

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部伯明翰體育控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或銀行或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購本通函所述證券之邀請或要約。

---



## 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；
  - (3)有關租賃位於柬埔寨之該等物業之持續關連交易；
- 及
- (4)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



---

除非文義另有所指，本封面頁採用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第21頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第22頁至第23頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第24頁至第54頁。

本公司謹訂於2018年12月6日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。本通函隨附於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附之代表委任表格印備之指示填妥及交回，惟無論如何須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，其後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據被視作已撤銷論。

本通函仍將刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bshl.com.hk](http://www.bshl.com.hk))。

2018年11月20日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件.....	22
獨立財務顧問函件 .....	24
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 獨立估值報告 .....	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，以下詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司就(其中包括)該等交易日期為2018年8月28日之公告
「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	天譽投資有限公司，相關資料載於本通函「董事會函件－關於訂約方之資料－天譽」一節
「本公司」	指	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，其已發行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

---

## 釋 義

---

「Deep Blue」	指	Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd.，相關資料載於本通函「董事會函件－關於訂約方之資料－Deep Blue」一節
「交付日期」	指	具有本通函「董事會函件－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	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2018年12月6日（星期四）上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號宴會廳召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會通告所載的決議案
「股東特別大會通告」	指	召開股東特別大會之通告，載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁
「股權買賣協議」	指	由（其中包括）本公司與永聚訂立日期為2017年6月30日之買賣協議，內容有關收購天譽的全部已發行股本，就此涉及的代價約為9,700,000美元
「永聚」	指	永聚有限公司，相關資料載於本通函「董事會函件－關於訂約方之資料－永聚」一節
「延長年期」	指	具有本通函「董事會函件－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.，相關資料載於本通函「董事會函件－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

---

## 釋 義

---

「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(就企業融資提供意見)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
「獨立估值師」	指	捷評資產顧問有限公司,其為本集團委聘之獨立估值師
「初始年期」	指	具有本通函「董事會函件—長期租賃協議—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,即刊發該公告前股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2018年11月16日,即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2018年12月31日(或有關訂約方同意的其他日期)
「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,詳情載於本通函「董事會函件—長期租賃協議」一節
「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,詳情載於本通函「董事會函件—總租賃協議」一節
「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

---

## 釋 義

---

「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	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	本通函「董事會函件－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《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
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求配發及發行代價股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易之統稱
「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

為作說明用途，於本通函內，以美元計值之金額按1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

通函、股東特別大會通告及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。



**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)

**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  
蕭長庚先生

**非執行董事：**

蘇家樂先生

**獨立非執行董事：**

杜恩鳴先生  
潘治平先生  
梁碧霞女士

敬啟者：

**註冊辦事處：**

4th Floor, Harbour Place  
103 South Church Street  
George Town  
P.O. Box 10240  
Grand Cayman KY1-1002  
Cayman Islands

**香港主要營業地點：**

香港  
黃竹坑  
香葉道28號  
嘉尚匯31樓

- (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；
  - (3)有關租賃位於柬埔寨之該等物業之持續關連交易；
- 及
- (4)股東特別大會通告

**緒言**

於2018年8月28日，董事會公佈：(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)天譽（其為

---

## 董事會函件

---

本公司的間接全資附屬公司)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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)該等交易之詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)本集團之財務資料；(v)餘下物業之獨立估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

### 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。
- 於最後實際可行日期，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。
- 於最後實際可行日期，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。

---

## 董事會函件

---

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利,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)本函件「進行該等交易之理由及裨益」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。

於2018年6月30日,本集團之銀行結餘及現金約為69,200,000港元,並有尚未提用的信貸額約為238,800,000港元。現金代價須於交付日期(預期在2019年8月或相近日期)後七(7)個營業日內支付,本集團擬在考慮當時的財務狀況後,將會運用內部資源、貸款及/或以股本集資方式支付現金代價。

不出售承諾及  
第三方託管安排 : GRED已不可撤銷且無條件地向本公司承諾,在完成日期起至交付日期止的期間內,GRED不得並且須促使其代名人不得出售或不訂立任何協議以出售任何代價股份。此外,代價股份的股票將由本公司的法律顧問以第三方託管方式持有,並將會在交付日期起計三(3)個營業日之內向GRED(或其代名人)發放。

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。

長期租賃協議所載的建築規格包括金邊壹號的項目詳細描述，當中涵蓋地點、住宅單位、公用地帶及泊車位的總數；整批物業的建築詳細描述，包括每層的單位及可銷售面積；及公寓規格，當中涵蓋走廊及公寓的地板、牆壁及天花、窗戶及門的尺吋、裝修、設備、粉飾、裝置及家用器具、廁所及浴室潔具及廚房用的器具。現時預期在整批物業交付之後，由本集團委派的人員將會進行實地視察及反覆驗證以評估上述的建築規格是否已遵行及達成，而在適當時，亦會尋求各有關專業顧問的協助。

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日延至2019年8月31日或經GRED與Deep Blue以書面同意的其他日期。

根據物業買賣協議，GRED已承諾於2018年8月31日或之前完成該等物業的建築工程。整批物業的基本結構已於2018年2月或相近日期完成。於2018年4月或相近日期，GRED向本集團查詢有關本集團是否有興趣購買餘下物業、把該樓宇及整批物業重新塑造成為服務式公寓並把整批物業租予GRED。現時估計把整批物業重新塑造成為服務式公寓將會使建築工程期延至2019年中。在評估建議交付時間為2019年8月之時，本集團曾在金邊壹號的地盤進行實地視察，考慮將於整批物業進行的重新塑造工程、上述初步設定的時間框架，並與GRED的管理層磋商。本集團知悉，根據當時的建築工程進度，倘若本集團不同意重新塑造整批物業，則GRED相信該等物業可按照原本協定的時間(即2018年8月31日)交付予本集團。本集團亦曾審閱金邊壹號第一期的交付記錄並已進行實地視察。就本集團所知，金邊壹號第一期已開始按計劃交付。本集團獲柬埔寨法律顧問告知，在柬埔寨法院中並無有關延期交付金邊壹號物業的法律訴訟。本集團認為整批物業的交付時間2019年8月31日屬合理估計。因此，本集團與GRED在長期租賃協議協定延長該等物業的交付日期。



- (6) 已就長期租賃協議及總租賃協議以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。

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)條之先決條件不可豁免)。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。

於最後實際可行日期，上文的第(1)條之先決條件已經達成。

倘若長期租賃協議根據其條款終止，則物業買賣協議將繼續具有十足效力及作用。預計整批物業的改建仍會進行，Deep Blue有權根據物業買賣協議的條款於延後的交付日期2019年8月前交付該等物業。

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(2)、(5)及(6)條的先決條件外，因此等條件必須於完成日期達成)。

### 財務影響

根據本通函附錄二所載本集團之未經審核備考資產及負債表，預期在根據長期租賃協議項下擬進行的交易完成後，將會出現：(i)非流動資產增加約134,900,000港元，此亦即本通函附錄三所載由獨立估值師發出的獨立估值報告所述的餘下物業公平值；及(ii)流動負債增加約48,400,000港元，亦即根據長期租賃協議應付GRED的金額。

預期根據總租賃協議租賃整批物業長遠而言將會為本集團帶來盈利。

根據本集團截至2018年6月30日止年度之經審核財務報表，本集團於2018年6月30日之現金及現金等值項目合共約為69,200,000港元。代價其中一部份6,200,000美元(相等於約48,400,000港元)將會在緊隨交付日期後七(7)個營業日之內以現金支付。鑑於預期交付日期將於2019年8月或相近日期，本集團在完成後的流動資金不會即時受到任何的重大不利影響。

## 代價股份

代價股份(即832,610,000股新股份)將按發行價(即每股股份0.0947港元)發行,發行價乃經本公司與GRED參考股份之當時的市場價格,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。

於最後實際可行日期,本公司擁有10,974,071,672股已發行股份。代價股份佔:

- (i) 本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約7.6%;及
- (ii) 本公司經發行代價股份而擴大之已發行股本約7.1%。

發行價較:

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.101港元折讓約6.2%;
- (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%;及
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.099港元折讓約4.3%。

於緊隨配發及發行代價股份後,GRED及其聯繫人士將擁有本公司經擴大已發行股本約24.72%。配發及發行代價股份不會導致本公司控制權易手。

根據本通函附錄三所載的獨立估值師刊發的獨立估值報告,於2018年8月31日,餘下物業(按完成基準)的公平市值總額約為17,300,000美元(相等於約134,900,000港元)。在釐定發行價時,本公司與GRED已計及代價相等於餘下物業的公平市值折讓約5.8%。董事經考慮上述對公平市值的折讓以及本函件「進行該等交易之理由及裨益」一節所述進行該等交易的理由及裨益後,認為發行價乃公平合理,亦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尋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等地位。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。

## 董事會函件

### 本公司股權架構之變動

下表顯示本公司在緊隨配發及發行代價股份後的股權架構之變動：

股東名稱	於最後實際可行日期		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。

就董事在作出一切合理查詢後所深知之盡悉及相信，於最後實際可行日期：  
(i)除彼等各自於本公司之股權外，現有的主要股東(即Trillion Trophy Asia Limited、永聚及宏龍有限公司)以及彼等各自的關連人士均為獨立，與彼此概無關連；(ii)除彼等各自於本公司之股權外，此等現有主要股東彼此之間並無任何業務關係；及(iii)此等現有主要股東之間並無任何有關彼等各自於本公司之股權的協議、安排、共識或意向。

就董事在作出一切合理查詢後所深知之盡悉及相信，於最後實際可行日期，最終控股股東孫粗洪先生無意在最後實際可行日期起計之二十四個月內出售其股份，並擬繼續經營本集團現有的足球球會業務。

本集團的業務策略為把業務作多元化發展及擴闊收入來源，藉此為股東創造可觀的價值。在推廣本集團的足球球會業務的同時，管理層亦積極為本集團尋找各種商機。儘管如此，本公司將會定時審視和檢討本身的業務和策略，繼續為現有的業務探索潛在的商機以及挑選可持續的項目。在計及上文所述者後，於最後實際可行日期，本公司不擬在最後實際可行日期起計二十四個月內把現有的足球球會業務全部或部份出售、縮細規模或退出經營此業務。

## 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出租或促使向永聚出租該樓宇及整批物業。
- 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)。

誠如本公司刊發日期為2017年10月31日之通函所披露：  
(i)根據股權買賣協議，GRED已同意、擔保及承諾，在天譽接收該樓宇的建築工程之日起計八(8)年期間內，倘若於該樓宇及該樓宇座落的土地之投資金額的實際全年回報乃少於保證回報率(亦即百分之五(5%))，則GRED將須支付一筆現金(金額相當於上述的實際全年回報率與保證回報率兩者的差額)；及(ii)根據物業買賣協議，GRED已同意及承諾，將為該等物業促成承租人及／或獲許人，而假若無法促成此等人士，則GRED將會就該等物業訂立租約及／或特許協議，有效期是該等物業的交付日期起計八(8)年期間，將根據Deep Blue按物業買賣協議應支付的代價，按全年回報率不少於百分之五(5%)計算回報。

---

## 董事會函件

---

根據本集團就該樓宇及整批物業付出的總投資成本計算，有關的租金相當於每年回報率約6.1%，而此回報率超逾股權買賣協議及物業買賣協議所載的保證回報率。

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市場租值後，根據日常業務程序按一般商業條款，公平磋商而釐定。獨立估值師已評估該樓宇及整批物業於2018年8月28日的市場租值。在釐定有關的市場租值時，獨立估值師曾按市場租值基準（其定義為一項物業在估值日期經自願出租人與自願承租人根據適當的租期，在市場適當地放租後，公平磋商進行此項交易的估計金額，而交易雙方各自均在知情、審慎及非被迫的情況下進行此項交易）審視鄰近地點類似物業的可作比較用途的租金水平。獨立估值師亦曾考慮所涉及各類物業的租金及彼等的座落地點的市場前景。獨立估值師認為總租賃協議的商業條款（包括租金、三年租期、此租賃可以經天譽及永聚互相協定後重續，而天譽須負責在租期內支付任何適用的房地產稅及政府徵收稅（如有））乃公平合理，並與類似地點的類似物業現時的市場租值水平相若。

- 先決條件：
- 天譽與永聚根據總租賃協議各自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、長期租賃協議以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。

---

## 董事會函件

---

倘若於最後截止日期的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。

於最後實際可行日期，上述各項先決條件一概尚未達成。

### 年度上限

於截至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將分別約於2018年12月（在獨立股東於股東特別大會上批准後）及2019年9月或相近日期開始租賃而釐定。

於2018年8月或相近日期，GRED通知本集團，該樓宇的建築工程已經完成。本集團已進行實地視察及驗收，並已與GRED協商，以糾正及修補已辨識的瑕疵。於最後實際可行日期，本集團正與GRED就該樓宇的交付事宜進行最後期的磋商。

### 總租賃協議之內部監控措施

本集團就根據總租賃協議項下擬進行之交易將會遵守下列內部監控措施：

- (i) 本集團會計部的指定職員將會密切監察交易總額以確保不會超越年度上限；
- (ii) 按月基準向本集團管理層提交載有總租賃協議的交易總額的報告；及
- (iii) 獨立非執行董事及本公司核數師將會每年審閱根據總租賃協議項下擬進行之交易。

## 關於訂約方之資料

### 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。

於最後實際可行日期，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

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及物業投資。

本集團收購該樓宇及該等物業一事於2017年11月已完成。一名執行董事於2018年4月或相近日期前往金邊壹號作實地視察時，GRED曾查詢本集團是否有興趣購買餘下物業，並把整批物業重新塑造為服務式公寓及把整批物業及該樓宇出租予GRED。根據GRED所述，外籍人士對金邊的服務式公寓的需求日增。GRED與本集團在2017年的磋商過程中並無討論有關該等交易的建議，而此項建議是由GRED於2018年4月或相近日期提出。本集團的管理層已評估GRED提出的整體建議，並與GRED討論及磋商。董事會其後批准該等交易，而本集團亦與GRED於2018年8月28日訂立長期租賃協議及總租賃協議。除該等交易之外，於最後實際可行日期，本集團與GRED並無展開及進行任何有關金邊壹號的方案。

本公司已經進行(其中包括)下列的盡職審查工作以評估該等交易:(i)在柬埔寨進行實地視察;(ii)向GRED取得有關金邊壹號的盡職審查資料及文件並作出評估;(iii)對柬埔寨的一般狀況(特別有關經濟、財務、政治、法律及司法等各方面)進行資料搜集及研究;(iv)對柬埔寨的物業市場的一般狀況(特別有關政府對物業市場的政策、金邊壹號的座落地點及背景資料、金邊壹號所在地點及其附近地帶的物業及租金價格);(v)取得及審閱各大國際及當地的物業代理刊發有關柬埔寨物業市場的報告;及(vi)委聘獨立估值師對餘下物業的價值以及該樓宇及整批物業的市場租值進行評估。

在決定進行該等交易之時,本集團曾考慮以下的主要因素及裨益:

### 1. 柬埔寨的物業市場及前景

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7.7%。預期柬埔寨的經濟將於2018年增長7.0%,而在2017年則增長6.9%。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,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%。

### 2. 本集團的業務策略

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。

### 3. 向GRED出租該樓宇及整批物業所帶來的回報及節省成本

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。根據本集團就該樓宇及整批物業付出的總投資成本,有關的租金將相等於每年回報率約6.1%,此回報率超逾股權買賣協議及物業買賣協議所載的保證回報率5%。另一方面,本集團預期,倘若除租予GRED之外,該樓宇及整批物業均租予第三方租戶,此舉將會引致產生成本費用(有關在柬埔寨設立及維持辦公室的運作,包括租用辦公室及聘用職員等)。本集團在訂立股權買賣協議時亦曾考慮到該設立成本。此外,現時無法保證能成功物色適當的第三方租戶,亦無法保證此第三方租戶是否會準時支付租金。GRED通知本集團,GRED擬以特許方式把該樓宇作學校用途,而整批物業(在重新塑造成為服務式公寓後)將會特許個人租

戶(以外藉人士為目標租戶)租用。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，本集團將能節省與該樓宇及整批物業有關的管理成本，同時亦確保能為本集團的投資取得固定的回報。

#### 4. 餘下物業之估值及根據總租賃協議項下的租金

本集團已委聘獨立估值師負責就餘下物業以及就該樓宇與整批物業的市場租值進行估值。根據本通函附錄三所載獨立估值師就餘下物業(按完成基準)於2018年8月31日的公平市值進行的估值約為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)，相較餘下物業的估值折讓約5.8%。獨立估值師認為，總租賃協議的商業條款乃公平合理，並符合類似地點的類似物業現時的市場租值水平。

就獨立估值師編製的獨立估值報告而言，本公司已經：(i)與獨立估值師磋商有關其作出有關估值所採用的方法、在獨立估值報告內採納的主要基準及假設(已於本通函附錄三所載的獨立估值報告內概述)；(ii)審閱獨立估值報告的基本計算方式以及獨立估值師採納的可作比較用途的資料(包括單位價格)；(iii)評估獨立估值報告的簽署者的經驗及專業資格；及(iv)審閱獨立估值師採納的單位價格是否與本集團職員從外界公眾資料來源獲得的單位價格屬同一水平範圍。

在本公司與獨立估值師的磋商過程中，本公司知悉，就資產估值而言，有三種最常用的估值方法，分別為直接比較(市場)計算法、收入計算法及以成本為基礎的計算法。以成本為基礎的計算法並不適合用於估值存在着活躍市場的物業，因為可從市場上獲得市場釐定的價格而毋須引用重置方成本法。市場價格將能提供與物業價值有關的更佳指標。獨立估值師因此認為，就估值餘下物業而言，以成本為基礎的計算法是不適合採用的方法。

由於餘下物業仍然處於發展階段，故此亦不適合採用收入計算法，由於有關的預測涉及頗高程度的不明朗因素及長期預測估計，因此，獨立估值師認為收入計算法是不適合用作估值餘下物業的方法。獨立估值師能夠辨識市場內充份的可作比較用途的資產交易，因此，估值師認為市場計算法為估值餘下物業時最適合採用的方法。獨立估值師確認，市場計算法普遍被視為估值資產的公認估值方法，亦符合一般市場慣例。

鑑於獨立估值師所述，以成本為基礎的計算法及收入計算法各自均有缺點，本公司認同獨立估值師的見解，亦即就估值餘下物業而言，市場計算法是適合採用的估值方法。在考慮上文所述者外，本公司認為獨立估值師採用的方法及採納的主要基準及假設（包括在各項估值方法中選用的方法）乃公平合理。

### 5. 本集團之財務狀況

於2018年6月30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68.4%，而其資產負債比率（計算方法為以總貸款除以本公司擁有人之應佔權益加以總貸款）為22.2%。本集團的總負債相對總資產的比率為40.4%。於2018年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為69,200,000港元，而貸款總額則約為166,000,000港元，其中約66,200,000港元須於一年內償還。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。

由於根據長期租賃協議，把整批物業重新塑造為服務式公寓，因此，按物業買賣協議所載的該等物業之交付日期將會由2018年8月31日延至2019年8月31日，從而將會使有關投資的收回成本期被延長，惟經考慮並計及上文所述的主要因素及理由外，董事（不包括獨立非執行董事，彼等的見解載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）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及其項下擬進行之交易乃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，根據上市規則第14章，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。

---

## 董事會函件

---

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、總租賃協議以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

本公司將於2018年12月6日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁，將於股東特別大會上提呈相關決議案，以批准(其中包括)長期租賃協議、總租賃協議以及其項下擬進行之交易(包括年度上限)以及授出特別授權。於股東特別大會上提呈以供批准之決議案將以點票方式進行表決，而本公司將於股東特別大會結束後就股東特別大會之結果作出公告。

任何於建議交易中擁有重大權益的股東，彼及彼之緊密聯繫人士將就批准該交易之決議案放棄投票。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，GRED及其聯繫人士持有2,086,551,000股股份，相等於本公司已發行股本約19.01%，彼等將會放棄就任何將於股東特別大會上提呈的決議案投票。除本通函披露者外，並無股東須就任何將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：(i)並無投票權信託或其他協議或安排或諒解由任何股東訂立或對彼等具約束力；及(ii)於最後實際可行日期，亦無任何股東有責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將其股份表決權之控制權轉移至第三方(不論一般性或按個別情況)。

本通函隨附於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列指示填妥、簽署及交回，惟無論如何須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，其後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，惟在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷論。

---

## 董事會函件

---

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有未登記股份持有人應確保所有本公司股份過戶文件連同有關股票必須於2018年11月29日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理過戶登記手續。

### 推薦建議

謹請 閣下留意本通函獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事(包括經審視及考慮獨立財務顧問的意見後的全體獨立非執行董事)建議股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該等交易、年度上限以及授出特別授權之普通決議案。

### 其他資料

謹請 閣下亦留意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
伯明翰體育控股有限公司  
主席  
趙文清  
謹啟

2018年11月20日

下文乃獨立董事委員會函件全文，載有其向獨立股東作出的推薦建議：



**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)

敬啟者：

- (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

吾等茲提述本公司於2018年11月20日刊發之通函（「通函」），本函件構成通函之一部份。除另有所指外，本函件所有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就長期租賃協議及總租賃協議之條款以及其項下擬進行之交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」一節。本公司已委任獨立財務顧問，負責就此向獨立股東提供意見。獨立財務顧問提供的意見詳情及其構思其意見時曾考慮的主要因素及理由載於通函「獨立財務顧問函件」一節。謹請閣下留意通函所載之資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮長期租賃協議及總租賃協議的條款以及獨立財務顧問就此提供的意見後，吾等認為：(i)長期租賃協議的條款乃按一般商業條款或更佳的條款而制定，屬公平合理；(ii)訂立總租賃協議一事是按本集團的一般及日常業務過程進行；(iii)總租賃協議的條款乃按一般商業條款或更佳的條款制定，連同年度上限均屬公平合理；及(iv)根據長期租賃協議及總租賃協議項下擬進行之交易乃符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦閣下在股東特別大會上投票贊成將提呈之決議案，以分別批准長期租賃協議、總租賃協議以及其項下擬進行之交易、授出特別授權及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

杜恩鳴先生 潘治平先生 梁碧霞女士

謹啟

2018年11月20日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，內容有關長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

- (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

### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司所刊發日期為2018年11月20日之通函（「通函」）所載致股東的董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2018年8月28日（交易時段後）：(i)Deep Blue（其為 貴公司的間接全資附屬公司）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)天譽（其為 貴公司的間接全資附屬公司）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。

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，根據上市規則第14章，根據長期租賃協議項下擬進行之交易構成 貴公司之主要交易。此外，由於GRED為永聚的唯一股東，GRED被界定為 貴公司的關連人士，因此，長期租賃協議構成 貴公司的關連交易，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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，永聚為主要股東，擁有2,086,551,000股股份，相等於 貴公司已發行股本約19.01%。由於永聚為主要股東，並為 貴公司之關連人士，故此根據總租賃協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易，須遵照上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

概無董事在長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益並須在董事會會議上就有關決議案放棄投票。

就董事所確知，除GRED及其聯繫人士(包括永聚)以外，概無任何股東在長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。就此而言，GRED及其聯繫人士(包括永聚)將於股東特別大會上就批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易中而將予提呈的決議案放棄投票。

貴公司已成立一個獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，分別為杜恩鳴先生、潘治平先生及梁碧霞女士。成立此委員會之目的乃旨在就：(i)根據總租賃協議項下擬進行之交易是否按 貴集團一般及日常業務程序進行；(ii)長期租賃協議及總租賃協議之條款是否按一般商業條款或更佳的條款制定，且對獨立股東而言是否公平合理；及(iii)訂立長期租賃協議及總租賃協議，以及就總租賃協議採納年度上限是否符合 貴公司及股東之整體利益而向獨立股東提供意見，並就獨立股東在股東特別大會上應如何就批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易而在會上提呈的有關決議案投票而向獨立股東提供意見。吾等作為獨立財務顧問的職責是向獨立董事委員會及獨立股東就上述事項提供獨立意見。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司的獨立性有關的關係或利益。在過往兩年來， 貴集團與力高企業融資有限公司之間並無涉及任何聘任事宜。除就是次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，吾等並無因任何安排而已經或將會向 貴公司收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就長期租賃協議及總租賃協議之條款以及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴：(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii) 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲 貴集團董事及／或管理層(彼等個別及共同就其負責)提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所

載之一切陳述及所作出或提述之聲明於最後實際可行日期均屬真實，且根據上市規則第13.80條，直至及包括股東特別大會日期，股東將盡早獲知會該等資料及聲明之任何重大變動。吾等亦假設 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團之管理層及／或 貴集團之顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向 貴集團管理層尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至股東特別大會舉行日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或各附屬公司及各聯繫人士之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關於長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易之推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團及長期租賃協議與總租賃協議各訂約方之背景資料

##### **貴公司及 貴集團**

貴公司是一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份自2002年11月12日在聯交所上市。

於最後實際可行日期， 貴集團主要於英國從事職業足球球會之營運。 貴公司的業務包括銷售足球賽事門票、電視廣播及本地媒體業務，以及相關的商業業務，包括贊助收入、公司款待收入、商品銷售收入及會議收入。

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

## 獨立財務顧問函件

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

### 賣方

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。

於最後實際可行日期，永聚為主要股東，擁有2,086,551,000股股份，相等於 貴公司已發行股本約19.01%。根據上市規則，永聚、GRED及Vong Pech先生均為 貴公司之關連人士。

## 2. 貴集團之財務資料

下表概述 貴公司截至2016年、2017年及2018年6月30日止年度之主要財務資料(分別摘錄自 貴公司截至2017年6月30日止年度之年報(「2017年年報」)及 貴公司截至2018年6月30日止年度之年報(「2018年年報」))：

	截至6月30日止年度		
	2018年 千港元 (經審核)	2017年 千港元 (經審核)	2016年 千港元 (經審核)
收益	208,013	172,950	169,333
分部收益			
— 廣播	81,156	68,366	59,278
— 商業收入	75,029	60,387	62,141
— 球賽日收入	51,828	44,197	47,914
經營虧損	(323,550)	(147,643)	(110,181)
貴公司擁有人應佔虧損	(425,027)	(177,712)	(58,574)

## 獨立財務顧問函件

	於6月30日		
	2018年 千港元 (經審核)	2017年 千港元 (經審核)	2016年 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	211,007	199,007	203,008
無形資產	197,024	141,589	82,259
投資物業	393,908	-	-
銀行結餘及現金	69,221	131,188	26,982
資產總額	949,815	525,699	374,537
負債總額	383,805	229,593	308,643
資產淨額	566,010	296,106	65,894
貴公司擁有人應佔權益	583,235	300,774	65,534

### 截至2016年及2017年6月30日止年度

貴集團的收益由截至2016年6月30日止年度的約169,300,000港元增加至截至2017年6月30日止年度的約173,000,000港元，增加約2.2%。貴公司擁有人應佔虧損由截至2016年6月30日止年度的約58,600,000港元增加至截至2017年6月30日止年度的約177,700,000港元，增加約203.2%。誠如2017年年報所述，貴公司擁有人應佔虧損增加主要由於為提升球會競爭力，球會於本球季更換了新領隊及簽入多名新球員所增加的球員註冊費及員工成本等，以及貴集團在回顧年度內之無形資產的公平值經評估後所產生的減值虧損所致。

於2017年6月30日，貴集團的資產總額約為525,700,000港元，其中物業、廠房及設備、無形資產及銀行結餘及現金分別約為199,000,000港元、141,600,000港元及131,200,000港元，分別相等於貴集團資產總額約37.9%、26.9%及25.0%。於2017年6月30日，貴集團的負債總額約為229,600,000港元，其中貸款及應計款項及其他應付款項分別約為39,300,000港元及58,500,000港元，分別相等於貴集團負債總額約17.1%及25.5%。

### 截至2017年及2018年6月30日止年度

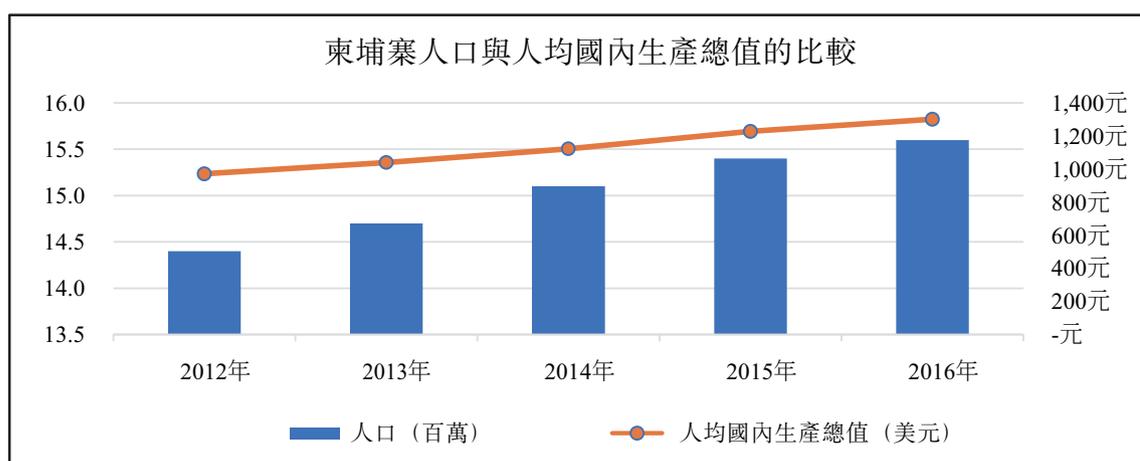
貴集團的收益由截至2017年6月30日止年度的約173,000,000港元增加至截至2018年6月30日止年度的約208,000,000港元，增加約20.2%。貴公司擁有人應佔虧損由截至2017年6月30日止年度的約177,700,000港元增加至截至2018年6月30日止年度的約425,000,000港元，增加約139.2%。誠如2018年年報所述，貴公司擁

有人應佔虧損增加主要是由於 貴公司之主要附屬公司Birmingham City Football Club PLC於英國經營職業足球球會，員工相關成本增加(特別是引入更多球員以加強球隊實力而產生的球員及教練工資)及攤銷球員註冊費用所致。

於2018年6月30日，貴集團的資產總額約為949,800,000港元，其中投資物業、物業、廠房及設備、無形資產以及銀行結餘及現金分別約為393,900,000港元、211,000,000港元、197,000,000港元及69,200,000港元，分別相等於 貴集團資產總額約41.5%、22.2%、20.7%及7.3%。於2018年6月30日，貴集團的負債總額約為383,800,000港元，其中貸款、應付轉會費以及應計款項及其他應付款項分別約為166,000,000港元、86,300,000港元及56,500,000港元，分別相等於 貴集團負債總額約43.3%、22.5%及14.7%。

### 3. 柬埔寨房地產市場之前景

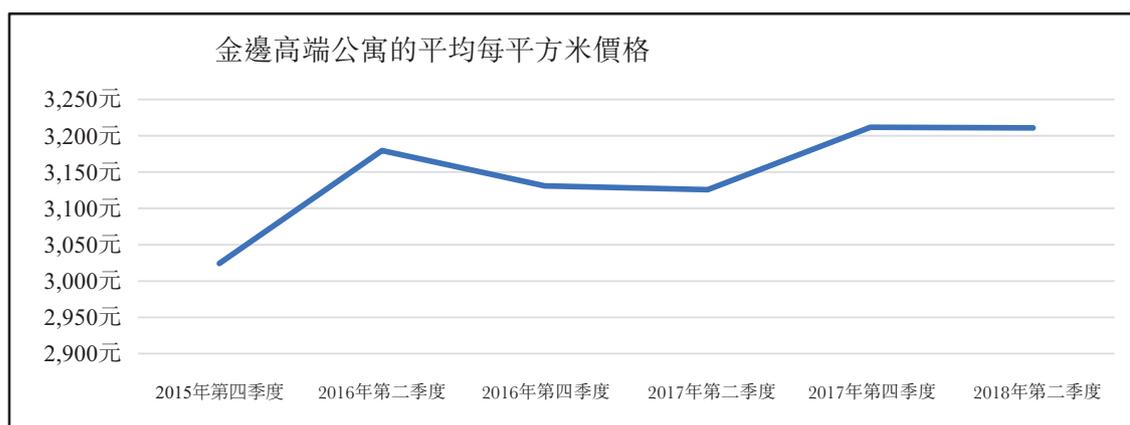
吾等注意到柬埔寨之經濟在過去幾年已有所擴展。根據世界銀行(World Bank)表示，柬埔寨的國內生產總值(「國內生產總值」)由2012年的約141億美元增加至2017年約222億美元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為7.9%，而根據柬埔寨國家統計局(「NISC」)表示，柬埔寨的人均國內生產總值由2012年的約971美元增加至2016年的約1,302美元，複合年增長率約為6.0%。柬埔寨人口由2012年的約14,400,000人增加至2016年的約15,600,000人，複合年增長率約為1.6%。下圖說明2012年至2016年柬埔寨人口與人均國內生產總值的比較：



資料來源：NISC

此外，柬埔寨的城市化速度正在穩步增長，引致對住宅物業的持續需求。吾等注意到柬埔寨的城市人口由2012年的約3,100,000人增加至2016年的約3,700,000人，複合年增長率約為3.7%。於2016年，柬埔寨的城市人口相等於總人口的23.5%。根據世界銀行表示，柬埔寨的城市化率低於就其國內生產總值可預期者。具有類似水平的國內生產總值的國家（例如孟加拉國及吉爾吉斯斯坦）的城市化率接近35%（即城市人口佔總人口的比例），此表明柬埔寨城市化的速度及規模有可能會上升。預計到2050年，柬埔寨的城市化率將達至約36%。

根據2017年10月發佈的國際貨幣基金組織柬埔寨國家報告(International Monetary Fund Country Report of Cambodia)，儘管與過去幾年平均30%相比相對較弱，2017年5月銀行信貸增長率仍然高達約15%。在柬埔寨年輕且不斷增長的中等收入人口對住房的需求的支持下，與房地產行業相關的銀行信貸增長依然強勁。根據CBRE Real Estate Agent Cambodia Advantage Property Services Co., Ltd（「CBRE Cambodia」，是CBRE Group, Inc.（一家在紐約證券交易所上市的國際房地產代理商及財富500強及標準普爾500指數公司）的聯屬公司）發佈的研究報告，金邊高端公寓的平均每平方米價格近年來保持穩定，2015年第四季度至2018年第二季度的複合年增長率約為2.4%，並說明如下：



資料來源：CBRE Cambodia

根據金邊理事會，金邊為柬埔寨的首都及最大的城市，面積約為678平方公里。金邊為安全、政治、經濟、文化遺產以及外交中心。金邊佔柬埔寨四份之三的工業投資及運輸。於2012年，金邊的人口約為1,500,000人，佔柬埔寨人口總額的約10.1%，而根據旅遊部於2016年的旅客統計報告，於2016年，約有2,800,000名外國遊客到訪金邊及鄰近地區，佔到訪柬埔寨的外國遊客總額約48.6%。

吾等注意到，根據公眾可查閱的最新資料，柬埔寨的人均國內生產總值、總人口及城市人口均一直在增加，金邊高端公寓的平均每平方米價格保持穩定。鑑於上述情況，吾等認為柬埔寨（尤其在金邊）經濟增長及房地產市場前景預期將為 貴集團帶來有利投資機會。

#### 4. 長期租賃協議之主要條款

以下所載為長期租賃協議之主要條款概要。長期租賃協議之進一步詳情載於董事會函件。

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。

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，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。

#### 4.1 代價

約16,300,000美元(相等於約127,200,000港元)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利，則已支付的代價不會獲退還。

誠如董事會函件所載，代價乃 貴公司與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)貴公司收購該等物業時而支付的代價；及(iii)董事會函件「進行該等交易之理由及裨益」一節所述的該等交易理由及裨益，經公平磋商後釐定。

於2018年6月30日，貴集團的銀行結餘及現金約為69,200,000港元以及未提取貸款融資約為238,800,000港元。由於現金代價須於預期為2019年8月或前後的交付日期後七(7)個營業日內支付，因此 貴集團擬根據當時的財務狀況運用內部資源、貸款及／或股本集資支付現金代價。

代價股份(即832,621,000股新股份)將按發行價(即每股股份0.0947港元)發行，發行價乃經 貴公司與GRED參考股份當時之市場價格後，公平磋商而釐定。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。

於最後實際可行日期，貴公司擁有10,974,071,672股已發行股份。代價股份約相等於：

- (i) 貴公司於最後交易日的現有已發行股本之7.6%；
- (ii) 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股本之7.6%；及
- (iii) 貴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%；
- (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%；
- (iii) 緊接股份於最後交易日前連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.1064港元折讓約11.0%；
- (iv) 緊接股份於最後交易日前連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.1129港元折讓約16.1%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.099港元折讓約4.3%；及
- (vi) 於2018年6月30日 貴公司擁有人應佔每股權益每股0.0531港元溢價約78.3%。

作為吾等對估值及發行價公平及合理性進行評估的其他部份，吾等亦已進行下文「7.代價分析」一段所載的分析。

#### **4.2 不出售承諾及第三方託管安排**

GREED已不可撤回及無條件地向貴公司承諾，在完成日期起計至交付日期止的期間內，GREED不會（亦會促使其代名人不可）出售（或透過訂立任何協議而出售）任何代價股份。此外，代價股份之股票將會由貴公司的法律顧問以第三方託管方式持有，並將會在交付日期起計三(3)個營業日之內向GREED（或其代名人）發放。

### 4.3 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。

長期租賃協議所載之建築規格涵蓋金邊壹號的項目概況，包括地點、住宅單位總目、公共空間及泊車位；整批物業的樓宇概況，包括每層伙數及實用面積；以及公寓規格，包括走廊及室內的地板、牆身及天花板、門窗大小、配件、設備、飾面、裝置及電器、浴室水管及衛浴潔具以及廚具。預期於整批物業交付時，貴集團之人員將通過檢驗及反覆核查以評估是否達到建築規格，並將於適當情況尋求相關專業顧問協助。

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日延長至2019年8月31日或經GRED與Deep Blue以書面同意的其他日期。

根據物業買賣協議，GRED已承諾於2018年8月31日或之前完成該等物業之建築工程。整批物業的基本結構於2018年2月或前後完成。於2018年4月或前後，GRED已向貴集團查詢是否有興趣購置餘下物業、改建整批物業為服務式住宅以及將該樓宇及整批物業租予GRED。預期改建整批物業為服務式住宅將延長建築工期至2019年中。根據吾等與貴公司管理層的討論以及與GRED項目經理的訪談，吾等明白延後該等物業的交付乃主要由於整批物業的改建工程以符合服務式住宅的標準。倘貴公司不同意改建工程，GRED項目經理及貴公司相信，該等物業將按原定時間於2018年8月31日交付予貴集團。吾等亦已審視金邊壹號第一期的交付記錄及項目狀況，並明白金邊壹號第一期已開始如期交付。此外，於2018年8月或前後，GRED通知貴集團，該樓宇之建築工程已根據協定日程如期完成。貴集團已進行現場勘測及檢查，並與GRED磋商以糾正及補救已發現的瑕疵。吾等亦明白，現時並無任何因金邊壹號延遲交付物業而在柬埔寨法庭進行的法律訴訟案件。於最後實際可行日期，貴集團正落實交付該樓宇予GRED。經考慮上文所述，吾等同意董事之看法，認為延後整批物業的交付日期至2019年8月31日乃屬合理估計，吾等並無理由相信整批物業不能在2019年8月31日或之前交付。

吾等亦已與獨立估值師討論並獲告知，通函附錄三所載的獨立估值師編製的餘下物業的估值（「收購估值」）乃根據用作住宅而非用作服務式住宅而釐定。獨立估值師進一步指出，服務式住宅的公平市值一般較住宅物業為高。因此，改建整批物業為服務式住宅預計將提升整批物業的價值。此外，吾等考慮到 貴集團毋須就改建整批物業而承受額外建築成本。鑑於上述情況，吾等同意董事的看法，延後該等物業的交付日期乃為提升整批物業的價值而改建整批物業所引起，因此屬公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。

倘若GRED未能於協定時間內向 貴集團交付整批物業，其將視為違約而 貴集團其時有權就其損失向GRED展開法律程序。吾等已與 貴公司討論並明白， 貴公司計劃於有需要時行使其權利並保障 貴公司及其股東的利益。

於最後實際可行日期， 貴集團並不知悉GRED違反或可能違反任何物業買賣協議的條款。

#### 4.4 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／或保證；及
- (6) 已就長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易及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。於最後實際可行日期，上文的第(1)項先決條件已經達成。

倘若長期租賃協議根據其條款終止，物業買賣協議將仍然具備十足效力。現時預期仍然會繼續進行整批物業的改裝工程，而Deep Blue將有權在2019年8月(亦即延後的交付日期)根據物業買賣協議獲交付該等物業。

完成將於緊隨條件達成(或獲豁免，視情況而定)後三(3)個營業日之內進行(除上文所列第(2)、(5)及(6)條的先決條件必須於完成日期達成)。

儘管預期於最後截止日期(即2018年12月31日或各訂約方同意的其他日期)或之前的三(3)個營業日內並於交付整批物業(現時定於2019年8月31日或之前)之前完成，吾等考慮到：(i)代價的現金部份6,200,000美元(相等於約48,400,000港元)須在交付日期起計七(7)個營業日之內支付；(ii)延後整批物業的交付時間至2019年8月31日乃屬合理估計，吾等並無理由相信整批物業無法於上文「4.3 整批物業之交付」一段載列的2019年8月31日或之前交付；及(iii)倘若GRED未能於協定時間內交付整批物業予 貴集團， 貴集團有權就其損失向GRED展開法律程序，且 貴公司計劃於有需要時行使其權利以及保障 貴公司及其股東的利益；及(iv)代價股份須受GRED作出的不出售承諾限制(見上文「4.2不出售承諾及第三方託管安排」一段所述)，吾等認同董事的見解，即就任何延後交付整批物業而產生的風險而言，長期租賃協議的條款已為 貴公司的利益提供足夠保障。

## 5. 總租賃協議之主要條款

下文為總租賃協議之主要條款概要。總租賃協議之進一步詳情載於董事會函件。

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。

### 5.1 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)。

誠如 貴公司日期為2017年10月31日的通函所披露，(i)根據股權買賣協議，GRED已同意、擔保及承諾，於天譽接收該樓宇的建造工程日期起八(8)年期間內，倘投資該樓宇及該樓宇所在土地的實際年化回報率低於保證回報率百分之五(5%)，GRED須按實際年化回報率與保證回報率的差額支付同額現金；及(ii)根據物業買賣協議，GRED已同意及承諾將為該等物業物色承租人及／或被許可方，否則GRED將就該等物業訂立租賃及／或許可協議，由交付該等物業起為期八(8)年，且年化回報率應不低於Deep Blue根據物業買賣協議應付代價的百分之五(5%)。

根據 貴集團就該樓宇及整批物業的總投資成本約59,600,000美元，總租賃協議項下的租金將反映每年回報率約為6.1%，高於股權買賣協議及物業買賣協議所載保證回報率。

誠如董事會函件所述，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。獨立估值師已評估該樓宇及整批物業於2018年8月28日的市場租金。釐定市場租金時，獨立估值師已檢視附近地區類似物業的可比較租金，並按照市場租金基準(定義為於進行適當推銷後，在訂約方各自知情、審慎作出決定及並無被強迫的情況下，自願出租人與自願承租人根據公平交易的適當租賃條款於

估值日期將予出租物業的估計金額) 評估市場租金。獨立估值師亦已考慮所涉及物業種類的租金的市場前景，以及各物業的位置。獨立估值師認為總租賃協議的商業條款(包括租金、三年租期(租期可由天譽與永聚協定重續)及天譽於租期內負責支付任何適用的房地產稅及政府徵費(如有))實屬公平合理，符合位於類似地點的類似處所的市場租金水平。

作為吾等對租金是否公平合理之評估的另外部分，吾等亦進行載於下文「8.年度上限」一段之分析。

### 5.2 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及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。

## 6. 進行該等交易之理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團達成決定訂立該等交易時已考慮下列主要因素及裨益，其中包括：(i)柬埔寨物業市場及其前景；(ii)貴集團之業務策略；(iii)向GRED出租該樓宇及整批物業的回報及所節省的成本；及(iv)餘下物業的估值以及總租賃協議項下的租金。

評估訂立長期租賃協議及總租賃協議是否符合貴公司及股東整體的利益時，吾等已考慮董事會函件所載各項達成決定訂立該等交易的主要因素及裨益。

## 6.1 柬埔寨物業市場及其前景

吾等注意到，柬埔寨經濟在過去幾年一直穩步增長。誠如董事會函件所述，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7.7%。預期柬埔寨的經濟將於2018年增長7.0%，而在2017年則增長6.9%。此外，誠如本函件「3.柬埔寨房地產市場之前景」一段所述，柬埔寨的城市化正穩步增長，導致住宅物業需求持續增加。於2016年，柬埔寨的城市人口佔總人口約23.5%。根據世界銀行(World Bank)表示，預計柬埔寨的城市人口將於2050年達到36%。根據金邊市政府數據，金邊人口於2012年約為1,500,000人，或佔柬埔寨總人口約10.1%。根據本函件「3.柬埔寨房地產市場之前景」一段所載由CBRE Cambodia刊發的調查報告，金邊高端公寓的平均每平方米價格近年來保持穩定，2015年第四季度至2018年第二季度的複合年增長率約為2.4%。此外，金邊壹號是該國其中一個備受期待的項目，於Property Guru Cambodia Property Awards的「最佳混合景觀建築設計」類別奪獎，並在「最佳高端公寓發展項目」類別獲高度推崇。我們認為，鑑於柬埔寨的經濟增長及房地產市場前景，該等交易為 貴集團業務多元化提供有利的投資機會。

所謂預售，乃指物業發展商在物業落成或完工之前向買家銷售該物業。吾等對在建築工程完成之前銷售一手物業的手法進行調查，並察覺該手法可見於全球多地的已發展及發展中國家。舉例而言，我們察覺預售手法可見於七國集團（「七國集團」，由加拿大、法國、德國、意大利、日本、英國及美國組成，代表世界上的主要發達經濟體）大部份成員國及柬埔寨毗鄰的東南亞國家聯盟（「東盟」）國家。此外，除已向 貴公司銷售的住宅單位外，金邊壹號其他住宅單位均已向公眾預售。因此，我們認為在建築工程完成之前預售一手物業在世界各地的房地產市場並非罕見。

## 6.2 貴集團之業務策略

誠如董事會函件及2018年年報所披露， 貴集團的策略是多元化業務發展及增加 貴集團的收入來源，為股東的投資創造最重大價值。在促進 貴集團的足球業務的同時，管理層積極為 貴集團尋找不同商機。誠如 貴公司日期為2017年10月31日之通函所披露， 貴集團已收購該等物業、一幅位於金邊壹號的土地，淨面積約為1,200平方米（「該土地」）及該樓宇。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 貴集團確保穩定收入來源的上佳機會。同時， 貴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。基於總租賃協議項下之年租金約3,600,000美元以及該樓宇及整批物業的總代價約59,600,000美元，總租賃協議之租金收益率約為6.1%。鑑於 貴集團之虧損狀況（誠如本函件「2. 貴集團之財務資料」一段所述）及 貴集團根據總租賃協議之應收租金，預計該等交易將會於該等交易完成後能令 貴集團的收入來源擴闊及提升。

### **6.3 向GRED出租該樓宇及整批物業的回報及所節省的成本**

金邊壹號位於金邊中心以北，乃一項混合用途發展項目，包括店舖、多座中層公寓大樓、住宅大樓及一座商業及教育大樓，建於一幅總地盤面積約79,000平方米的土地之上。該項目位於市內核心地帶，靠近眾多主要設施。長期租賃協議完成後， 貴集團將擁有整批物業的所有權益。 貴集團預期，倘將該樓宇及整批物業出租予第三方租戶而非GRED，則會因在柬埔寨設立及維持辦公室而產生成本，包括租用辦公空間及聘請員工。 貴集團於訂立股權買賣協議時已計及相關設立成本。此外，概不保證能夠物色合適的第三方租戶，以及相關第三方租戶將按時支付租金。GRED向 貴集團表示有意授權將該樓宇作經營學校，而整批物業經重新改裝為服務式公寓後，將會授權予單獨租戶並以外籍人士為目標。透過向GRED出租該樓宇及整批物業，根據總租賃協議， 貴集團作為金邊壹號發展商將能夠節省該樓宇及整批物業的管理成本，同時確保投資得到固定回報。

### **6.4 餘下物業的估值及總租賃協議項下的租金**

貴集團已委聘獨立估值師負責就餘下物業以及該樓宇及整批物業的市場租金進行估值。根據收購估值，餘下物業（按完成基準）於2018年8月31日的公平市值約為17,300,000美元（相等於約134,900,000港元）。貴集團根據長期租賃協議應付的代價16,300,000美元（相等於約127,200,000港元），相較收購估值折讓約5.8%，而該等交易對現有公眾股東的股權價值攤薄約為0.4%。儘管整批物業將於2019年8月31日或之前方可交付，惟鑑於：(i)整批物業的交付時間延後乃由於整批物業的改裝引致，而改裝旨在提高其價值，此舉符合 貴公司及股東的利益；(ii) 貴集團無須承擔改裝整批物業的建築成本；(iii)在建築工程完成前預售一手物業在世界各地的房地產市場並非罕見；(iv)代價相較收購估值折讓約5.8%；(v)貴集團收購金邊壹號整批物業；及(vi)貴集團毋須於訂立長期租賃協議時支付任何首期付款，而長期租賃協議不會於長期租賃協議訂立時引致任何責任，因此不會損害 貴公司及獨立股東的整體利益，吾等認為 貴集團購入在發展中階段之餘下物業實屬公平合理。

儘管代價股份將於完成時配發及發行予GRED，而完成則將會於餘下物業交付前落實，及餘下物業於最後實際可行日期仍然施工中，預期將於2019年8月31日或之前完成，惟考慮到：(i)上段所述的柬埔寨經濟前景及房地產市場前景；(ii)貴集團應付的代價相較收購估值折讓約5.8%，高於該等交易對現有公眾股東的股權價值攤薄比率（按最後交易日的股價計算），並不會損害股東權益；及(iii)經比較與涉及以發行股份支付全部或部份代價的收購事項有關的聯交所主板上市公司近期關連交易（詳情見本函件「7.3市場可比較對象分析」一段）後，發行價乃基於一般商業條款或更佳條款而釐定，實屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。吾等認同董事的意見，訂立長期租賃協議在長遠而言將會令貴公司及股東整體獲益。

### 6.5 貴集團之財務狀況

於2018年6月30日，貴集團之流動比率（計算方法為以流動資產除以流動負債）為68.4%，而其資產負債比率（計算方法為以總貸款除以貴公司擁有人應佔權益加以總貸款）為22.2%。貴集團的總負債相對總資產的比率為40.4%。於2018年6月30日，貴集團的銀行結餘及現金約共為69,200,000港元，而貸款總額則約為166,000,000港元，當中約66,200,000港元須於一年內償還。貴集團的足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貴公司的現金流出，並能擴闊貴公司的權益股本基礎，因此，貴集團可以維持現時及未來的流動資金狀況。

鑑於根據貴公司日期為2017年10月31日之通函，貴集團已收購同樣位於金邊壹號的該等物業、該土地及該樓宇，貴公司已於2018年年報將物業投資識別為一個可呈報及經營分類，吾等認為，訂立長期租賃協議及總租賃協議乃於貴集團之日常及一般業務程序中進行。

經考慮：(i)預期該等交易將會於該等交易完成後提高貴集團的收入來源；(ii)誠如「3.柬埔寨房地產市場之前景」一段所述，柬埔寨的經濟增長及房地產市場前景預期將為貴集團帶來有利商機；及(iii)貴集團根據長期租賃協議應付的代價相較收購估值折讓約5.8%，吾等認為，訂立長期租賃協議及總租賃協議均符合貴公司及股東整體的利益。

## 7. 代價分析

### 7.1 餘下物業之估值

貴集團已委聘獨立估值師捷評資產顧問有限公司負責對餘下物業進行獨立估值。基於通函附錄三所載之估值報告（「估值報告」），代價相當等餘下物業於2018年8月31日之公平市值（按完成基準）約17,300,000美元（相等於約134,900,000港元）折讓約5.8%。根據估值報告，吾等知曉餘下物業之公平市值（按完成基準）乃基於銷售面積基準計算的假設單位價格每平方米3,100美元得出，相當於 貴公司日期為2017年10月31日之通函所載該等物業於2017年9月30日之單位價格3,072美元溢價約0.9%。

為了評估釐定代價之基準，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師及董事就收購估值進行討論。就盡職調查而言，吾等已審閱及調查：(i) 貴集團委聘獨立估值師的條款；(ii) 獨立估值師有關進行收購估值的專業資格及經驗；及(iii) 獨立估值師在進行收購估值所使用的方法及採納的假設。

#### (a) 估值方法

從獨立估值師提供的授權書及其他相關資料以及基於吾等與獨立估值師的訪談，吾等注意到獨立估值師是著名獨立物業估值師，已為香港及中國上市公司完成大量獲指派的工作。吾等亦知曉獨立估值師的估值團隊負責人在不同國家及地區的估值行業擁有約25年經驗，包括越南、菲律賓、馬來西亞、新加坡及柬埔寨等。估值師團隊幾乎所有成員具備一項或以上下列專業資格，例如香港測量師學會專業會員、皇家特許測量師學會的專業會員、香港會計師公會會員及特許金融分析師等。

吾等亦審閱獨立估值師的委任函條款，並注意到委任之目的為編製一份物業估值報告及向 貴公司提供有關餘下物業市值之意見。委任函亦載有獨立物業估值師進行物業估值的典型標準估值範圍。概無工作範圍限制而可能對獨立估值師所發出的估值報告中的保證程度造成不利影響。吾等亦自獨立估值師得悉其已就收購估值於2018年8月31日進行實地勘測及作出相關諮詢且獲得進一步資料，儘管並無開展詳細現場測量以核對餘下物

業區域的正確性，獨立估值師認為其已獲提供充足資料以達致知情意見，以及並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞，且於收購估值過程中並無發現任何異常。

*(b) 估值方法*

吾等從估值報告發現，在進行收購估值時，獨立估值師假設餘下物業將會根據 貴公司提供的最新發展計劃書發展及完成。此外，獨立估值師假設已經獲得或將獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意書、批文及牌照，並無繁重的條件或拖延以及發展項目的設計及建設遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲得或將獲有關機關批准，以及採納下列估值方法。

在達致估值報告時，吾等發現獨立估值師採用直接比較法（「直接比較法」），參照於金邊物業市場上可供比較之銷售交易，並計及已支銷之建築成本及完成發展項目將支銷之成本。「竣工時之市值」指獨立估值師對假設發展項目於估值日期已竣工之總售價之意見。

基於上文所述，吾等與獨立估值師討論採納直接比較法對餘下物業估值的理由。誠如估值報告所載，收購估值是獨立估值師對市場價值的意見（「市值」），定義為資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日達成公平交易之估計金額，以及市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。在與獨立估值師討論之過程中，吾等獲悉物業估值有三種常用估值方法，即直接比較法、收入法及成本法。收入法乃基於現有及預測收入（現金流）的資本化或轉換，可能以多個不同形式表現以產生單個流動資本價值，而成本法乃基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本（不論是購買或建設）之經濟原則。經獨立估值師告知，成本法在此被視為不合適採用，因為其未必能確定該等物業所貢獻的未來經濟利益。由於餘下物業仍然處於發展階段，故此亦不適合採用收入計算法，因為有關的預測涉及頗高程度的不明朗因素及長期預測估計，因此，獨立估值師認為收入計算法是不適合用作估值餘下物業的方法。儘管獨立估值師能夠基於總租賃協議項下應收市場租金進行估值，但採用直接比較法可考慮近期支付的價格或具有與所選物業類似特點的當地報價，並對可比較對象的單位價格作出調整，以更好展示是否優於或次於主體項目。

鑑於市場可比較對象有公開資料可查，獨立估值師認為，直接比較法是達成收購估值最恰當的估值方法。就此而言，吾等已進行獨立研究，並留意到直接比較計算法一直普遍用於評估資產，包括香港其他上市公司之開展中物業。於考慮獨立估值師選擇採納不同估值方法進行餘下物業的估值之理由以及吾等之獨立研究後，吾等認為，進行收購估值所採用的估值方法在確立餘下物業於2018年8月31日的市值而言是合理的。

### (c) 估值基礎及假設

於採用直接比較法達致餘下物業的市值時，獨立估值師通過收集及分析該等物業的近期交易及餘下物業鄰近的市場可比較對象來開始估值過程。收集的可比較對象隨後經調整以反映可比較對象與餘下物業在(其中包括)位置、規模及質量方面的差異。獨立估值師確認，彼等已審閱 貴公司所提供之發展成本及估計綠化成本。在評估餘下物業的估計開發成本時，獨立估值師亦已就住宅、商業及寫字樓或可資比較物業之每平方米單位建築成本資料進行搜尋，並已審閱其他國際工料測量師行發出的成本報告。比較相關成本時已作出適當調整。

吾等注意到，獨立估值師已就收購估值作出多項假設，包括：(i)於公開市場上按現狀以交吉形式出售物業權益時並無於影響物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排中受惠；(ii)估值並無對所估值的餘下物業涉及的任何抵押、按揭或債項，或落實銷售可能產生的任何開支或稅項作出準備；(iii)除另有說明者外，均假設物業權益沒有會影響其價值的任何產權負擔、限制及任何沉重的日常開支；(iv)僅除另有說明者外，該等物業之興建、佔用及使用完全遵守所有條例及並無違反任何條例；(v)已取得使用該等物業作任何用途(估值報告以此為依據)之任何及一切所需牌照、許可證、證書及授權；(vi)除另有說明者外，有關該等物業的可轉讓土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清任何應付地價；及(vii)該等物業權益的擁有人於各整個授出的未屆滿年期內對物業權益擁有可強制執行的業權並擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。獨立估值師就收購估值作出的假設之詳情載於通函附錄三。

於評估的過程中，吾等與 貴公司及獨立估值師討論以及審閱所作的關鍵假設，而吾等並無發現任何重大因素致使吾等懷疑估值報告所採納的主要基準及假設之公平性及合適性。此外，基於上述盡職審查工作，吾等認為收購估值所用的估值方法在確立餘下物業於2018年8月31日的市值而言是合理的，以及收購估值由獨立估值師公平合理釐定。

經考慮：(i)收購估值由獨立估值師公平合理釐定；(ii)代價約16,300,000美元（相等於約127,200,000港元）相當於收購估值折讓約5.8%；及(iii)而達致收購估值而採用的餘下物業公平市值（按完成基準）所用的單位價格乃基於銷售面積基準計算的假設單位價格每平方米3,100美元得出，相當於 貴公司日期為2017年10月31日之通函所載該等物業於2017年9月30日之單位價格3,072美元溢價約0.9%，吾等認為代價乃按日常商業條款或更佳的條款訂立，對獨立股東而言乃公平合理。

### **7.2 股份之歷史價格表現回顧**

為了評估發行價是否公平合理，吾等已審閱自2017年8月28日直至2018年8月28日（包括該日）（「回顧期間」）聯交所所報股份的每日收市價。回顧期間即長期租賃協議日期前約一年，是分析及詳述而普遍使用的年期以及提供充足時間範圍以描述股份收市價近期一般趨勢及動態。股份每日收市價與發行價的比較如下圖所示：

股份之歷史收市價與發行價之比較



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

於回顧期間，股份的每日收市價介乎0.101港元至0.217港元，總體上呈現下滑趨勢。吾等注意到發行價較：(i)股份在回顧期間的最低每日收市價折讓約6.2%；(ii)股份在回顧期間的最高每日收市價折讓約56.4%；及(iii)股份在回顧期間的平均每日收市價折讓約37.9%。然而，吾等亦注意到發行價相當於 貴公司擁有人於2018年6月30日應佔每股股份的資產淨值約0.0531港元溢價約78.3%。

### 7.3 市場可比較對象分析

作為吾等分析之一部分，吾等亦按竭誠盡力基準分析有關的關連交易，內容有關於聯交所主板上市公司自2018年2月28日起直至長期租賃協議日期(包括該日)涉及發行股份以結清全部或部分代價的收購事項(「可比較發行事項」)，有關期間即長期租賃協議日期前約六個月(「可比較發行事項期間」)(不包括涉及以下情況的交易：(i)股本結構有別於 貴公司股本結構的H股公司，此乃由於並非H股公司的所有已發行股份可以在聯交所買賣，例如其A股或內資股；及(ii)根據收購守則作出之清洗豁免申請或根據收購守則之全面要約責任，而吾等認為該等交易與 貴公司之情況及交易之架構有所不同，以避免出現不一致情況)。就吾等所深知、努力及盡力所得的資料，以及基於吾等基於以上準則所進行之資料搜集，可比較發行事項之清單為符合以上準則，而有關涉及發行股份以結清全部或部份代價之收購事項的關連交易之詳盡清單。

吾等認為，就識別可比較發行事項而言，可比較發行事項回顧期間乃屬足夠及適當，原因是：(i)可比較發行事項乃視作根據目前市場情況評估有關主要條款之近期市場慣例，以及進一步追溯過往之發行事項未必能夠反映目前之市場氣氛；及(ii)吾等能夠識別在該期間內之14項可比較發行事項，構成具備充分代表性的樣本以供比較之用。

謹請注意，涉及可比較發行事項之目標公司相較於 貴公司可能有不同之主營業務、市值、盈利能力及財務狀況。儘管並無關於所收購資產性質的具體準則，但吾等相信可比較發行事項可以提供於香港目前市況符合以上準則而有關涉及發行股份以結清全部或部份代價之收購事項的關連交易詳盡清單之條款的概括參考，而進一步限制所收購資產的性質將導致樣本規模縮小，因而無法提供代表性樣本，以展示當前市場氣氛以作比較。因此，吾等認為，無論可比較發行事項的溢價／折讓範圍如何可比較發行事項在評估發行價是否公平合理方面具有代表性和相關性。此外，為了向獨立股東提供有意義的信息以作出投票決定，吾等已在下文的分析中將僑雄國際控股有限公司作為例外情況而剔除。

## 獨立財務顧問函件

公佈日期	股份代號	公司名稱	發行價 港元	發行價相當於以下收市價的 溢價／(折讓)	
				於各 有關公佈刊發 日期／之前， 最後交易日的 收市價 (%)	於各 有關公佈刊發 日期／之前， 最後五個連續交易日的 平均收市價 (%)
2018年8月10日	3313	雅高控股有限公司	0.450	8.43	11.94
2018年8月10日	1689	華禧控股有限公司	2.000	(3.85)	(3.47)
2018年8月9日	1389	美捷滙控股有限公司	0.104	-	(0.57)
2018年8月7日	1310	香港寬頻有限公司	11.600	(5.38)	(5.48)
2018年8月3日	1269	中國首控集團有限公司	5.020	(4.74)	(1.76)
2018年7月30日	82	第一視頻集團有限公司	0.286	(40.40)	(35.90)
2018年7月5日	164	中國寶力科技控股有限公司	0.05729	(22.58)	(15.00)
2018年6月19日	381	僑雄國際控股有限公司	0.100	170.27	140.38
2018年6月5日	2768	佳源國際控股有限公司	14.180	(3.54)	(5.79)
2018年5月30日	108	國銳地產有限公司	0.800	2.56	(2.44)
2018年5月24日	512	遠大醫藥健康控股有限公司	4.200	(33.80)	(33.00)
2018年5月9日	596	浪潮國際有限公司	2.650	(2.93)	(2.21)
2018年5月3日	2221	創業集團(控股)有限公司	3.500	(12.30)	(10.30)
2018年3月28日	1341	昊天國際建設投資集團有限公司	0.400	17.65	15.61
		最高		170.27	140.38
		最低		(40.40)	(35.90)
		平均		4.96	3.72
		平均(附註)		(7.76)	(6.80)
<b>2018年8月28日</b>	<b>2309</b>	<b>發行價</b>	<b>0.0947</b>	<b>(6.2)</b>	<b>(7.9)</b>

附註：其代表可比較發行事項的代價股份之相關發行價較於最後交易日的相應收市價以及較相關發行代價股份公佈／協議日期前／當中的最後五個連續交易日的相應收市價的平均溢價／折讓，當中已撇除屬於例外情況的僑雄國際控股有限公司。

誠如上表所示，可比較發行事項的代價股份之發行價：(i)較涉及各代價股份發行於公佈／協議日期前最後交易日／於公佈／協議日期的各收市價從折讓約40.40%至溢價約170.27%，平均溢價約4.96%而平均折讓約為7.76%，並已撇除屬例外情況之僑雄國際控股有限公司；及(ii)較涉及各代價股份發行於公佈／協議日期前最後五個連續交易日於公佈／協議日期的各平均收市價從折讓約35.90%至溢價約140.38%，平均溢價約3.72%而平均折讓約為6.80%，並已撇除屬例外情況之僑雄國際控股有限公司。

經比較後，吾等發現：(i)發行價對長期租賃協議訂立日期的收市價折讓約6.2%乃在可比較發行事項的範圍內，並低於可比較發行事項的代價股份發行價(不包

括僑雄國際控股有限公司是例外情況) 約7.76%之折讓；及(ii)發行價對緊接長期租賃協議訂立日期前最後五個連續交易日之平均收市價折讓約7.9%乃在可比較發行事項的範圍內。

經考慮：(i)股份的每日收市價於回顧期間總體上呈現下滑趨勢；(ii)較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.099港元折讓約4.3%；(iii)發行價相當於 貴公司擁有人於2018年6月30日應佔每股資產淨值約0.0531港元溢價約78.3%；(iv) 14項可比較發行事項中有9項的發行價較發行代價股份的相關公佈／協議日期前／當日之最後一個交易日的相應收市價有折讓，而14項可比較發行事項中有11項的發行價較發行代價股份的相關公佈／協議日期前／當日之最後五個連續交易日的相應收市價有折讓；(v)發行價對長期租賃協議日期的收市價折讓約6.2%低於可比較發行事項的代價股份發行價(不包括僑雄國際控股有限公司是例外情況) 平均折讓約7.76%；及(vi)發行價對長期租賃協議日期的收市價以及緊接長期租賃協議日期前最後五個連續交易日之平均收市價折讓在可比較發行事項的範圍內，吾等認為發行價與可比較發行事項可作比較，因此吾等與董事一致認為，發行價乃按正常商業條款或更佳的條款而釐定，屬公平合理以及符合 貴公司及股東之整體利益。

## 8. 年度上限

於截至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 貴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12月(在獨立股東於股東特別大會上批准後)及2019年9月或相近日期開始租賃而釐定。

### 8.1 租金評估

貴集團已委任獨立估值師捷評資產顧問有限公司就該樓宇及整批物業於總租賃協議項下的租金作出公平租賃意見。根據租賃意見函件，獨立估值師認為，根據總租賃協議應付的租金屬公平合理，並與柬埔寨類似地點類似物業的現行

市場租金一致。此外，總租賃協議的所有條款均按一般商業條款訂立，且總租賃協議項下的租賃期限與現行市場一致。

為評估對租金進行評估所採用的基準，吾等已審閱獨立估值師編製的租賃意見函及估值報告，並與估值師及董事就獨立估值師的評估（「租金評估」）進行討論。就盡職審查而言，吾等已審閱及查詢：(i)獨立估值師接受 貴集團聘用的條款；(ii)獨立估值師有關進行租金評估的資格及經驗；及(iii)獨立估值師在進行租金評估時所採用的方法及所採納的假設。吾等已審閱獨立估值師就進行上文「7.1餘下物業之估值」一段所載進行租金評估的資格及經驗。

吾等亦已審閱獨立估值師的委聘函條款，並注意到其目的為就根據總租賃協議應收租金擬備公平租賃意見。委聘函亦包含標準估值範圍，此乃獨立物業估價師進行物業估值的典型範圍。工作範圍概無受限制而可能對獨立估值師於租金評估中作出的保證程度造成不利影響。吾等亦從獨立估值師了解到，為進行租金評估，其已進行現場檢查及進行相關查詢及取得進一步資料，儘管並無進行詳細的現場測量以核實有關餘下物業區域的正確性，獨立估值師認為彼等已獲提供所需的所有資料以就總租賃協議的公平性及合理性意見作出分析及提供意見。

### (a) 評估及假設的基礎

誠如與獨立估值師所討論，吾等明白市場租金評估乃指經適當市場推廣後，自願出租人與自願承租人於評估日在各自知情、審慎及未受強逼的公平交易中按適當租賃條例就一項物業進行租賃的估計金額。

吾等注意到獨立估值師已就租金評估作出多項假設，包括以下各項：(i)自願出租人及自願承租人；(ii)於估值日期之前，有一段合理期間（視乎物業的性質及市況而定）將該權益作適當市場推廣、協商及協議租金及租賃條款並完成租約；(iii)租金反映估值日期的市況及其他情況；(iv)未考慮具有特殊利益的潛在租戶的任何額外出價；(v)交易雙方均在知情、審慎及未受強逼的情況下行事；及(vi)業主在並無遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排利益的情況下在市場上出租物業。

於吾等的評估過程中，吾等已與 貴公司及獨立估值師進行討論，並就所作出的主要假設進行檢討，而吾等並不知悉任何可能導致吾等對租金評估中所採用的主要基準及假設的公平性及合理性存疑的主要因素。因此，吾等認為租金評估乃由獨立估值師公平合理地釐定。吾等亦已審視了CBRE Cambodia刊發的2018年第二季度的研究報告，並留意到金邊高端公寓的平均租金約為每平方米14.3美元。根據上述情況，吾等認為總租賃協議下的每平方米租金對 貴集團而言不遜於獨立第三方近期於金邊完成的租務交易。

## 8.2 內部控制措施

誠如 貴集團管理層所告知，有關總租賃協議項下擬進行交易的內部監控措施包括：

- 貴集團會計部門的指定員工將密切監控總交易額，以確保不超過年度上限；
- 包含總租賃協議項下總交易金額的報告將每月提交予 貴集團管理層；及
- 獨立非執行董事及 貴公司核數師將對總租賃協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

吾等從 貴集團管理層處得知， 貴集團管理層將審視相關員工所進行的工作，以確保所有內部監控政策均由負責人員妥善執行。續租的決定將由 貴集團管理層在審視可比較報價後作出。吾等亦從 貴公司處得知， 貴公司不時進行內部監控評估。經與 貴集團管理層討論並考慮到上文所載的內部監控程序後，吾等認為 貴公司就持續關連交易採納的內部監控程序已足夠。

吾等已計算 貴集團按總租賃協議於截至2019、2020及2021年6月30日止三個年度應收的估計租金，基於預期該樓宇及整批物業分別約於2018年12月及2019年9月的前後日期開始租賃。吾等亦已審閱總租賃協議的其他主要條款及並無發現任何不尋常條款，並考慮到：(i)總租賃協議下的每平方米租金對 貴集團而言不遜於獨立第三方最近在金邊完成的租務交易；(ii)租金評估由獨立估值師公平合理釐定；及(iii)貴公司就持續關連交易採納的內部監控程序已足夠，吾等同意董事的意見，認為總租賃協議的條款及年度上限屬公平合理。

## 9. 該等交易之財務影響

### 9.1 對 貴集團現金及營運資金之影響

誠如2018年年報所披露，於2018年6月30日，貴集團的銀行結餘及現金及貴公司擁有人應佔權益分別約69,200,000港元及583,200,000港元。貴集團擬透過下列方式為支付代價撥資：(i)透過配發及發行代價股份支付10,100,000美元（相等於約78,800,000港元）；及(ii)以現金支付6,200,000美元（相等於約48,400,000港元）。貴集團擬以內部可用資源支付現金代價。

鑑於：(i)上述 貴集團的現金及現金等值項目金額；(ii)現金部分的結算預計將於2019年9月前後日期，即不遲於交付日期後七(7)個營業日；(iii)預期將於2018年12月開始從該樓宇收取租金；(iv)誠如董事會函件所載，貴集團於2018年6月30日有未提取貸款融資約238,800,000港元；及(v)吾等檢討 貴公司的營運資金需求，貴公司管理層預期且吾等亦同意 貴公司將有足夠資金結算代價的現金部分6,200,000美元（相當於約48,400,000港元）。

### 9.2 對盈利之影響

誠如本函件「2.貴集團之財務資料」一段所載，貴集團於截至2018年、2017年及2016年6月30日止年度分別產生收益約208,000,000港元、173,000,000港元及169,300,000港元以及 貴公司擁有人應佔虧損分別約425,000,000港元、177,700,000港元及58,600,000港元。鑑於上文所討論的 貴集團虧損狀況及 貴集團根據總租賃協議應收的租金，預期於該等交易完成後該等交易將增加 貴集團的收入來源。

### 9.3 對資產淨值之影響

誠如董事會函件所載，預期於長期租賃協議項下擬進行的交易完成時，非流動資產將增加約134,900,000港元，此亦即本通函附錄三所載由獨立估值師發出的獨立估值報告所述的餘下物業公平值，而流動負債將增加約48,400,000港元，亦即根據長期租賃協議應付GRED的金額。

根據通函附錄二所載 貴集團之未經審核備考資產及負債表，於2018年6月30日，貴公司擁有人應佔未經審核綜合權益將因該等交易而增加86,600,000港元。根據上文所述及發行價較2018年6月30日的 貴公司擁有人應佔每股股份的資產淨值約0.0531港元溢價約78.3%，預計 貴集團每股股份的資產淨值將於該等交易完成後增加。

## 獨立財務顧問函件

鑑於上文所述該等交易可能對 貴集團產生的財務影響，吾等認為該等交易可能會提升 貴集團的收入來源及 貴集團的資產基礎。

### 10. 該等交易對 貴公司股權的影響

下表說明 貴公司：(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後的股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後	
	股份數目	佔已發行股份的概約百分比	股份數目	佔已發行股份的概約百分比
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(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VongPech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。

誠如上表所示，現有公眾股東的股權將由最後實際可行日期的約27.05%攤薄至緊隨配發及發行代價股份後的約25.14%。此外，基於：(i)發行價較於最後交易日聯交所報收市價每股0.101港元的價格折讓約6.2%；(ii)將予配發及發行合共832,610,000股代價股份；及(iii)緊隨配發及發行代價股份後合共有11,806,681,672股股份，該等交易對現有公眾股東的價值攤薄約為0.4%。

雖然發行價較股份於最後交易日在聯交所報之收市價每股0.101港元折讓約6.2%，獨立股東的股權將被攤薄，但獨立股東應注意，經考慮上文「6.進行該等交易之理由及裨益」所述的理由後， 貴公司將從該等交易中獲益。因此，吾等認為，就獨立股東而言，因發行代價股份而產生之股權攤薄影響屬可以接受。

## 推薦建議

根據上文所述進行該等交易的主要因素及理由及裨益，吾等認為：(i)總租賃協議項下的交易及按 貴集團的一般及日常業務程序進行；(ii)長期租賃協議及總租賃協議的條款乃按一般商業條款或更佳的條款制定，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)訂立長期租賃協議及總租賃協議（連同就總租賃協議採納年度上限）均符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東（而獨立董事委員會亦應建議獨立股東）應於股東特別大會上投票贊成為批准長期租賃協議、總租賃協議及其項下擬進行之交易而即將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
董事總經理  
何思敏  
謹啟

2018年11月20日

何思敏小姐乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾14年經驗。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年6月30日止三個年度各年之經審核綜合財務報表連同有關的附註已於本集團截至2016年6月30日止年度之年報(第41頁至第119頁)、截至2017年6月30日止年度之年報(第51頁至第123頁)及截至2018年6月30日止年度之年報(第50頁至第123頁)中披露。上述本集團已刊發年報可於本公司網站(www.bshl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)透過以下連結瀏覽：

2018年年報	<a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1030/LTN20181030344_c.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1030/LTN20181030344_c.pdf</a>
2017年年報	<a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1030/LTN20171030232_c.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1030/LTN20171030232_c.pdf</a>
2016年年報	<a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1028/LTN20161028549_c.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1028/LTN20161028549_c.pdf</a>

## 2. 本集團財務及貿易前景

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及物業投資。

本公司一直積極地找尋商機，包括投資於新市場，藉此提升本公司的長期增長潛力及股東價值。本公司相信該等交易可進一步鎖定穩定的收入，從而提升股東價值。同時，本集團將會受惠於該樓宇及整批物業日後的長期增值可能性。

## 3. 債務聲明

於2018年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

### 貸款

	千港元
來自一名股東之貸款	66,197
其他貸款	271,184
	<u>337,381</u>

來自一名股東之貸款及其他貸款乃按固定利率計息、無抵押及無擔保。

## 免責聲明

除上述者或本附錄另行披露者以及在日常業務過程中之集團間負債及一般應付賬款外，本集團於2018年10月31日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行但尚未發行之任何其他貸款資金、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

## 或然負債

於2018年10月31日，本集團有下列的或然負債：

### (a) 球員轉會費

根據與其他足球會就球員轉會而訂立的若干合約條款，倘若能符合若干特定條件，則須支付額外球員轉會費。截至2018年10月31日就轉會而可能須支付（但尚未撥備）的最高金額約為66,214,000港元（相等於約6,641,000英鎊）。

### (b) 訴訟：高等法院民事訴訟2013年1099號

於2013年5月9日，本公司之前任執行董事李耀東先生（「李先生」）向香港勞資審裁處提出針對本公司之申索，追索（其中包括）欠薪、代通知金及指稱代本公司支付之開支合共約1,484,000港元。本公司於2013年10月8日向李先生提出反申索，追索（其中包括）2012年7月至10月份已付李先生之工資總額240,000港元及於2010年至2012年期間已付李先生之實際開支付還合共約2,000,000港元。於2013年6月4日，香港勞資審裁處下令將案件轉交香港高等法院（「高等法院」）判決。

此案件現排期於2020年3月2至6日進行初步聆訊。有關審訊前覆核將於2019年12月4日舉行。

在本債務聲明內，若干外幣金額已按於2018年10月31日營業時間結束當時有效的概約兌換率換算為港元。

## 4. 營運資金

考慮到預期長期租賃協議、總租賃協議以及其項下擬進行之交易完成以及本集團可得之財務資源（包括內部產生資金及可得貸款融資），董事會經審慎周詳查詢後認為，在排除任何不可預見之情況下，本集團將具備充足營運資金，以應付其於本通函日期起至少未來十二個月之目前需要。

## 5. 無重大不利變動

董事確認自2018年6月30日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）起及直至最後實際可行日期止，本集團之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

**(A) 本集團之未經審核備考財務資料**

伯明翰體育控股有限公司（「本公司」）之間接全資附屬公司 Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd.（「Deep Blue」）與永聚有限公司（其為本公司之主要股東）訂立長期租賃協議（「長期租賃協議」），據此租賃：(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分，總銷售面積約為1,791.34平方米（「餘下物業」），由交付日期起計，為期50年，此期限可由Deep Blue根據長期租賃協議所載之相同條款及條件決定延長。約16,300,000美元之代價（相等於約127,200,000港元）將會以本公司按發行價每股股份0.0947港元發行832,610,000股新股份及以現金6,200,000美元（相等於約48,400,000港元）的方式支付，並須於緊隨交付日期後七(7)個營業日內支付。

本公司及其附屬公司統稱「本集團」。

編製隨附的本集團未經審核備考資產及負債表（「該報表」）之目的乃為反映假設該項交易已於2018年6月30日完成的情況下，長期租賃協議可能對本集團的財務狀況產生的影響。

該報表乃根據本集團已刊發年報所載本集團於2018年6月30日之經審核綜合財務狀況表而編製（已作出若干因長期租賃協議所產生的備考調整）。

該報表乃根據一連串假設、估計、不確定性以及現時可取得的資料而編製，僅供說明用途。因此，基於該報表的性質，未必可以如實反映假設本集團已在2018年6月30日訂立長期租賃協議情況下之實際財務狀況。此外，該報表亦不能用作預測本集團之未來財務狀況。

該報表應與本通函附錄一所載的本集團之財務資料及本通函其他部份所載的其他財務資料一併閱讀。

## (B) 本集團之未經審核備考資產及負債表

	本集團 於2018年 6月30日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考 本集團 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	211,007	–	211,007
無形資產	197,024	–	197,024
投資物業	393,908	134,940	528,848
於合營企業之權益	1,073	–	1,073
非流動資產總額	803,012	134,940	937,952
<b>流動資產</b>			
存貨	6,469	–	6,469
應收貿易賬款	19,167	–	19,167
按金、預付款項及其他應收款項	51,946	–	51,946
現金及現金等值項目	69,221	–	69,221
流動資產總額	146,803	–	146,803
<b>流動負債</b>			
應付轉會費	60,626	–	60,626
應付貿易賬款	13,507	–	13,507
應付關連人士款項	–	48,326	48,326
應計款項及其他應付款項	48,604	–	48,604
遞延資本撥款	585	–	585
遞延收入	24,969	–	24,969
貸款	66,201	–	66,201
流動負債總額	214,492	48,326	262,818
流動負債淨額	(67,689)	(48,326)	(116,015)
資產總額減流動負債	735,323	86,614	821,937

	本集團 於2018年 6月30日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考 本集團 千港元
<b>非流動負債</b>			
應付轉會費	25,650	—	25,650
應計款項及其他應付款項	7,883	—	7,883
遞延資本撥款	14,996	—	14,996
貸款	99,814	—	99,814
遞延稅項負債	20,970	—	20,970
<b>非流動負債總額</b>	<b>169,313</b>	<b>—</b>	<b>169,313</b>
<b>資產淨額</b>	<b>566,010</b>	<b>86,614</b>	<b>652,624</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	109,741	8,326	118,067
儲備	473,494	78,288	551,782
本公司擁有人應佔權益	583,235	86,614	669,849
非控股權益	(17,225)	—	(17,225)
<b>權益總額</b>	<b>566,010</b>	<b>86,614</b>	<b>652,624</b>

## 附註：

- 財務資料乃摘錄自本集團之已刊發年報所載本集團於2018年6月30日之經審核綜合財務狀況表。
- 該調整乃指透過訂立長期租賃協議建議收購位於柬埔寨之物業，並以發行本公司832,610,000股新股份(每股股份作價0.0947港元)及以現金6,196,000美元(相等於約48,326,000港元)支付，根據長期租賃協議，並須於緊隨交付日期後七(7)個營業日內支付。  
  
交易構成香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」下的一項以股份為基礎之付款，該準則規定所收取貨品或所獲提供服務之公平值須於實體獲取貨品或交易對手提供服務當日計量。  
  
有關的物業於長期租賃協議訂立日期仍在興建中。物業之公平值約17,300,000美元(相等於約134,940,000港元)，乃參考本通函附錄三所載專業估值師捷評資產顧問有限公司所編製之估值報告釐定。
- 除上文所載者外，該報表並無計及本集團在該報表所收錄的財務報表結算日期之後的任何經營業績或其他交易。

**(C) 本集團之未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，僅為供載入本通函。



中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師

敬啟者：

吾等已對伯明翰體育控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料完成核證工作並作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司所刊發之通函(「通函」)第II-2至II-3頁所載本集團於2018年6月30日之備考資產及負債表(「該報表」)。董事用於編製該報表之適用標準於通函附錄二第A節載述。

該報表由董事編製，以說明根據建議訂立的長期租賃協議(「長期租賃協議」)租賃：  
(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分，總銷售面積約為1,791.34平方米(「餘下物業」)，由交付日期起計，為期50年(此期限可由Deep Blue根據長期租賃協議所載之相同條款及條件決定延長)。約16,300,000美元(相等於約127,200,000港元)的代價將會由 貴公司按發行價每股股份0.0947港元發行832,610,000股新股份及以現金6,200,000美元(相等於約48,400,000港元)的方式支付，並須於緊隨交付日期後七(7)個營業日內支付，而假設長期租賃協議已於2018年6月30日訂立，此事對 貴集團於2018年6月30日之財政狀況的影響。在此過程中，董事已從 貴集團截至2018年6月30日止年度之經審核綜合財務報表中摘錄 貴集團財務狀況之資料。

### 董事就該報表之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段，以及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製該報表。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港品質控制準則第1號，因此設有全面的品質控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就該報表發表意見及向閣下匯報。與編製該報表時所採用之任何財務資料相關之由吾等先前曾發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4章第29段以及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製該報表。

就此聘約而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製該報表時所使用之任何過往財務資料而發出之任何報告或意見，且於此聘約過程中，吾等亦不會對於編製該報表時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將該報表載入通函內，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已於為說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證該事項或交易於2018年6月30日之實際結果是否如同呈列者一致。

就該報表是否已按照適用準則妥為編製而作出報告之鑒證工作，涉及進行用以評估董事於編製該報表之適用準則是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分恰當之憑據之程序：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等準則編製；及
- 該報表是否反映已對未經調整財務資料恰當地作出調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之理解、與編製該報表有關事項或交易以及其他有關業務情況之了解。

本委任亦涉及評估該報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之憑據乃屬充分、恰當，以為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 該報表已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之該報表而言，該等調整乃屬恰當。

此致

伯明翰體育控股有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

謹啟

執業證書編號：P03614

2018年11月20日

以下為獨立估值師捷評資產顧問有限公司就其對伯明翰體育控股有限公司將予收購的物業權益於2018年8月31日的估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港九龍荔枝角青山道488至491號  
香港工業中心A座3樓3B室

敬啟者：

### 指示

吾等遵照閣下之指示，對伯明翰體育控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱為「貴集團」）擬收購位於柬埔寨王國（「柬埔寨」）之物業權益（「該等物業權益」）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並獲得吾等認為必要之其他資料，以就有關物業於2018年8月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

本函件構成估值報告之一部份，說明估值之基準及方法、闡明假設、業權調查及此估值之限制條件。

### 估值基準

估值乃吾等對有關物業市值（「市值」）的意見，就吾等所下定義，市值指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下，某項資產或負債於估值日的估計交易金額」。

市值被理解為某項資產或負債之估計價值，當中並無計及買賣成本，亦並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值是賣方於市場上合理獲得的最高售價及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估值尤其不考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值成分)而引致的估價升跌。

## 估值方法

位於東埔寨之該等物業權益正在發展中，吾等對該等物業權益進行估值時，乃按該等物業權益將按照 貴公司提供予吾等之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等假設由有關政府機構就發展計劃而發出之一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤之情況下授出。吾等亦假設發展項目之設計及建設乃符合地方規劃及其他相關法規並已獲有關部門批准。在達致吾等之估值意見時，吾等採用直接(市場)比較法，參照於金邊物業市場上可供比較之銷售交易，並計及已支銷之建築成本及完成發展項目將支銷之成本。「竣工時之市值」指吾等對假設發展項目於估值日期已竣工之總售價之意見。

## 估值準則

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會物業估值準則(2017年版)之所載規定。

## 估值假設

吾等之估值乃假設該等物業權益按現況在公開市場上交吉出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他可能影響該等物業權益價值之類似安排之利益。

吾等在估值中，並無就該等物業權益之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。吾等已審閱 貴公司所提供之發展成本及估計綠化成本。於評估該等物業之估計發展成本時，吾等亦已就住宅、商業及寫字樓或可資比較物業之每平方米(「平方米」)單位建築成本資料進行搜尋，並已審閱其他國際工料測量師行發出的成本報告。吾等已在比較相關成本時作出適當調整。吾等並無理由懷疑 貴公司及Graticity Real Estate Development Co., Ltd. (「GRED」)向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲得 貴

公司及GRED確認，所提供資料並未遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等獲提供之資料足以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等亦假設該等物業在興建、佔用及使用時均全面遵守及並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等亦進一步假設，就本報告依賴以作為基準的任何物業用途而言，已取得一切所需牌照、許可證、證書及授權。

此外，對位於柬埔寨之該等物業權益作出估值時，吾等假設(除另有說明者外)該等物業已按年度象徵式土地使用費獲批指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應繳土地出讓金已悉數繳付。吾等亦假設該等物業權益擁有人擁有該等物業的可執行業權，且有權於獲批土地使用權有效期屆滿前不受干擾地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

### 業權調查

吾等在對該等物業權益進行估值之過程中依賴柬埔寨法律顧問所提供的法律意見。然而，吾等並無檢查文件正本以核實該等物業的所有權或是否存在未有在吾等接獲之文件副本中顯示的任何修訂。一切文件及租約僅作參考之用。

### 限制條件

吾等於2018年8月由黎玉燕女士對該等物業權益進行實地視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，因此，吾等未能匯報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況及設施等是否適合進行任何其他發展工程。吾等於編製估值時，乃假設該等方面均為良好，且在開發期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。

吾等並無就該等物業權益的面積進行詳細實地測量，以核實其準確性，惟已假設交付吾等之文件所載面積屬真確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，尤其是(但不限於)有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及樓面面積以及所有其他識別該等物業權益之相關事宜。

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 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等之報告並無將所估值該等物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行出售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

### 備註

如有必要，吾等採用1.0美元兌7.8港元之匯率將美元（「美元」）換算為港元（「港元」），僅供說明用途。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港  
黃竹坑  
香葉道28號  
嘉尚匯31樓  
伯明翰體育控股有限公司  
董事會 台照

代表  
捷評資產顧問有限公司  
董事  
黎玉燕  
*MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSc*  
謹啟

2018年11月20日

黎玉燕女士為註冊專業測量師（產業組），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區（包括柬埔寨王國）擁有逾20年物業估值經驗。黎女士為英國皇家特許測量師協會及香港測量師學會會員。

## 估值證書

## 貴集團擬收購作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2018年8月31日 現況下的市值
該等物業位於柬埔寨金邊的金邊市中心No. 58, Street R8, Sangkat Srah Chak, Khan Doun Penh 的在建中發展項目，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；及(ii)與公寓主樓相鄰的裙樓及走廊的一部分(「餘下物業」)	金邊壹號為一項多用途發展項目，由商舖、多棟中層公寓樓、住宅樓宇及一幢商業及教育大樓組成，乃建於一幅總地盤面積約79,000平方米之土地上。	於估值日，地基工程已經完工。住宅大樓及商業裙樓的上層結構工程現仍在建築中。	16,670,000美元 (壹仟陸佰陸拾柒萬美元整)
	餘下物業包括部份的裙樓及走廊，以及22個住宅單位，其建築面積(「建築面積」)的詳情如下：		於2018年8月31日 完工時的市值
		<b>概約建築面積 (平方米)</b>	17,300,000美元 (壹仟柒佰叁拾萬美元整)
	<b>用途</b>		
	住宅	3,468.15	
	裙樓及走廊的一部分	1,791.34	
	<b>總計</b>	<b>5,259.49</b>	
	據告知，餘下物業計劃於2019年8月完工。		

## 附註：

- 根據Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd. (「Deep Blue」或「承租人」，其為本公司之間接全資附屬公司)與Graticity Real Estate Development Co., Ltd. (「GRED」或「出租人」)訂立日期為2018年8月28日之長期租賃協議(「長期租賃協議」)，其初始租賃年期(「初始年期」)由交付日期(「交付日期」)起計，為期50年。Deep Blue可以全權選擇根據長期租賃協議所載的相同條款及條件，把初始年期延長至由Deep Blue決定的其他期間(「延長年期」)。
- 根據長期租賃協議，承租人同意向出租人支付合共約16,300,000美元，租金涵蓋初始年期及延長年期。有關的金額其中10,100,000美元由GRED在完成將按發行價配發及發行代價股份的方式支付，另6,200,000美元將會在緊隨交付日期後七(7)個營業日內以現金支付。
- 根據訂立日期為2018年8月28日之總租賃協議，餘下物業連同由Deep Blue收購的各項物業包括：(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(「該等物業」)，及金邊壹號其中一幢總建築面積約為5,674.59平方米，已經由天譽投資有限公司(「天譽」，其為本公司之間接全資附屬公司)出租予永聚有限公司(「永聚」，其為GRED的全資附屬公司)的學校大樓(「該樓宇」)。該樓宇的租期由緊隨有關條件達成的營業日起計，為期三年(或直至天譽及永聚以書面同意

的其他日期)，此租期可經由天譽及永聚協定而更新。該等物業及餘下物業的租期由交付日期起計，為期三年（或直至天譽及永聚以書面同意的其他日期），此租期可經由天譽及永聚協定而更新。月租為每月每平方米15美元。天譽在租期內將負責支付任何適用的房地產稅及政府徵稅（如有）。

4. 吾等之估值乃根據下列基準及分析編製：
  - i. 已挑選當地與標的物業具有相似特點之多項相關銷售證明／詢問價格。該等可比較項目之樓面地價介乎每平方米2,600美元至3,400美元之間（按銷售面積計）。一般而言，對可比較項目之單位價格進行百分比調整，以反映其是否高於或低於標的價。例如，對在位置、交通及設施方面較完善之可比較項目進行負面調整，以將可比較物業由其優越地位降至與標的物業相同之水平，反之亦然。對規模較大之可比較項目進行正面調整，以反映定量折價，反之亦然。按有關物業的銷售面積基準計算並達致的假設單位價格為每平方米3,100美元；及
  - ii. 該物業之假設單位價格符合該等可比較項目之單位價格的合理範圍內。
5. 吾等於估值過程中已獲柬埔寨法律顧問Heng & Partners Law Group提供有關該物業業權之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
  - i. 根據柬埔寨法律，長期租賃協議乃屬合法及可予執行；
  - ii. GRED擁有法定資格，並獲正式授權簽署及履行長期租賃協議；
  - iii. 已取得及辦妥與長期租賃協議有關之所需批准、同意、許可及備案，惟以下各項除外：
    - 批准在細分地契上登記永久租賃權，核發永久租賃證書；
  - iv. 長期租賃協議向Deep Blue提供有關物業租賃權的良好及合法業權；
  - v. Deep Blue可完全擁有租賃權，以及該租賃權的出讓及轉讓權，並須承擔長期租賃協議下的義務；
  - vi. 根據長期租賃協議，該50年長期租賃協議可於租期屆滿時按照柬埔寨當時法律續期；
  - vii. Deep Blue作為長期租賃協議下租賃權之承租人，於登記租賃期內擁有土地使用權以及已轉讓物業的房屋權利。
6. 吾等在估值過程中作出下列假設：
  - i. 於建議發展項目完工後，該樓宇的建議發展項目將符合政府租約以及其他法定要求；
  - ii. 於建議發展項目完工後，能夠證明該土地及該樓宇的土地使用權為妥善可出讓業權，並不附帶任何不合理繁重或不尋常契約、限制或支銷；
  - iii. 由租約證明之物業權利屬合法及有效。Deep Blue於建議發展項目完工後已取得所有相關批准；
  - iv. 於建議發展項目完工後，並無可影響餘下物業之地役權或通行權；

- v. 於建議發展項目完工後，餘下物業概不附帶任何可能影響其價值之繁重或不尋常抵押、留置權及產權負擔；
- vi. 於建議發展項目完工後，餘下物業可自由地出售予本地或海外買家；及
- vii. 於建議發展項目完工後，餘下物業將以即時交吉方式交付。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以導致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期

法定：		港元
<u>50,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之普通股	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
10,974,071,672	股每股面值0.01港元之普通股	109,740,717
<u>832,610,000</u>	股將於完成時配發及發行之代價股份	<u>8,326,100</u>
<u>11,806,681,672</u>	股總計	<u>118,066,817</u>

所有已發行股份及將予發行之代價股份（於配發及發行時）彼此之間在各方面均享有同等地位（包括股息及投票權）。將予配發及發行之代價股份將於聯交所上市。

於最後實際可行日期，本公司概無任何附帶任何權利可認購、轉換或交換為現有股份之已發行未行使之認股權證、購股權或可換股或可交換證券。

除聯交所外，本公司概無任何部份之股本或任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無作出任何申請或現擬建議或尋求股份或代價股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，概無任何放棄／將放棄或同意將放棄收取未來股息之安排。

### 3. 披露董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事、本公司主要行政人員與彼等之聯繫人士並無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 4. 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

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條存置之權益登記冊所示，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司之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之權益或淡倉：

股東名稱	身份及 權益性質	擁有權益之 股份數目 (附註(i))	附註	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
Trillion Trophy Asia Limited	實益擁有人	3,825,000,000	(ii)	34.86%
Wealthy Associates International Limited	受控制法團權益	3,825,000,000	(ii)	34.86%
孫粗洪先生	受控制法團權益	3,825,000,000	(ii)	34.86%
永聚	實益擁有人	2,086,551,000	(iii)	19.01%
GRED	受控制法團權益	2,086,551,000	(iii)	19.01%
Vong Pech先生	受控制法團權益	2,086,551,000	(iii)	19.01%
宏龍有限公司	實益擁有人	2,094,366,000	(iv)	19.08%
雷素同先生	受控制法團權益	2,094,366,000	(iv)	19.08%

附註：

- (i) 所有上述之本公司股份權益均為好倉。
- (ii) 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。因此，Wealthy Associates International Limited及孫粗洪先生根據證券及期貨條例被視為透過Trillion Trophy Asia Limited於3,825,000,000股股份中擁有權益。
- (iii) 永聚為GRED之全資附屬公司，而GRED則由Vong Pech先生全資擁有。因此，GRED及Vong Pech先生根據證券及期貨條例被視為透過永聚於2,086,551,000股股份中擁有權益。
- (iv) 宏龍有限公司由雷素同先生全資擁有。因此，雷素同先生根據證券及期貨條例被視為透過宏龍有限公司於2,094,366,000股股份中擁有權益。

除上述披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，本公司董事並無獲悉任何人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

## 5. 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2018年6月30日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）起本集團任何成員公司所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

本集團任何成員公司概無訂立於本通函日期仍然存續，而任何董事於其中擁有重大權益，且對本集團業務屬重大之合約或安排。

## 6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現時有效或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可不付賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之協議）。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人在與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

## 8. 訴訟

除附錄一「3. 債務聲明—或然負債」一節所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索。

## 9. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於緊隨本通函日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 本公司與Trillion Trophy Asia Limited所訂立日期為2016年12月21日之融資協議，內容有關Trillion Trophy Asia Limited提供一筆最高達250,000,000港元之循環貸款融資；
- (b) 股權買賣協議；
- (c) 由Celestial Fame Investment (Cambodia) Co., Ltd. (「Celestial Fame Cambodia」) 與GRED訂立日期為2017年6月30日之長期租賃協議，內容有關由GRED向Celestial Fame Cambodia出租金邊壹號的一幅土地，其淨面積約為1,200平方米，租金總額為3,000,000美元；
- (d) 物業買賣協議；
- (e) 由Celestial Fame Cambodia與GRED訂立日期為2017年11月20日的設計及建築合約，內容有關該樓宇的建築及設計工程，就此涉及的代價約為4,400,000美元；
- (f) 本公司及安業控股有限公司訂立日期為2017年12月14日之認購協議，內容有關按認購價每股股份0.14港元認購500,000,000股股份；
- (g) 本公司及宏龍有限公司訂立日期為2017年12月14日之認購協議，內容有關按認購價每股股份0.14港元認購714,286,000股股份；
- (h) 本公司與宏龍有限公司訂立日期為2018年6月14日之認購協議，內容有關按認購價每股股份0.105港元認購1,380,080,000股股份；
- (i) 長期租賃協議；及
- (j) 總租賃協議。

## 10. 專家及同意書

以下為本通函所載已發表意見之專家的資格：

名稱	資格
Heng & Partners Law Group	有關柬埔寨法律的法律顧問
捷評資產顧問有限公司	獨立估值師
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司實益持有任何股本權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權利(不論可否依法強制執行)，亦無自本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期(即2018年6月30日)起，於本集團任何成員公司所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳玉儀女士。陳女士為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之會員。彼持有澳洲Monash University商業法律碩士學位，於企業行政及公司秘書實務方面擁有豐富經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道28號嘉尚匯31樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 12. 備查文件

以下文件於本通函刊發日期起計十四日期間於一般辦公時間(即逢星期一至星期五上午九時正至下午六時正,不包括星期六、星期日及香港公眾假期)內於本公司的辦事處,地址為香港黃竹坑香葉道28號嘉尚匯31樓可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則;
- (b) 本附錄「9. 重大合約」一段所指之重大合約;
- (c) 董事會函件,全文載於本通函第5至21頁;
- (d) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函第22頁至23頁;
- (e) 獨立財務顧問函件,全文載於本通函第24至54頁;
- (f) 本公司截至2016年、2017年及2018年6月30日止三個年度之年報;
- (g) 本通函附錄二所載中匯安達會計師事務所有限公司發出就本集團未經審核備考財務資料所作出之報告;
- (h) 本通函附錄三所載獨立估值師之獨立估值報告;
- (i) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之同意書;及
- (j) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### 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)

### 股東特別大會通告

茲通告伯明翰體育控股有限公司(「本公司」)將於2018年12月6日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列普通決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認日期為2018年8月28日之長期租賃協議(「長期租賃協議」)，註有「A」字樣的協議副本已由股東特別大會主席(「主席」)簽署以資識別。長期租賃協議乃由Graticity Real Estate Development Co., Ltd. (作為出租人)及Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd. (作為承租人)訂立，內容有關租賃位於柬埔寨的物業，就此涉及的總代價約為16,300,000美元(相等於約127,200,000港元)及據此擬進行或與此有關之所有交易；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司股本中每股面值0.01港元的832,610,000股新普通股(「代價股份」)上市及買賣後，授予本公司董事(「董事」)一項特別授權(「特別授權」)，根據長期租賃協議配發及發行入賬列作繳足股款的代價股份，惟該項特別授權將附加在(且無損及不會撤回)董事在本決議案通過之前後不時獲授的其他一般或特別授權；及

## 股東特別大會通告

- (c) 授權任何一名董事為完成長期租賃協議(包括(但不只限於)配發及發行代價股份以及同意與此有關的修改、修訂或豁免)而在其認為屬必須、適當、合宜或權宜的情況下,簽署一切文件及辦理一切有關事宜及採取一切其他步驟以實行長期租賃協議及/或使有關的條款生效或其項下擬進行之交易。」

### 2. 「動議」:

- (a) 批准、確認及/或追認日期為2018年8月28日之總租賃協議(「總租賃協議」),註有「B」字樣的協議副本已由主席簽署以資識別。總租賃協議乃由天譽投資有限公司(作為出租人)及永聚有限公司(作為承租人)訂立,內容有關租賃位於柬埔寨的物業,以及其項下擬進行或與此有關的所有交易;
- (b) 批准、確認及/或追認本公司刊發日期為2018年11月20日之通函所載截至2019年、2020年及2021年6月30日止三個年度根據總租賃協議項下擬進行之交易構成的持續關連交易之年度上限;及
- (c) 授權任何一名董事為完成總租賃協議(包括(但不止限於)同意與此有關的修改、修訂或豁免)而在其認為屬必須、適當、合宜或權宜的情況下,簽署一切文件及辦理一切有關事宜及採取一切其他步驟以實行總租賃協議及/或使有關的條款生效或其項下擬進行之交易。」

承董事會命  
伯明翰體育控股有限公司  
主席  
趙文清  
謹啟

香港, 2018年11月20日

### 附註:

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東,均有權委派一位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本,須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓,方為有效。
3. 倘屬本公司股份之聯名持有人,任何一名有關聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票,猶如彼為唯一有權投票者,惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會(無論親身或委派代表),僅在本公司股東名冊上就有關股份排名首位之持有人方可就有關股份投票。

---

## 股東特別大會通告

---

4. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已予撤回。
5. 按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板證券上市規則之規定，上述全部決議案均將以投票方式進行表決。
6. 倘於股東特別大會舉行當日上午七時正後任何時間，8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.bshl.com.hk](http://www.bshl.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)之「最新公司公告」一頁刊發公告，以通知本公司股東有關改期後之會議日期、時間及地點。
7. 於本通告日期，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。