人士於股份之好倉。

附註：

- 該等602,780,000股股份由Queen Media持有。Queen Media的全部已發行股本由信託公司擁有，而信託公司的全部已發行股本由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自持有50%。信託公司的全部已發行股本為SKY Trust的信託資產，SKY Trust乃由任文女士以信託創立人身份根據耿濟島的法例創立的信託，Credit Suisse Trust Limited則以受託人身份管理SKY Trust。SKY Trust的全權信託酌情受益人包括任文女士及其家族成員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)告知本公司，其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或載入本公司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。

### III. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於本集團業務以外與本集團業務構成或可能直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益。

#### IV. 專家資格及同意

以下為本通函所載已發表意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立物業估值師
京師律師事務所	中國法律顧問

各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其分別所載之形式及內容轉載其函件、報告、證書及／或意見(視情況而定)以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

各專家確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權或有權(不論是否依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券，亦無自2022年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### V. 訴訟

概無本公司或其附屬公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其附屬公司懸而未決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

#### VI. 重大合約

本集團曾於本通函日期前兩年內，訂立下列屬於或可屬重大的合約(並非日常業務過程中訂立者)：

- (i) 北京智美體育文化有限公司(「北京智美體育文化」)於2021年7月5日以人民幣50,000,000元認購寧波觀石投資管理有限公司(「寧波觀石」)作為基金管理人所管理投資基金的一定部分；
- (ii) 北京智美體育文化於2021年9月1日以人民幣12,500,000元認購寧波觀石作為基金管理人所管理投資基金的一定部分；

- (iii) Wisdom London Limited與Taylor Wimpey UK Limited於2022年4月8日訂立的買賣協議，內容有關收購位於英國倫敦Plot 22 Postmark Phase 3 Calrhope Street, Rear of Mount Pleasant Sorting office Farringdon Road EC1的租賃物業，代價為1,311,000.00英鎊；
- (iv) 智美體育文化(浙江)有限公司與五礦國際信託有限公司於2023年2月23日訂立的信託計劃協議，內容有關投資一項名為五礦信託－錦繡增利5期集合資金信託計劃的信託計劃，總額為人民幣10,000,000元；
- (v) 賣方與華鑫國際信託有限公司於2023年2月23日訂立的信託計劃協議，內容有關投資一項名為華鑫信託.信益嘉303號集合資金信託計劃第四信託單元的信託計劃，總額為人民幣10,000,000元；及
- (vi) 該協議。

## VII. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起計14日期間在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.wisdomsports.com.cn>)刊登：

- (a) 由艾華迪評估諮詢有限公司編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 京師律師事務所編製的法律意見，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 該協議；及
- (d) 本附錄「V.專家資格及同意」一段所述的同意書。

## VIII. 其他資料

- (a) 本公司的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的中國總部及主要營業地點為中國北京市朝陽區新源里16號1座7樓。
- (c) 本公司的香港主要營業地點為香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓。

- (d) 本公司的香港股份過戶登記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17M樓。
- (e) 本公司的公司秘書為郝彬女士，彼持有中國境內律師職業資格證書及中國境內上市公司董秘證書。
- (f) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



**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)

### 股東特別大會通告

茲通告智美體育集團(「本公司」)將於2023年5月24日(星期三)下午2時正假座中國北京市朝陽區新源里16號琨莎中心1座7樓710室(郵編：100027)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為2023年5月9日的通函所界定者具有相同涵義。

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認北京智美傳媒股份有限公司(作為賣方)與北京恩澤恒遠科技有限公司、北京恩澤盛強科技有限公司、北京恩澤星圖科技有限公司、北京恩澤嘉業科技有限公司、北京恩澤廣宇科技有限公司、北京恩澤星辰科技有限公司、北京恩澤起航科技有限公司及北京恩澤浩瀚科技有限公司(作為買方)於2023年4月11日就出售本公司物業之重大交易訂立之買賣協議(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司作出本公司該名董事認為就落實上述協議或與其有關之事宜屬必要、適當、合宜或權宜之一切有關行動及事宜並簽立一切有關文件。」

承董事會命  
智美體育集團  
主席兼執行董事  
任文

香港，2023年5月9日

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司股東，均有權委派他人代表其出席大會並於會上代其投票。凡持有兩股或以上股份的股東，可委派多於一位代表代其出席股東特別大會並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。於投票表決時，股東可親身或委派受委代表投票。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，如委任人為一間公司，則須蓋上其公司印章或由高級職員或獲正式授權的授權人或其他獲授權人士簽署。
3. 代表委任表格及(倘本公司董事會要求)經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明該等授權書或授權文件的副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之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，方為有效。
4. 代表委任文件由其所示日期作為簽署日期起計十二個月屆滿後，有關文件概視作無效，惟倘屬續會或在股東特別大會或其任何續會要求進行投票表決，而該股東特別大會原應於該日期起計十二個月內舉行則作別論。
5. 倘屬於任何股份的聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表在股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，如排名首位者親身或委派代表投票，則其他聯名股東概無投票權。就此而言，排名先後乃根據股東名冊內有關聯名股東排名次序而定。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。於該情況下，代表委任表格將視為被撤回。
7. 為確定有權出席股東特別大會並有權投票的股東名單，本公司將於2023年5月19日(星期五)起至2023年5月24日(星期三)止(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。所有已填妥股份過戶文件連同有關股票，必須於2023年5月18日(星期四)下午4時30分前送達本公司之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1712-16號舖)辦理登記手續。

---

## 股東特別大會通告

---

8. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。
9. 股東特別大會預計將持續2小時。股東親身(或其受委代表)出席股東特別大會須自費承擔交通及住宿費用。
10. 本通告所指的時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，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。