

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。

本公告僅供參考，概不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



## BIRMINGHAM SPORTS HOLDINGS LIMITED

### 伯明翰體育控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2309)

- (1)有關收購位於柬埔寨之該等物業  
之主要及關連交易；
  - (2)根據特別授權發行代價股份；
- 及
- (3)有關租賃位於柬埔寨之該等物業  
之持續關連交易

#### 長期租賃協議與總租賃協議

董事會公佈，於2018年8月28日(交易時段後)：(i)本公司的間接全資附屬公司Deep Blue與GRED訂立長期租賃協議，據此，GRED同意把餘下物業出租予Deep Blue；及(ii)本公司的間接全資附屬公司天譽與永聚(其為GRED的全資附屬公司)訂立總租賃協議，據此，天譽同意把該樓宇及整批物業出租(或促使出租)予永聚。

#### 上市規則之涵義

由於長期租賃協議於根據上市規則第14.22條加總計算後之最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此，根據長期租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，此外，由於GRED為永聚的唯一股東，GRED被界定為本公司的關連人士，因此，長期租賃協議構成本公司的關連交易，故須分別遵守上市規則第14章及14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

由於永聚為主要股東，永聚被界定為本公司的關連人士，因此，根據總租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

概無任何董事於長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而必須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份及年度上限）。於股東特別大會上，GRED及其聯繫人士（包括永聚）將會就批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。於本公告日期，GRED及其聯繫人士（包括永聚）持有2,086,551,000股股份，相等於本公司已發行股本約19.01%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無任何須於股東特別大會上放棄投票的此等人士（不包括GRED及其聯繫人士（包括永聚））持有任何股份。

## 一般事項

預期載有（其中包括）：(i)董事會函件，當中載有長期租賃協議及總租賃協議之進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會函件；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函將於本公告日期起計二十個營業日（根據上市規則所賦予的定義）之內寄發予股東。

長期租賃協議及總租賃協議各自均須待本公告所述的先決條件達成後，方可作實。現時不能確保任何此等先決條件將可達成。因此，根據長期租賃協議及總租賃協議擬進行的交易不一定會進行。故此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

謹此提述本公司日期為2017年6月30日的公告及日期為2017年10月31日的通函，內容有關(其中包括)本集團在柬埔寨收購一家公司之全部已發行股本、在柬埔寨建造一座商業及教育樓宇及收購位於柬埔寨之該等物業。

董事會公佈，於2018年8月28日(交易時段後)：(i)本公司的間接全資附屬公司Deep Blue與GRED訂立長期租賃協議，據此，GRED同意把餘下物業出租予Deep Blue；及(ii)本公司的間接全資附屬公司天譽與永聚(其為GRED的全資附屬公司)訂立總租賃協議，據此，天譽同意把該樓宇及整批物業出租(或促使出租)予永聚。

## 長期租賃協議

長期租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：2018年8月28日
- 訂約方：(1) GRED(作為出租人)；及  
(2) Deep Blue(作為承租人)。
- 主題事項：GRED已有條件同意向Deep Blue出租，而Deep Blue亦有條件同意向GRED租賃餘下物業。
- 餘下物業：餘下物業位於金邊壹號內並構成其中一部份，包括：  
(i)金邊壹號C座三層樓全部面積及四層樓共22個住宅單位，總銷售面積約為3,468.15平方米；及(ii)與公寓主樓相鄰的裙樓及走廊的一部份，銷售面積約為1,791.34平方米。

於本公告日期，餘下物業的建築工程仍在進行中。GRED已承諾會遵照長期租賃協議所載的建築規格完成及交付餘下物業。GRED將會承擔餘下物業的建築成本，直至建築工程完成為止。

於本公告日期，由於整批物業的建築工程仍在進行中，餘下物業尚未產生任何收入。

年期 : 由交付日期起計的初始年期為五十(50)年(「初始年期」)。Deep Blue可全權酌情把初始年期延長至Deep Blue根據長期租賃協議所載的相同條款及條件而釐定的期間(「延長年期」)，惟Deep Blue除於完成時根據長期租賃協議支付代價外，毋須在延長年期支付任何租金。

代價 : 約16,300,000美元(相等於約127,200,000港元)，並將會以下列方式支付：

- (1) 10,100,000美元(相等於約78,800,000港元)將會於完成時以按發行價向GRED(或其代名人)配發及發行代價股份的方式支付；及
- (2) 另6,200,000美元(相等於約48,400,000港元)的現金須於緊隨交付日期後七(7)個營業日內支付。

倘若在初始年期之後，Deep Blue並不行使其延長租賃年期的權力，則已支付的代價不會獲退還。

代價乃本公司與GRED經考慮(其中包括)下列因素:(i)獨立估值師於2018年7月31日就餘下物業(按完成基準)的公平市值進行的初步估值約為17,300,000美元(相等於約134,900,000港元);(ii)本公司收購該等物業時而支付的代價;及(iii)本公告「進行該等交易的理由及裨益」一節所述的該等交易理由及裨益,經公平磋商後釐定。鑑於GRED將會完成餘下物業的工程及承擔建築成本,董事認為於釐定代價時,應參考按完成基準進行之初步估值。董事會認為,代價乃公平合理,亦符合本公司及股東的整體利益。

本集團擬運用內部資源支付現金代價。

整批物業之交付 : GRED已承諾於2019年8月31日或之前,或經由GRED與Deep Blue以書面同意的其他日期完成整批物業之建築工程。於完成整批物業之建築工程後,GRED應通知Deep Blue根據長期租賃協議所載之建築規格對整批物業進行驗收。驗收程序應於緊隨Deep Blue收到有關通知後十五(15)個營業日之內的日期(「交付日期」)或出租人及承租人以書面協定的其他日期進行。若在驗收時發現任何瑕疵或違規項目,GRED將採取所有措施確保在驗收後十五(15)個營業日內達到相關的整改要求。

物業買賣協議所載的該等物業之交付日期將由2018年8月31日修訂為2019年8月31日或經GRED與Deep Blue以書面同意的其他日期。

先決條件 : 須待達成下列條件後，方可落實完成：

- (1) 訂約方簽署實行總租賃協議；
- (2) GRED就長期租賃協議、總租賃協議及整批物業向 Deep Blue交付一份日期為完成日期之柬埔寨法律意見，其形式及內容均獲Deep Blue信納；
- (3) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易；
- (4) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (5) 由長期租賃協議訂立日期起至完成日期（包括該日）止的任何時間內，GRED並無嚴重違反（或嚴重偏離）長期租賃協議之任何條款及保證；及
- (6) 已就長期租賃協議及總租賃協議項下擬進行之交易、該等交易之實施以及所有其他相關事項從柬埔寨及任何其他適用司法管轄區之所有相關部門獲得所有必須之同意、批准及授權。

Deep Blue可全權酌情在最後截止日期或之前的任何時間，以書面通知GRED，以全部或部份豁免任何上述條件(除上文所列第(3)、(4)及(6)條先決條件不可豁免)。倘若於最後截止日期香港時間下午五時正，有任何條件未獲達成亦未有獲Deep Blue豁免其全部或部份，則長期租賃協議應告無效及不再具有效力，在不影響任何訂約方就先前違約行為擁有之權利的情況下，各方於長期租賃協議項下及就此協議不對任何其他方承擔任何進一步責任。

完成日期 : 於緊隨條件達成(或獲豁免，視情況而定)後三(3)個營業日之內(除上文所列第(1)、(5)及(6)條的先決條件必須於完成日期達成)。

### 代價股份

代價股份(即總計832,610,000股新股份)將按發行價(即0.0947港元)發行，發行價乃經本公司與GRED參考股份之近期市場價格，經公平磋商後釐定。基於股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.101港元計算，代價股份之總市值約為84,100,000港元。

於本公告日期，本公司擁有10,974,071,672股已發行股份。代價股份約佔：

- (i) 本公司於本公告日期的現有已發行股本之7.6%；及
- (ii) 本公司經發行代價股份而擴大之已發行股本之7.1%。

發行價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.101港元折讓約6.2%；及
- (ii) 緊接股份於最後交易日前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.1028港元折讓約7.9%。

董事認為發行價屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

代價股份將根據本公司將於股東特別大會上徵求之特別授權配發及發行。代價股份於配發及發行後將於所有方面與已發行股份具有同地位。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

## 本公司股權架構之變動

下表顯示緊隨配發及發行代價股份後本公司股權架構之變動：

股東名稱	於本公告日期		緊隨配發及發行代價股份後	
	股份數目	佔已 發行股份之 概約百分比	股份數目	佔已 發行股份之 概約百分比
Trillion Trophy Asia Limited <sup>(附註1)</sup>	3,825,000,000	34.86%	3,825,000,000	32.40%
GRED及其聯繫人士 (包括永聚) <sup>(附註2)</sup>	2,086,551,000	19.01%	2,919,161,000	24.72%
宏龍有限公司 <sup>(附註3)</sup>	2,094,366,000	19.08%	2,094,366,000	17.74%
公眾股東	2,968,154,672	27.05%	2,968,154,672	25.14%
	<u>10,974,071,672</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,806,681,672</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) Trillion Trophy Asia Limited為Wealthy Associates International Limited之全資附屬公司，而Wealthy Associates International Limited則由孫粗洪先生全資擁有。
- (2) GRED由Vong Pech先生全資擁有。永聚為GRED之全資附屬公司。
- (3) 宏龍有限公司由雷素同先生全資擁有。

## 總租賃協議

總租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：2018年8月28日
- 訂約方：(1) 天譽(作為出租人)；及  
(2) 永聚(作為承租人)。
- 主題事項：天譽已有條件同意向永聚租賃或促使向永聚租賃該樓宇及整批樓宇。
- 年期：該樓宇：由緊隨條件達成的營業日起計三(3)年(或經天譽與永聚以書面同意的其他日期)，有關條款可經由天譽與永聚協定後更新。  
整批物業：由交付日期起計三(3)年(或經天譽與永聚以書面同意的其他日期)，有關條款可經由天譽與永聚協定後更新。
- 租金：每月每平方米15美元。因此，該樓宇與整批物業的每年總租金分別相等於約1,000,000美元(相等於約7,900,000港元)及約2,600,000美元(相等於約20,200,000港元)。  
該樓宇與整批物業各自的總租金乃經由有關各方參考獨立估值師考慮附近地區的可比較交易及當前市況後釐定的市場租值，根據日常業務程序按一般商業條款，公平磋商而釐定。

先決條件 : 天譽與永聚根據總租賃協議而履行彼等各自的責任所應承擔的責任須待達成下列條件後，方可作實：

- (1) 長期租賃協議之完成；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准總租賃協議、長期租賃協議及其項下擬進行之交易；及
- (3) 已就總租賃協議、長期租賃協議及其項下擬進行之交易、該等交易之實施以及所有其他相關事項從柬埔寨及任何其他適用司法管轄區之所有相關部門獲得所有必須之同意、批准及授權。

倘若於最後截止日期香港時間下午五時正，有任何上述先決條件未獲達成，總租賃協議應告無效及不再具有效力，在不影響任何訂約方就先前違約行為擁有之權利的情況下，各方於總租賃協議項下及就此協議不對任何其他方承擔任何進一步責任。

## 年度上限

在截至2019年、2020年及2021年6月30日止三個年度各年，根據總租賃協議而進行的持續關連交易之建議年度上限如下：

	截至6月30日止年度		
	2019年	2020年	2021年
美元	681,000	3,181,000	3,613,000

年度上限乃根據本集團按總租賃協議應收的租金及預期該樓宇及整批物業分別約於2018年11月及2019年9月的前後日期開始租賃而釐定。

## 關於訂約方之資料

### 本公司

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司的主要業務為於英國從事職業足球球會之營運。

### 天譽

天譽是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。天譽的主要業務為投資控股。

### Deep Blue

Deep Blue是一間於柬埔寨註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。Deep Blue的主要業務為物業投資。

### 永聚

永聚是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及GRED之全資附屬公司。誠如GRED所述，永聚的主要業務為投資控股。

### GRED

GRED是一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，從事物業發展業務。GRED為金邊壹號的發展商。GRED由柬埔寨公民Vong Pech先生全資擁有。

於本公告日期，永聚為主要股東，擁有2,086,551,000股股份，相等於本公司已發行股本約19.01%。根據上市規則，永聚、GRED及Vong Pech先生均為本公司之關連人士。

## 進行該等交易之理由及裨益

柬埔寨一直以來是東南亞最有前景之發展中國家之一。根據世界銀行(World Bank)表示，柬埔寨在過去二十年來，在全球最快速增長的經濟體當中一直穩佔第六位，該國的本地平均生產總值的增長率為7.6%。預期柬埔寨的經濟將於2018年增長6.9%，而在2017年則增長6.8%。中國政府的「一帶一路」發展戰略將會在基建方面大量投資，柬埔寨是受惠的國家之一。越來越多中國發展商和投資者參與金邊的物業市場，令此市場具備了高資本增值前景並能提供高租金收益。截至2018年第一季度，金邊最矚目的房地產行業的主要初始收益率總計平均為7.6%。

本集團的策略是多元化業務發展及增加本集團的收入來源，為股東的投資創造最重大價值。在促進本集團的足球業務的同時，管理層積極為本集團尋找不同商機。透過長期租賃協議進一步向金邊壹號投資及訂立總租賃協議，兩者均為本集團確保穩定收入來源的上佳機會，同時，本集團亦從該樓宇及整批物業未來的長期增值的可能性中受益。

於長期租賃協議完成後，本集團將會擁有整批物業的全部實際權益。藉著向GRED（其為金邊壹號的發展商）出租該樓宇及整批物業，根據總租賃協議，本集團將能節省有關該樓宇及整批物業的管理成本，同時亦確保能為本集團的投資取得固定的回報。

本集團已委聘獨立估值師負責就餘下物業進行估值。根據獨立估值師於2018年7月31日，就餘下物業（按完成基準）的公平市值進行的初步估值約為17,300,000美元（相等於約134,900,000港元）。本集團根據長期租賃協議應付的代價約為16,300,000美元（相等於約127,200,000港元），相較餘下物業的初步估值折讓約5.8%。

於2017年12月31日，本集團之流動比率（計算方法為以流動資產除以流動負債）為53%，而其資產負債比率（計算方法為以總借貸除以權益加以總借貸）為8%。本集團的總負債相對總資產的比率為32%。於2017年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約共為49,800,000港元，而短期借貸則約為52,200,000港元，全部均須於一年內償還。本集團的足球球會業務對現金仍然維持大額需求。以配發及發行代價股份的方式支付部份代價有助減少本公司的現金流出，並能擴闊本公司的權益股本基礎，因此，本集團可以維持現時及未來的流動資金狀況。

經考慮上文所述者外，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將會在考慮獨立財務顧問的意見後始行達致彼等的見解）認為：

1. 長期租賃協議及總租賃協議的條款及條件乃經訂約方按公平磋商基準及根據日常商業條款制定，屬公平合理；
2. 年度上限乃公平合理；及
3. 根據長期租賃協議及總租賃協議項下擬進行之交易及符合本公司與股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於長期租賃協議於根據上市規則第14.22條加總計算後之最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此，根據長期租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，此外，由於GRED為永聚的唯一股東，GRED被界定為本公司的關連人士，因此，長期租賃協議構成本公司的關連交易，故須分別遵守上市規則第14章及14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

由於永聚為主要股東，永聚被界定為本公司的關連人士，因此，根據總租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

概無任何董事於長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而必須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份及年度上限）。於股東特別大會上，GRED及其聯繫人士（包括永聚）將會就批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。於本公告日期，GRED及其聯繫人士（包括永聚）持有2,086,551,000股股份，相等於本公司已發行股本約19.01%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無任何須於股東特別大會上放棄投票的此等人士（不包括GRED及其聯繫人士（包括永聚））持有任何股份。

## 一般事項

預期載有（其中包括）：(i)董事會函件，當中載有長期租賃協議及總租賃協議之進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會函件；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函將於本公告日期起計二十個營業日（根據上市規則所賦予的定義）之內寄發予股東。

長期租賃協議及總租賃協議各自均須待本公告所述的先決條件達成後，方可作實。現時不能確保任何此等先決條件將可達成。因此，根據長期租賃協議及總租賃協議擬進行的交易不一定會進行。故此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「年度上限」	指	根據總租賃協議，在截至2019年、2020年及2021年6月30日止三個年度各年擬進行之交易的建議年度上限
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「整批物業」	指	該等物業及餘下物業的統稱
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	由本集團擁有的金邊壹號內，作商業及教育用途的樓宇，總建築面積約為5,674.59平方米
「營業日」	指	於柬埔寨的營業日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「天譽」	指	Celestial Fame Investments Limited (天譽投資有限公司)，相關資料載於本公告「關於訂約方之資料—天譽」一節
「本公司」	指	Birmingham Sports Holdings Limited(伯明翰體育控股有限公司)，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	長期租賃協議根據其條款而完成
「完成日期」	指	落實已經完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「代價」	指	約16,300,000美元（相等於約127,200,000港元），亦即Deep Blue根據長期租賃協議應支付的代價
「代價股份」	指	將由本公司為支付代價而按發行價配發及發行的832,610,000股新股份
「Deep Blue」	指	Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd.，相關資料載於本公告「關於訂約方之資料—Deep Blue」一節
「交付日期」	指	具有本公告「長期租賃協議—交付整批物業」一節所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及批准（其中包括）長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份及年度上限）之股東特別大會
「永聚」	指	Ever Depot Limited（永聚有限公司），相關資料載於本公告「關於訂約方之資料—永聚」一節
「延長年期」	指	具有本公告「長期租賃協議—年期」一節所賦予該詞之涵義
「GRED」	指	Graticity Real Estate Development Co., Ltd.，相關資料載於本公告「關於訂約方之資料—GRED」一節
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會屬下之獨立委員會，其成立目的為就長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易（包括年度上限）而向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司(可從事證券及期貨條例項下第6類受規管活動的持牌法團)，其為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責就長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進之交易(包括年度上限)提供意見
「獨立估值師」	指	本集團委聘之獨立估值師JP Assets Consultancy Limited
「獨立股東」	指	除GRED及其聯繫人士(包括永聚)以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，亦非本公司關連人士之第三方
「初始年期」	指	具有本公告「長期租賃協議一年期」一節所賦予該詞之涵義
「發行價」	指	每股代價股份0.0947港元之發行價
「最後交易日」	指	2018年8月28日，即刊發本公告前股份於聯交所之最後交易日
「長期租賃協議」	指	GRED與Deep Blue於2018年8月28日訂立之長期租賃協議
「最後截止日期」	指	2018年11月30日(或有關訂約方同意的其他日期)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	天譽與永聚於2018年8月28日訂立之總租賃協議
「金邊壹號」	指	由GRED在柬埔寨發展之物業發展項目，有關的詳情已於本公司日期為2017年10月31日的通函內披露
「中國」	指	中華人民共和國

「該等物業」	指	Deep Blue根據物業買賣協議向GRED收購之物業，位於金邊壹號內並構成其中之一部份，包括：(i)與公寓主樓相鄰的2層商業裙樓之一部份，銷售面積約為4,456平方米；及(ii)金邊壹號C座的48間住宅公寓，總銷售面積約為4,680.64平方米
「物業買賣協議」	指	由Deep Blue與GRED於2017年6月30日就Deep Blue向GRED收購該等物業而訂立的物業買賣協議
「餘下物業」	指	本公告「長期租賃協議－餘下物業」一節所詳述的物業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股份」	指	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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命  
伯明翰體育控股有限公司  
主席  
趙文清

香港，2018年8月28日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事趙文清先生(主席)、黃東風先生(行政總裁)、陳玉儀女士、姚震港先生及蕭長庚先生；非執行董事蘇家樂先生；及獨立非執行董事杜恩鳴先生、潘治平先生及梁碧霞女士。