

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



New Sports Group Limited

新體育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

**有關收購深圳博瑞企業管理有限公司全部股權
之主要交易**

買賣協議

於二零一七年六月二十八日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份，代價為人民幣950,000,000元(買方根據買賣協議之條款及條件支付)。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，買賣協議項下擬進行之收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下公告、申報及股東批准之規定。

由於本公司將需超過15個營業日編製目標集團之財務資料，預期一份載有(其中包括)收購事項之詳情、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料之通函將於二零一七年八月九日或之前寄發予股東。

買賣協議

日期

二零一七年六月二十八日(交易時段後)

訂約方

(i) 賣方：深圳博騰投資有限公司

(ii) 買方：深圳寶新實業有限公司

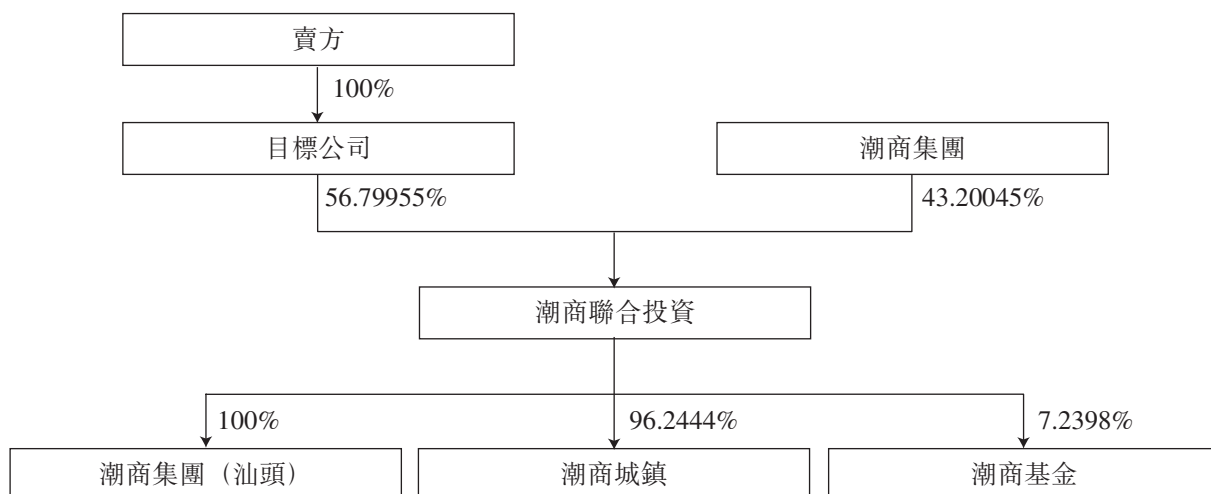
買方為於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

賣方為於中國註冊成立之有限公司。賣方的主要業務為投資與辦實業、國內貿易、經營進出口業務及資訊諮詢。於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實際擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

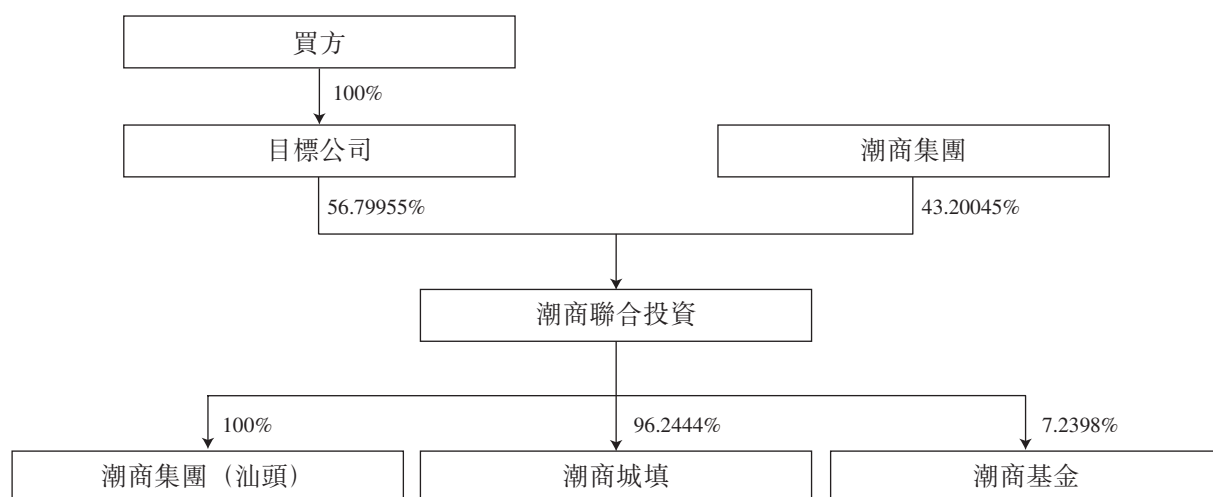
將予收購之資產

賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份(指目標公司之全部股權)，目標公司持有潮商聯合投資全部股權之約56.80%，而潮商聯合投資持有潮商集團(汕頭)之全部股權、潮商城鎮全部股權之約96.24%及潮商基金全部股權之約7.24%。目標集團之企業架構及目標集團緊接收購事項前後之股權如下：

緊接收購事項前：



緊隨收購事項後：



據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確認，於本公告日期，潮商集團為本公司及其關連人士之獨立第三方。

代價

代價人民幣950,000,000元將由買方按下列方式支付予賣方指定之銀行賬戶內：

- (1) 買方將於簽訂買賣協議日期起計十(10)個工作日內向賣方支付人民幣100,000,000元作為收購事項之按金，上述按金將構成下文第(2)段所述之首期款項的一部分；
- (2) 買方將於股東批准該收購事項日期(即股東特別大會日期)起計十(10)個工作日內向賣方支付人民幣200,000,000元作為代價之首期款項，其中人民幣100,000,000元應由買方根據上文第(1)段支付；
- (3) 下述先決條件第(8)項的融資安排已獲滿足的情況下，買方將於完成工商局及中國任何其他相關當局或部門之相關辦理手續，使得買方持有目標公司的全部股權日期起計十(10)個工作日內向賣方支付人民幣300,000,000元作為代價之第二期款項(「**第二期款項**」)；及
- (4) 買方將於根據上文第(3)段支付第二期款項起計二十(20)個工作日內向賣方支付餘額人民幣450,000,000元(「**代價餘額**」)作為代價之最後一期款項。

買方於支付第(1)段所述的訂金後，賣方須於三(3)個工作日內立即安排將銷售股份質押給買方作為其履行買賣協議項下的保證，直到完成或於「先決條件」分段所述買賣協議終止的情況下，賣方向買方退還買方已支付的代價的全數為止。

代價乃買賣雙方經參考(i)目標集團於二零一七年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值；(ii)目標公司於二零一七年五月三十一日全部股權的公允價值(按估值師編製之初步估值計算)；及(iii)該等項目之預期回報後公平磋商釐定。由於估值師編製之估值當中包括按收入法下的貼現現金流量法計算的業績，其構成上市規則第14.61條項下之溢利預測。該等溢利預測乃基於以下主要假設：

- (a) 目標集團經營所在中國的現時政治、司法、財政、對外貿易或經濟狀況並無重大變動；
- (b) 行業趨勢及市場狀況與現時市場預測並無重大偏差；
- (c) 中國及類似本公司的可比公司所屬國家的現行稅法並無重大變動；
- (d) 利率或外幣匯率與現時水平相比並無重大變動；
- (e) 已就一般業務營運正式取得所有相關法律批准、營業證書或執照，該等文件均適切有效，於申請過程中亦毋須支付額外成本或費用以取得該等文件；
- (f) 目標集團的折舊政策須受到目標集團現有會計政策的規限；
- (g) 未來收益增長及項目時間將符合目標集團管理層所預測；及
- (h) 目標集團將保留能幹的管理層、主要人員及技工以支援往後的業務營運。

有關溢利預測之其他資料(包括本公司核數師及董事會分別根據第14.62(2)及(3)條就溢利預測發出的相關告慰函)將載入將就收購事項刊發的通函內。

董事認為，收購事項之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件

下列條件將於完成日期或之前達成(下列條件可能全部或部分獲買方豁免)：

- (1) 交易文件：目標公司及賣方已妥為簽署所有交易文件，並將其交付予買方；
- (2) 聲明、保證及承諾：目標公司及賣方根據買賣協議提供之聲明及保證於作出時屬真實準確，且於及截至完成日期將屬真實及準確；
- (3) 無重大不利影響：於完成轉讓銷售股份日期前並無發生任何具重大不利影響的事件且並無具有可能發生任何重大不利影響的證據；
- (4) 盡職審查：買方信納對目標公司、其各自附屬公司(即潮商聯合投資、潮商集團(汕頭)及潮商城鎮)、潮商基金及該等項目之法律、業務及財務方面之盡職審查結果。此外，於盡職審查過程中發現的主要問題已解決或已達成解決方法；
- (5) 買方之內部批准：買方之相關權力機構已批准收購事項、訂立及履行交易文件以及交易文件項下擬進行之事項(包括董事會及買方股東批准)；
- (6) 買方及本公司之合規規定：買方及本公司已根據上市規則全面遵守收購事項的相關規定(包括股東之批准)；
- (7) 其他文件：買方合理要求或完成收購事項必要及令其生效之任何其他證書、文件及契據(如所有其他必要批文、牌照、登記、備案、程序及目標公司就轉讓銷售股份已完成的程序)(包括潮商聯合投資之另一股東潮商集團與買方就潮商聯合投資及其附屬公司於轉讓銷售股份後之管治及業務發展訂立之協議)已交付予買方；及
- (8) 融資安排：買方已就支付第二期款項及代價餘額合共人民幣750,000,000元取得其合理滿意的融資安排。

倘條件未能於最後截止日期或之前達成(惟任何有關條件獲買方豁免外(除上述條件(5)及(6)不能被豁免外))，買賣協議將自動終止。如買方確認任何上述條件無法

滿足，買方有權於最後截止日期屆滿前終止買賣協議，賣方必須於收到買方有關正式通知後五(5)個工作日將買方已支付的代價全數退還給買方。

完成

待達成條件後，完成將於目標公司於相關工商局完成登記買方轉讓目標公司的全部股權的相關工商變更登記日落實。

於完成後，本公司將間接持有目標公司之全部股權，及目標集團將成為本公司之附屬公司。目標集團的業績將併入本集團的賬目。

目標集團、潮商基金、地塊及該等項目之資料

目標集團

目標公司為於中國註冊成立之有限公司，且為一間投資控股公司。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。

潮商聯合投資，一間於中國成立之有限公司，為投資控股公司。其全部股權之約56.80%由目標公司直接擁有。

潮商集團(汕頭)，一間於中國成立之有限公司，主要從事交通、旅遊、建築及財務方面投資、投資諮詢、房地產開發及管理、化學品開發及銷售(危險化學品除外)、建築材料、塑料製品、家用電器、日用品、體育用品、普通機械及設備銷售以及貨物及技術進出口業務。其擁有潮商中心項目地塊(定義見下文)的土地使用權，且目前正在進行潮商中心項目。其由潮商聯合投資直接全資擁有，而潮商聯合投資則為目標公司之附屬公司。

潮商城鎮，一間於中國成立之有限公司，主要從事工業投資、房地產開發及管理、市政建設、園林綠化、全面環境管理、物業管理、租賃、房地產經紀、信息諮詢、建築機械、建築材料及金屬材料銷售、市政建設工程總承包、公路建設及市政工程設計業務。其擁有潮陽項目地塊(定義見下文)的土地使用權，且目前正在進行潮陽項目及BT項目。其全部股權之約96.24%由潮商聯合投資直接擁有，而潮商聯合投資則為目標公司之附屬公司。

潮商基金

潮商基金，一間於中國成立之有限公司，主要從事非上市公司的股權投資、股權投資諮詢、上市公司諮詢服務、擔保業務(不包括融資擔保)、舉辦貿易展覽會、投資管理、工業投資(不包括受限制項目)、商業計劃及信息諮詢(不包括受限制項目)業務。其全部股權之約7.24%由潮商聯合投資直接擁有，而潮商聯合投資則為目標公司之附屬公司。

地塊及該等項目

(1) 潮商中心項目

第A-03-01號地塊(「潮商中心項目地塊」)位於中華人民共和國汕頭市中山東路與衡山路交界西南側珠港新城。其土地使用權於二零一六年十二月二十七日由潮商集團(汕頭)以代價人民幣580,000,000元獲得。潮商中心項目地塊可用土地面積約40,410平方米，已安排用作商業、零售、餐飲及酒店用途。

潮商中心項目估計涉及投資約人民幣2,600,000,000元，總建築面積約為300,000平方米。根據目前計劃，潮商中心項目將包括各種服務的綜合住宅及商業開發(包括辦公室、酒店、交易、金融及展覽)以及高端酒店式公寓。

於二零一七年五月四日，潮商中心項目地塊已鏟平，但建築工程尚未開工。

(2) 潮陽項目

第G2014-8-1號地塊(「潮陽項目地塊」)位於中華人民共和國汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側。其土地使用權於二零一四年十二月二十五日由潮商城鎮以代價人民幣333,800,000元獲得。潮陽項目地塊可用土地面積約71,702.40平方米，其中約167.90平方米核准作教學用途，約51,518.40平方米核准作住宅用途及約20,016.10平方米核准作商業及金融用途。

潮陽項目將為包括學校、商業及住宅單位的多用途發展項目。

於二零一七年五月四日，潮陽項目地塊已鏟平，但建築工程尚未開工。

BT項目為有關(i)潮陽火車站前廣場(包括綜合公共交通樞紐),及(ii)通往位於中國汕頭潮陽區谷饒鎮潮陽火車站終點站的行車通道及附屬設施(包括官田坑及鯉魚陂的排灌設施)建築的建設—轉讓項目。

BT項目由潮商城鎮根據潮商集團與潮商區政府於二零一三年二月五日訂立之合作協議承接。於二零一七年五月四日,至潮陽火車站的行車通道建設已完成,但潮陽火車站前廣場的建築工程已暫停,以待潮陽區政府設計方案的修訂。

目標集團及潮商基金之財務資料

目標公司於二零一七年五月九日註冊成立。除持有潮商聯合投資全部股權之約56.80%(於二零一七年五月二十四日獲得)外,其並無經營任何業務。潮商聯合投資於二零一七年二月二十三日向潮商集團收購潮商集團(汕頭)的全部股權。此外,除本身已持有潮商城鎮全部股權的35%外,潮商聯合投資於二零一七年二月二十三日進一步向潮商集團收購潮商城鎮全部股權之約61.24%。

目標集團於二零一七年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值為約人民幣977百萬元。

潮商集團(汕頭)截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度各年的未經審核除稅前及除稅後虧損載列如下:

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零一五年 (概約 人民幣千元)	二零一六年 (概約 人民幣千元)
除稅前淨虧損	782	445
除稅後淨虧損	782	445

潮商城鎮截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度各年的未經審核除稅前及除稅後虧損載列如下：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零一五年 (概約 人民幣千元)	二零一六年 (概約 人民幣千元)
除稅前淨虧損	46,808	116,750
除稅後淨虧損	46,598	112,651

潮商聯合投資截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度各年的未經審核除稅前及除稅後虧損載列如下：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零一五年 (概約 人民幣千元)	二零一六年 (概約 人民幣千元)
除稅前淨虧損	16,310	39,423
除稅後淨虧損	16,310	39,423

進行收購事項的理由及裨益

互聯網市場持續面臨大幅波動。由於遊戲市場產品同質性高，故目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之表現未如理想。自此，本集團致力於調低手機及網絡遊戲開發佔其業務之比重，以減低遊戲行業的高波動性對本集團整體表現之不利影響及為著尋求更高回報之潛在投資，本集團同時採取業務多元化的經營策略，致力開拓以體育健康、文化旅遊及體育地產經營等特色的新業務，目標是提高本公司及股東之整體價值及利益。

如上所述，集團需拓展其他體育產業如體育地產，特別是珠三角房的地產項目。粵港澳大灣區建設成為國家的重要戰略計劃。粵港澳大灣區主要包括廣州、深圳、珠海等在內的9個城市，加上香港和澳門2個特別行政區，面積約5.6萬平方公里。粵港澳大灣區將直接帶動深汕經濟合作區經濟協同聯動發展，並加強城市間軌道交通建設。目前粵港澳大灣區發展規劃尚處於初步階段，隨著具體政策的落實，灣區內及周邊的各城市的經濟發展和整體環境也將有質的變化，可以預見

到各行各業都會受益於此政策，尤其是對珠三角房地產的直接利好，潮商集團（汕頭）及潮商城鎮分別擁有潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊的土地使用權，且目前正分別在實施潮商中心項目及潮陽項目。董事會相信粵港澳大灣區及深汕合作區的未來融合發展對中國廣東省的房地產市場（尤其是潮汕區域）的前景可起積極的帶動作用。例如，一幅位於中國汕頭潮陽城南住宅區的面積為28,976.5平方米的住宅用地，最近於二零一七年六月二十日通過公開拍賣以代價人民幣421百萬元（即每平方米人民幣3,229元）出售。本公司預期該等項目完成後商業、住宅及零售單元的銷售及租賃將產生可觀的收入。故此，儘管潮商集團（汕頭）、潮商城鎮及潮商聯合投資這三家目標集團公司過去近兩年都錄得虧損，但本公司深信它們的盈利能力將可見在未來的五年內出現急促上升，從而產生理想的經營收益及現金流。另外，有關的物業開發項目包含了興建社區體育場館的設施，同時為本集團於體育場館管理的業務帶來契機，增加和豐富了對相關場所物業的營運經驗，為本集團在該業務領域長遠部署打好堅實的基礎。故此，董事會認為收購事項將加強本公司業務並使其多元化，及提高本公司的長期價值，且符合本集團專注於物業業務的整體策略。

經考慮上述進行收購事項之理由及裨益後，董事認為買賣協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司及本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要經營方向為體育健康、文化旅遊及地產經營。目前經營一間以水上運動為主題的海洋運動中心及海洋培訓中心。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，買賣協議項下擬進行之收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下公告、申報及股東批准之規定。

由於本公司將需超過15個營業日編製目標集團之財務資料，預期一份載有（其中包括）收購事項之詳情、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料之通函將於二零一七年八月九日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份
「董事會」	指	董事會
「BT項目」	指	潮陽火車站的建設-轉讓項目，其詳情載於「地塊及該等項目」分段
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子
「潮商中心」	指	汕頭潮商中心大廈，位於潮商中心項目地塊
「潮商中心項目」	指	潮商中心的建築及發展項目，其詳情載於「地塊及該等項目」分段
「潮商城鎮」	指	汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由潮商聯合投資持有其全部股權約96.24%
「潮商基金」	指	深圳潮商股權投資基金有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由潮商聯合投資持有其全部股權約7.24%
「潮商集團」	指	潮商集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，持有潮商聯合投資約43.20%
「潮商集團(汕頭)」	指	潮商集團(汕頭)投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由潮商聯合投資全資所有

「潮商聯合投資」	指	深圳潮商聯合投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限合營公司，並由目標公司持有其全部股權約56.80%
「潮陽項目」	指	潮陽項目地塊的建築及發展項目，其詳情載於「地塊及該等項目」分段
「本公司」	指	新體育集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期
「條件」	指	買賣協議之條件，詳情載於本公告「先決條件」分段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議，買方就購買銷售股份應付賣方之代價人民幣950,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「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
「最後截止日期」	指	二零一八年三月三十日或買方與賣方協定之任何其他日期
「地塊」	指	潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊，而「地塊」指其中之一

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等項目」	指	潮陽項目、BT項目及潮商中心項目，而「項目」指其中之一
「買方」	指	深圳寶新實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由本公司全資所有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	於目標公司之全部股權
「股份」	指	於本公告日期，本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方、買方及目標公司就(其中包括)收購事項所訂立日期為二零一七年六月二十八日的有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳博瑞企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(即潮商聯合投資、潮商城鎮及潮商集團(汕頭))之統稱
「交易文件」	指	買賣協議及買賣協議之訂約方與任何其他有關方就執行及履行買賣協議將簽署之所有其他合約、協議及任何其他文件，包括與之相關之任何修訂、補充及附件
「估值師」	指	漢華評值有限公司，本公司委任之獨立估值師
「賣方」	指	深圳博騰投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

「工作日」 指 中國法定公眾假期及節假日以外之日子

「%」 指 百分比。

承董事會命
新體育集團有限公司
主席
張曉東

香港，二零一七年六月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為張曉東先生及夏凌捷女士；非執行董事為劉雲浦先生；及獨立非執行董事為陳澤桐先生、何素英女士及鄧麗華博士。

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

本公告內中國實體之中文名稱與其英文譯名如有歧義，概以中文名稱為準。