
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

(A) 在柬埔寨收購一家公司之全部已發行股本；

(B) 在柬埔寨建造一座商業及教育樓宇；及

(C) 收購位於柬埔寨之該等物業

之主要交易；

(2) 根據特別授權發行代價股份；

及

(3) 股東特別大會通告

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6頁至第27頁。

本公司謹訂於2017年11月17日(星期五)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)及本公司網站(www.bshl.com.hk)。

2017年10月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 獨立估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「該等收購事項」	指	股權收購事項及物業收購事項之統稱
「該等協議」	指	股權買賣協議、建築合約及物業買賣協議之統稱
「該公告」	指	本公司就(其中包括)該項交易日期為2017年6月30日之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	將根據建築合約建造之商業及教育樓宇
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間內一般開門辦理銀行業務之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「Celestial Fame」	指	Celestial Fame Investment (Cambodia) Co., Ltd.，相關資料載於本通函「董事會函件－9. 關於目標集團之資料－Celestial Fame」一節
「本公司」	指	伯明翰體育控股有限公司，一家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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價股份」	指	股權代價股份、建築代價股份及物業代價股份之統稱
「建築代價」	指	約4,400,000美元(相當於約34,200,000港元)，即Celestial Fame於建築合約項下之應付代價

釋 義

「建築代價股份」	指	本公司為支付建築代價，將按發行價發行及配發之226,486,000股新股份
「建築合約」	指	Celestial Fame及GRED將訂立之設計及建築合約，更多詳情載於本通函「董事會函件－4. 在柬埔寨建造一座商業及教育樓宇」一節
「建築工程」	指	GRED將開展或促使開展之建築及設計工程，包括臨時工程以及對建築合約所載規格及／或設計之任何變動
「Deep Blue」	指	Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd.，相關資料載於本通函「董事會函件－8. 關於訂約方之資料－Deep Blue」一節
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2017年11月17日(星期五)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以考慮及酌情批准股東特別大會通告所載決議案之股東特別大會
「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
「經擴大集團」	指	經該項交易擴大之本集團
「股權收購事項」	指	Orchard Gold根據股權買賣協議向永聚收購目標公司之全部已發行股本
「股權代價」	指	約9,700,000美元(相當於約75,500,000港元)，即Orchard Gold於股權買賣協議項下之應付代價
「股權代價股份」	指	本公司為支付股權代價，將按發行價發行及配發之500,665,000股新股份
「股權買賣協議」	指	本公司、Orchard Gold、永聚及GRED於2017年6月30日就目標公司之全部已發行股本訂立之買賣協議，詳情載於本通函「董事會函件－2. 在柬埔寨收購一家公司之全部已發行股本」一節

釋 義

「永聚」	指	永聚有限公司，相關資料載於本通函「董事會函件－8. 關於訂約方之資料－永聚」一節
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國之法定貨幣
「GRED」	指	Graticity Real Estate Development Co., Ltd.，相關資料載於本通函「董事會函件－8. 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，本公司所委聘之獨立估值師
「發行價」	指	每股代價股份0.15港元之發行價
「該土地」	指	金邊壹號一幅淨面積約1,200平方米之土地
「最後交易日」	指	2017年6月30日，即刊發該公告前股份於聯交所之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	2017年10月26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	2017年11月30日(或相關各方可能協定之其他日期)
「長期租賃協議」	指	Celestial Fame及GRED於2017年6月30日訂立之長期租賃協議，詳情載於本通函「董事會函件－3. 長期租賃協議」一節

釋 義

「孫先生」	指	孫粗洪先生，Trillion Trophy之最終實益擁有人
「金邊壹號」	指	GRED發展及擁有之一個物業發展項目，詳情載於本通函「董事會函件－8. 關於訂約方之資料－GRED」一節
「Orchard Gold」	指	Orchard Gold Limited，相關資料載於本通函「董事會函件－8. 關於訂約方之資料－Orchard Gold」一節
「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將根據物業買賣協議收購之物業，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4,680.64平方米
「物業收購事項」	指	Deep Blue根據物業買賣協議向GRED收購該等物業
「物業代價」	指	約26,200,000美元（相當於約203,800,000港元），即Deep Blue於物業買賣協議項下之應付代價
「物業代價股份」	指	本公司為支付物業代價，將按發行價發行及配發之1,359,400,000股新股份
「物業買賣協議」	指	Deep Blue及GRED於2017年6月30日就物業收購事項訂立之物業買賣協議，詳情載於本通函「董事會函件－5. 收購位於柬埔寨之該等物業」一節
「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

釋 義

「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求發行及配發代價股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	天譽投資有限公司，相關資料載於本通函「董事會函件—9. 關於目標集團之資料—目標公司」一節
「目標集團」	指	目標公司及Celestial Fame之統稱
「總代價」	指	建築代價、股權代價及物業代價之統稱
「該項交易」	指	該等收購事項，及建築合約及長期租賃協議項下擬進行之交易之統稱
「Trillion Trophy」	指	Trillion Trophy Asia Limited，為控股股東
「房屋產權」	指	柬埔寨相關部門就共有樓宇中的一個單元簽發之私人房屋佔有人確認證書
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「Wealthy Associates」	指	Wealthy Associates International Limited，一家由孫先生全資擁有之公司，並為Trillion Trophy之股東
「%」	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1.00美元兌7.78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

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

非執行董事：

蘇家樂先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
黃竹坑
香葉道28號
嘉尚匯31樓

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：

(1) 有關

(A) 在柬埔寨收購一家公司之全部已發行股本；

(B) 在柬埔寨建造一座商業及教育樓宇；及

(C) 收購位於柬埔寨之該等物業
之主要交易；

(2) 根據特別授權發行代價股份；

及

(3) 股東特別大會通告

1. 緒言

於2017年6月30日，董事會宣佈本公司全資附屬公司Orchard Gold訂立股權買賣協議，據此Orchard Gold有條件同意收購及永聚有條件同意出售目標公司之全部已發行股本，代價約9,700,000美元（相當於約75,500,000港元）。

於股權買賣協議日期，目標公司之全資附屬公司Celestial Fame與GRED已訂立長期租賃協議，據此GRED同意向Celestial Fame出租該土地，總租金為3,000,000美元（相當於約23,300,000港元）。

於完成股權收購事項後，Celestial Fame將與GRED就於該土地上設計及建造一座商業及教育用途樓宇訂立建築合約，相關工程由GRED負責監督，總代價約4,400,000美元（相當於約34,200,000港元）。

董事會亦公佈，於2017年6月30日，本公司之間接全資附屬公司Deep Blue與GRED訂立物業買賣協議，據此Deep Blue有條件同意收購及GRED有條件同意出售該等物業，總代價約26,200,000美元（相當於約203,800,000港元）。

代價股份（即總計2,086,551,000股新股份）將按發行價每股代價股份0.15港元發行，以支付股權代價、建築代價及物業代價。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)該項交易之詳情；(ii)本集團、目標集團及經擴大集團之財務資料；(iii)該土地、該樓宇及該等物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

先決條件 ： 股權收購事項之完成須待達成下列條件後，方可作實：

- (a) 本公司及Orchard Gold以其絕對酌情權信納關於目標集團之資產、負債、營運及事務之盡職調查結果；
- (b) 目標集團整體並無受到任何重大不利影響，亦無任何事件、變動、影響或發展個別或共同地對目標集團整體造成重大不利影響或合理預期會造成重大不利影響；
- (c) 股東於股東特別大會上通過決議案批准（其中包括）股權買賣協議、建築合約及其項下擬進行之交易；
- (d) 聯交所上市委員會批准股權代價股份及建築代價股份上市及買賣；
- (e) 已就股權買賣協議及建築合約項下擬進行之交易、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；
- (f) 並無存在或發生任何事件及存在任何情況，以致構成永聚及／或GRED嚴重違反股權買賣協議之任何條款及保證；及
- (g) 根據協議的條款同時完成股權買賣協議及物業買賣協議。

Orchard Gold可按其絕對酌情權於最後截止日期或之前的任何時間向永聚送交書面通知，以全部或部份豁免任何上述先決條件（條件(c)及(d)除外，此兩項條件不可豁免）。

董事會函件

若(i)任何未獲Orchard Gold全部或部份豁免之上述先決條件未能於最後截止日期香港時間下午五時正之前達成，或(ii) Orchard Gold以書面形式通知永聚，表示其不信納盡職調查結果，則股權買賣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，各方於股權買賣協議項下及就股權買賣協議不對任何其他方承擔任何進一步責任。

- 完成 : 於緊接先決條件獲達成(或豁免，視情況而定)後三(3)個營業日內(除條件(g)必須於股權買賣協議完成時達成)。
- 建築合約 : 於股權買賣協議完成後，永聚及GRED應向Orchard Gold交付或促使交付由GRED妥為簽署之建築合約。
- 擔保 : GRED應作為主要責任人，促使永聚妥為遵守和及時履行其於股權買賣協議項下之所有義務，若永聚未能支付股權買賣協議項下應付之任何到期款項或違反股權買賣協議或其中任何擔保、聲明或承諾之賠償金，GRED須代替永聚作為該等款項之主要債務人，支付永聚當時應付之所有該等款項。
- 保證回報率 : GRED已同意、擔保及承諾，於Celestial Fame接收建築工程日期起八(8)年期間內，若Orchard Gold於該土地及該樓宇之投資之年化回報率(「**實際回報率**」)低於百分之五(5%) (「**保證回報率**」)，GRED須應要求在三(3)十(30)個營業日內按實際回報率與保證回報率之差額支付現金。

實際回報率及保證回報率應基於該土地及／或該樓宇之租約之年度租金收入(扣除相關稅費)計算。基於股權代價、長期租賃協議項下之應付租金及建築代價合共約17,100,000美元(相當於約133,000,000港元)，以及年化回報率不少於5%，Orchard Gold投資於該土地及該樓宇所產生之年度收入(扣除相關稅費)應為不低於約850,000美元(相當於約6,600,000港元)。本公司及GRED認為上述年化回報之計算方法簡單直接，因此毋須委聘獨立第三方釐定或評估補償金額。根據股權買賣協議，任何因股權買賣協議引起或與股權買賣協議有關之爭議或索賠，均須交由並通過仲裁作最終裁決。

考慮到金邊辦公室近期介乎每平方米14美元至28美元間之租金水平及約7%之收益率，董事認為不少於5%之保證回報率為具有合理依據及可予實現。

經考慮本公司就有關(其中包括)GRED合法註冊成立及存續之法律地位、GRED之業務及GRED之財務狀況(包括其於2016年之註冊資本、總資產及收益)所進行的盡職調查之調查結果，董事信納，倘保證回報率未能得以達成時，GRED，作為金邊壹號具信譽的發展商(而金邊壹號乃位於柬埔寨金邊重要地區具備規模之物業開發項目)，將能悉數且及時地向Orchard Gold支付資金補償，因此毋須就確保資金回報得以悉數且及時地支付進行核實。

於完成股權買賣協議後，目標公司及Celestial Fame(作為本函件題為「3. 長期租賃協議」一節所述之該土地承租人)將成為本公司之全資附屬公司。本公司柬埔寨法律顧問認為，(其中包括)(a)長期租賃協議給予Celestial Fame該土地租賃權之完整及合法權益；(b) Celestial Fame可全面享有租賃權以及指配及轉讓該租賃權之權利，並須承擔長期租賃協議內之義務；及(c) Celestial Fame作為長期租賃協議項下租賃權之承租人，所具有之權利包括土地使用權以及於註冊租賃期內在該土地上進行建築之權利。

3. 長期租賃協議

長期租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：2017年6月30日
- 訂約方：(1) GRED (作為出租人)；及
(2) Celestial Fame (作為承租人)。
- 主題事項：GRED同意僅向Celestial Fame出租及Celestial Fame同意向GRED租賃該土地。
- 地盤淨面積：約1,200平方米
- 用途：開發一座商業用途樓宇，包括但不限於營運一所國際學校及相關附屬教育課程。
- 年期：自股權買賣協議完成日期起初始為期五十(50)年(「**初始年期**」)。

Celestial Fame可完全酌情決定按長期租賃協議之相同條款及條件將初始年期再延長五十(50)年(「**延長年期**」)。
- 租金：3,000,000美元(相當於約23,300,000港元)(涵蓋初始年期及延長年期，即合共100年)，由Celestial Fame於初始年期內按五十(50)期等額每年以現金向GRED支付。倘Celestial Fame並無行使其權利於初始年期後延長有關租賃期，將不會退回已付租金。

租金乃由本公司及GRED參考(其中包括)(a)根據本公司柬埔寨法律顧問就外籍人士不得在柬埔寨境內擁有土地業權之意見；及(b)長期租賃鄰近地區土地之現行租金及預期租金後，經公平磋商釐定。就長期租賃土地而言，租金將參照購買有關土地之價格釐定。長期租賃協議之租金乃根據購買土地價格每平方米2,500美元及土地面積約1,200平方米釐定。經審閱鄰近地區有關土地成本之市場資料(介乎每平方米2,200美元至4,500美元之間)及與獨立估值師討論後，本公司認為租金介乎於該地區之租金範圍內。長期租賃協議之條款乃由本公司及GRED經考慮彼等各自法律顧問之意見後經公平磋商釐定。

經考慮釐定租金及條款之依據、本函件「11. 進行該項交易之理由及裨益」一節所述進行該項交易之理由及裨益，以及本通函附錄四所載獨立估值報告後，董事認為，長期租賃協議之條款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。

4. 在柬埔寨建造一座商業及教育樓宇

建築合約之主要條款載列如下：

- 日期： 將於股權買賣協議完成時訂立
- 訂約方： (1) Celestial Fame (作為僱主)；及
(2) GRED (作為承包商)。
- 主題事項： 由GRED開展及監督該土地上之建築工程。建築工程主要包括(其中包括)完成教學大樓之打樁、地基及結構、內牆、樓梯隔牆、廁所及室內裝修、一個總電掣、一個總水掣及污水接駁點、安裝兩組升降機及提供隔音層。
- 建築工程之完成時間： 於2018年8月31日或之前。

接收建築工程： GRED應在其認為完成建築工程時通知Celestial Fame。緊隨就建築合約規格進行現場檢驗及檢查後，Celestial Fame應(a)在其認為GRED已完成建築工程時通知GRED並列明相應日期；或(b)通知GRED，建築工程（視乎補修瑕疵及／或完成未完成工程之情況）可予接收，並列明相應日期。Celestial Fame應在發出上述通知後接收建築工程。根據擬定，於考慮是否須發出接收通知時，會考慮樓宇是否符合建築合約所載之規格、於驗收時可能發現之瑕疵、以及有關瑕疵能否補修等因素。建築合約並無規定Celestial Fame不得向GRED發出接收通知之任何條件或限制。

Celestial Fame於接收通知所載日期起365日期間屆滿前的任何時間，可向GRED通知任何瑕疵或未完成工程。GRED須補修因GRED之設計、物料、設備或製造技術未有跟從建築合約而引致之任何瑕疵，費用毋須Celestial Fame承擔。倘補修有關瑕疵或完成未完成工程未能在Celestial Fame發出有關通知後之合理時間內進行，將使Celestial Fame有權進行一切必要之工程，所產生的費用由GRED承擔。

董事會函件

建築代價：約4,400,000美元（相當於約34,200,000港元），應於Celestial Fame及GRED簽訂建築合約後以按發行價向GRED（或其代名人）發行及配發建築代價股份之方式支付。

建築代價乃本公司及GRED經考慮（其中包括）由GRED編製之建築成本預算約每平方米775美元、有關建築成本預算經對照柬埔寨及包括越南及泰國（本公司根據獨立估值師之意見認為可作為參考用途）等鄰近亞洲城市之建築成本數據（介乎每平方米600美元至1,100美元之間）之合理性、以及與獨立估值師討論後，經公平磋商後釐定。經審閱有關建築成本數據及與獨立估值師討論後，本公司認為GRED所編製之建築成本預算介乎有關建築成本數據之建築成本範圍內。

倘實際建築成本高於建築代價，或建築工程之實際完工時間在2018年8月31日之後，則GRED須承擔任何額外之建築成本。

倘GRED未能於協定完工時間內完成建築工程，則GRED每日須向Celestial Fame支付相當於建築代價0.1%之金額，合共最高金額為建築代價之3%。

5. 收購位於柬埔寨之該等物業

物業買賣協議之主要條款載列如下：

日期：2017年6月30日

訂約方：(1) GRED（作為賣方）；及
(2) Deep Blue（作為買方）。

主題事項：Deep Blue有條件同意收購及GRED有條件同意出售該等物業。

董事會函件

該等物業：該等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4,680.64平方米。

截至物業買賣協議日期及最後實際可行日期，該等物業仍然在建。GRED已承諾將根據物業買賣協議所載之建築規格完成及交付該等物業。GRED須承擔該等物業之建築成本，直至建築工程完工為止。

截至本通函日期，該等物業尚未產生任何收入。

物業代價：約26,200,000美元（相當於約203,800,000港元），應於物業買賣協議完成後以按發行價向GRED（或其代名人）發行及配發物業代價股份的方式支付。

物業代價乃本公司及GRED經考慮（其中包括）(i)獨立估值師於2017年5月就該等物業之公平市值（按完成基準）作出之初步估值約30,500,000美元（相當於約237,300,000港元）；及(ii)本函件「11. 進行該項交易之理由及裨益」一節所述之進行該項交易之理由及裨益，經進行公平磋商後釐定。鑒於GRED須完成興建該等物業，並承擔建築成本，董事認為，於釐定物業代價時，應參考該等物業按完成基準進行之初步估值。

董事會認為物業代價屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件：物業收購事項之完成須待達成下列條件後，方可作實：

(a) Deep Blue以其絕對酌情權信納關於該等物業之盡職調查結果；

董事會函件

該等物業之交付 : 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(「預定交付日期」)。於完成該等物業之建築工程後，GRED應通知Deep Blue根據物業買賣協議所載之建築規格對該等物業進行驗收。驗收應於預定交付日期後十五(15)個營業日內進行。

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十五(15)個營業日內達到相關的整改要求。

GRED應在完成該等物業之建築工程後盡快獲得該等物業之房屋產權，相關成本及費用由GRED承擔，並安排向Deep Blue或Deep Blue指定之人士轉讓該等物業之房屋產權，相關成本由Deep Blue承擔。

保證回報率 : 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，由交付該等物業之日起為期八(8)年，且年化回報率應不低於物業代價的百分之五(5%)。倘來自承租人及／或被許可方之租金收入少於百分之五(5%)，則GRED將向Deep Blue支付實際回報與保證回報之差額。

年化回報率應基於該等物業之租賃及／或許可協議之年度租金收入(扣除相關稅費)計算。按物業代價約26,200,000美元(相當於約203,800,000港元)，以及年化回報率不少於5%為基準，該等物業之租賃及／或許可協議之年度租金收入(扣除相關稅費)須為不少於約1,310,000美元(相當於約10,200,000港元)。本公司及GRED認為上述年化回報率之計算簡單直接，因此並無委聘獨立第三方釐定或評估補償金額。根據物業買賣協議，任何因物業買賣協議產生或有關之糾紛或申索，須提交並通過仲裁作最終裁決。

考慮到有關金邊住宅物業之近期租金水平(介乎每平方米10美元至18美元之間)及約9%之收益率,董事認為不少於5%之保證回報率為具有合理依據及可予實現。

考慮到本公司就GRED展開盡職調查以及有關(其中包括)GRED之法律地位、業務及財務狀況之調查結果,董事信納,GRED作為柬埔寨金邊重要地區具規模物業發展項目金邊壹號之知名發展商,倘若保證回報率未能達成時,將能夠悉數且及時地向Deep Blue支付資金賠償,因此毋須就確保資金回報得以悉數且及時地支付進行核實。

6. 代價股份

代價股份(即總計2,086,551,000股新股份)將按發行價(即每股股份0.15港元)發行,發行價乃本公司及GRED參考股份之近期市場價格,經公平磋商後釐定。基於最後交易日股份於聯交所所報之收市價每股0.178港元計算,代價股份之總市值約371,400,000港元。

於最後實際可行日期,本公司擁有6,293,154,672股已發行股份。代價股份:

- (i) 約佔最後實際可行日期本公司現有已發行股本之33.2%;及
- (ii) 約佔本公司經發行代價股份擴大之已發行股本之24.9%。

發行價較:

- (i) 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股0.178港元折讓約15.7%;
- (ii) 緊接最後交易日前連續五個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股0.184港元折讓約18.5%;
- (iii) 緊接最後交易日前連續十個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股0.185港元折讓約18.9%;及

董事會函件

(iv) 較於最後實際可行日期股份於聯交所所報之收市價每股0.174港元折讓約13.8%。

於緊隨發行及配發代價股份後，GRED將擁有本公司經擴大已發行股本約24.9%。發行及配發代價股份不會導致本公司控制權易手。

根據本通函附錄四所載獨立估值師發出之有關該土地及該等物業之估值報告，公平市值（按完成基準）總值約50,600,000美元（相當於約393,700,000港元）。於釐定發行價時，本公司及GRED已考慮總代價加上保證回報較該土地及其上將建造之該樓宇以及該等物業之公平市值折讓約19%之情況。經考慮上述相對公平市值之折讓情況及本函件「11. 進行該項交易之理由及裨益」一節所述進行該項交易之理由及裨益後，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發行及配發。代價股份於發行及配發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。

7. 本公司股權架構之變動

下表顯示緊接發行及配發代價股份後本公司股權架構之變動：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊接發行及配發代價股份後	
	估已發行 股份之概約 股份數目	估已發行 股份之概約 百分比	估已發行 股份之概約 股份數目	估已發行 股份之概約 百分比
Trillion Trophy (附註)	3,825,000,000	60.78%	3,825,000,000	45.65%
GRED	-	-	2,086,551,000	24.90%
公眾股東	2,468,154,672	39.22%	2,468,154,672	29.45%
	<u>6,293,154,672</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,379,705,672</u>	<u>100.00%</u>

附註： Trillion Trophy為Wealthy Associates之全資附屬公司，而Wealthy Associates則由孫先生全資擁有。

8. 關於訂約方之資料

本公司

本公司為一家投資控股公司，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。

Orchard Gold

Orchard Gold是一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司。Orchard Gold的主要業務為投資控股。

Deep Blue

Deep Blue是一家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的主要業務為投資控股。

永聚

永聚是一家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。如GRED所述，永聚的主要業務為投資控股。

GRED

GRED是一家於柬埔寨註冊成立之有限公司，從事房地產發展業務。GRED為金邊壹號的發展商及所有者。GRED由柬埔寨公民Vong Pech先生全資擁有。

金邊壹號位於柬埔寨金邊中部以北，毗鄰多個主要社區設施，是一個多用途發展項目，包括位於一幅總地盤面積約79,000平方米之土地上的多個商舖大樓、多座中層公寓樓、住宅樓宇及教育樓宇。按GRED所述，金邊壹號計劃於2017年年底至2018年年中分階段竣工。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，永聚、GRED及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

9. 關於目標集團之資料

目標公司

目標公司是一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，目標公司由永聚全資擁有，除持有Celestial Fame之全部已發行股本外，自註冊成立以來並無開展任何業務及擁有任何其他資產。

Celestial Fame

Celestial Fame是一家於柬埔寨註冊成立之有限公司。自註冊成立以來及截至最後實際可行日期，除訂立長期租賃協議之外，Celestial Fame並無開展任何業務及擁有任何資產。

財務資料

基於GRED提供之目標公司從2017年5月31日註冊成立當日至2017年9月30日期間之目標集團經審核綜合財務報表，目標集團錄得綜合虧損(扣除稅項及特殊項目之前及之後)約21,000港元，及目標集團於2017年9月30日之綜合資本虧絀約21,000港元。綜合虧損乃因為其註冊成立以及Celestial Fame之註冊成立所產生之費用所致。

10. 該等收購事項之財務影響

於股權收購事項完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之業績、資產及負債將綜合至本集團之賬目。本集團(透過Celestial Fame作為該土地之承租方)可完全享有租賃權，以及指配及轉讓該租賃權之權利，並須承擔長期租賃協議內之義務。

現擬於交付後將該土地、該樓宇及該等物業持作租賃用途，以產生穩定收入及為未來資產增值。預期該等收購事項將為本集團未來數年之盈利帶來積極影響。

預期受股權收購事項、訂立建築合約及物業收購事項之影響，本公司之已發行股本將增加約20,900,000港元，在本集團之綜合財務狀況表中，非流動資產將增加約313,300,000港元。

11. 進行該項交易之理由及裨益

(a) 柬埔寨物業市場之前景

柬埔寨為東南亞國家聯盟（「東盟」）成員，並為區內最有前景之發展中國家之一。該國自2011年起，本地生產總值持續以逾7%增長，以經濟增長計位列東盟國家之首。柬埔寨與中國建立了長期友好的關係，在東盟中為中國提供了最強力的支持。本公司意識到，中國政府的「一帶一路」發展戰略帶來了中國企業的大量投資，為柬埔寨的商業發展創造了巨大的潛力。本公司看好柬埔寨的房地產市場，認為其將繼續受益於中國政府的「一帶一路」發展戰略。

金邊壹號位於柬埔寨金邊市中心，該處為金邊中部一個新建的戰略發展區。發展項目的概念為將該區轉化為現代、可持續、商務及休閒樞紐，並為本地及海外企業及投資者提供世界級設施。憑藉建立中心商業區、揉合綜合用途之設施空間及住宅區，金邊市中心將為區來的商業、文化、藝術及體育帶來增長。金邊市中心預期將成為金邊市內重要的商業及居住地區。

本公司一直在積極尋找商機，包括投資新市場，以增強本公司的長期增長潛力及股東價值。

本公司已進行以下（其中包括）盡職調查工作，以評估該項交易：(i)於柬埔寨進行實地考察；(ii)自GRED取得關於金邊壹號之盡職調查資料及文件並進行評估；(iii)對柬埔寨進行一般調研，並對其經濟、財政、政治、法律及司法進行具體調研；(iv)對柬埔寨物業市場進行一般調研，並對其關於物業市場之政府政策、金邊壹號之位置及背景、金邊壹號所在位置及其附近地區之物業及租金價格進行具體調研；(v)取得及審閱多家國內外房產經紀所發佈之關於柬埔寨物業市場之報告；(vi)聘請柬埔寨法律顧問進行法律盡職調查；及(vii)聘請獨立估值師對該土地、該等樓宇及該等物業之價值進行評估。

本公司認為，該等收購事項（尤其是股權買賣協議及物業買賣協議項下關於該樓宇及該等物業之保證回報率）為本集團獲得穩定收入，從而提高股東價值的良機。同時，本集團亦將從該樓宇及該等物業未來長期增值的可能性中受益。

(b) 估值屬公平合理

本集團已聘請獨立估值師就該土地（連同該等樓宇）及該等物業（「物業權益」）進行估值。

就獨立估值師編製之獨立估值報告而言，本公司已(i)與獨立估值師就所用估值方法、獨立估值報告所採用之主要依據及假設進行討論，有關資料於本通函附錄四所載之獨立估值報告中概述；(ii)審閱獨立估值報告之相關計算方法及獨立估值師所採用可比較項目之資料，位於金邊之可比較項目用途相若，而交易或銷售日期與估值日期接近，該土地之樓面地價介乎每平方米1,200美元至3,000美元之間，該等物業之單位價格介乎每平方米2,600美元至3,400美元之間；(iii)評估獨立估值報告簽署人之經驗及專業知識；及(iv)審閱獨立估值師所採用之單價乃處於本集團員工從外部公開資料所得之單價範圍內，即第三方物業經紀及顧問刊發可於互聯網上閱覽之研究報告。基於上文，董事認為，物業權益之估值屬公平合理。

在本公司與獨立估值師討論過程中，本公司明白，資產估值有三種常用估值方法，即直接比較（市場）法、收入法及成本法。

由於市場自市場觀察釐定物業價格，而非基於重置成本釐定，故成本法並不適用於擁有活躍市場之物業估值，而市場價則更可顯示物業價值。因此，獨立估值師認為就物業權益估值而言，成本法並非合適方法。

由於該土地及該等物業仍處於早期開發階段，預測將涉及較高度之不確定性及長期預測估計，故並未採用收入法。因此，獨立估值師認為就物業權益估值而言，收入法並非合適方法。

獨立估值師已從市場上物色到足夠之可比較資產交易，因此認為市場法為物業權益估值之最合適方法。獨立估值師亦確認，市場法為一種估值資產之公認估值方法，並符合一般市場慣例。

鑒於獨立估值師說明成本法及收入法各自之缺點，本公司認同獨立估值師之意見，採納市場法就物業權益進行估值乃屬合適之估值方法。經考慮上述者後，本公司認為，獨立估值師所用估值方法以及所採用之主要依據及假設（包括選擇可比較項目）乃屬公平合理。

(c) 代價股份

誠如本公司日期為2017年9月29日有關截至2017年6月30日止年度之全年業績公告所披露，於2017年6月30日，本集團之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為111%，資產負債比率(按借貸總額除以股本加借貸總額計算)為12%。本集團總負債與總資產之比率為44%。於2017年6月30日，本集團銀行結餘及現金約131,200,000港元。本集團於2017年6月30日之未償還借貸約39,300,000港元。

於釐定總代價之結算方式時，本公司曾考慮現金付款等其他可替代結算方式。本公司有意進一步發展其主要足球業務，同時物色優質商機擴闊本集團收入來源，以改進本集團業務模式，務求為整體股東實現更大回報。為達成上述業務戰略，本公司預期本集團日後所需現金可能龐大。於2017年6月30日，本集團之銀行結餘及現金約為131,200,000港元，預期會主要應用於本集團現有主要足球業務。因此，本公司考慮預留現金周轉，而不以現金付款方式結算總代價。以發行代價股份方式結算總代價不會導致或增加本公司現金流出、負債或承擔，同時本公司股本基礎將會擴大，從而可維持本集團現時及未來之流動資金狀況。

至於銀行融資及／或債務融資，本公司認為可能招致本集團利息負擔，並可能導致長時間的盡職調查及磋商。然而，本公司已就可能進行債務融資接洽不少於三名貸款人。在與本公司商討並了解本集團之業務及財務狀況後，該等貸款人並未進一步處理。故此，無法保證可獲得本集團可接受及符合本集團最佳利益條款的銀行融資及／或債務融資。

就優先股本融資(即供股及公開發售)而言，本公司認為，與發行及配發代價股份相比，配售及公開發售可能更為費時，並會產生重大法律費用及包銷佣金。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為(i)以發行及配發代價股份之方式結算總代價乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，惟於發行及配發代價股份後會對現有股東造成攤薄影響；及(ii)股權買賣協議、建築合約及物業買賣協議之條款及條件以及其項下擬進行之交易屬公平合理且符合股東之整體利益。

12. TRILLION TROPHY、GRED及本公司之意向

Trillion Trophy已告知本公司，目前無意悉數或部分出售其於本公司之權益，致使Trillion Trophy自最後實際可行日期起十二個月內不再為本公司之控股股東（定義見上市規則）。

GRED已告知本公司，目前無意在交易完成後委任任何人士為本公司董事。

本公司目前無意部分或悉數出售、縮減或撤回現有足球業務。

13. 上市規則之涵義

由於股權收購事項、建築合約及物業收購事項於根據上市規則第14.22條加總計算後之最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，該等協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此，須遵守上市規則第14章關於申報、公告、通函及股東批准之規定。

預期於緊隨發行及配發代價股份後，GRED將持有本公司24.90%已發行股本，並成為本公司之一名關連人士。長期租賃協議將根據上市規則構成本公司之一項持續關連交易。由於長期租賃協議項下擬進行之交易將按一般商業條款進行，且按每年計算之適用百分比率少於0.1%，有關交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之股東批准、年度檢討及所有披露之規定。

14. 股東特別大會

本公司將於2017年11月17日（星期五）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（其中包括）該等協議及其項下擬進行之交易以及授出特別授權。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後就股東特別大會之結果作出公告。

任何股東於建議交易中擁有重大權益，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，並無股東須就將於股東特別大會上提呈之任何決議案放棄投票。

董事會函件

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，而在此情況下，委任代表之文據被視作已撤銷論。

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，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2017年11月14日(星期二)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。

15. 推薦意見

考慮到本函件「11. 進行該項交易之理由及裨益」一節所載之理由後，董事會（包括獨立非執行董事）認為，該等協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會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協議及其項下擬進行之交易以及授出特別授權之普通決議案。

16. 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

2017年10月31日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2014年、2015年及2016年6月30日止三個年度各年之經審核綜合財務報表連同附註分別於本公司日期為2016年7月20日有關本公司截至2014年6月30日止年度之特別審計結果之公告以及本公司截至2015年6月30日止年度之年報(第47頁至第139頁)及截至2016年6月30日止財政年度之年報(第41頁至第119頁)中披露。本集團截至2017年6月30日止年度之經審核綜合業績於本公司日期為2017年9月29日之公告中披露，並藉提述而載入本通函。上述本公司公告及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：

2017年全年業績	http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0929/LTN201709291196_c.pdf
2016年年報	http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1028/LTN20161028549_c.pdf
2015年年報	http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1030/LTN201510301053_c.pdf
2014年特別審計 結果	http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0720/LTN20160720006_c.pdf

2. 本集團財務及貿易前景

本公司為一家投資控股公司，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。

本公司一直在積極尋找商機，包括投資新市場，以增強本公司的長期增長潛力及股東價值。本公司認為，該等收購事項(尤其是股權買賣協議及物業買賣協議項下關於該樓宇及該等物業之保證回報率)為本集團獲得穩定收入，從而提高股東價值的良機。同時，本集團亦將從該樓宇及該等物業未來長期增值的可能性中受益。

3. 債務聲明

於2017年9月30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：

借貸

	千港元
來自一名股東之貸款	61,114
其他貸款	100,000
	<u>161,114</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2017年9月30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2017年9月30日，本集團擁有下列或然負債：

(a) 球員轉會費

根據就球員轉會與其他足球球會訂立之若干合約條款，倘符合若干特定條件，則應付額外球員轉會費。直至2017年9月30日可能就轉會應付而尚未計提撥備之最高金額約110,932,000港元（相當於約10,570,000英鎊）。

(b) 訴訟：高院民事訴訟2013年第1099號

於2013年5月9日，本公司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年期間本公司為與本公司無關之業務及項目已付李先生之實際開支還合共約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。

於2017年9月27日之案件管理會議上，高等法院下令(i)李先生須於2017年10月18日或之前就修改申索陳述書（若有如此知會）提出申請，及(ii)雙方任何之非正審申請，須於2018年1月3日或之前提出。截至最後實際可行日期為止，李先生已於2017年10月18日提出申請，提交及發出經修訂申索陳述書。下一次案件管理會議將於2018年3月8日舉行。

就本債務聲明而言，外幣金額乃按於2017年9月30日營業時間結束時之適用之匯率換算為港元。

4. 營運資金

考慮到預期該等協議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並無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2017年6月30日（即本集團最近期刊發之經審核綜合業績之編製日期）起及直至最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

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，以僅供載入本通函內。



致伯明翰體育控股有限公司(「貴公司」)董事會

天譽投資有限公司及其附屬公司之過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-3至第II-11頁所載天譽投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於2017年9月30日之綜合財務狀況表及2017年5月31日(註冊成立日期)至2017年9月30日期間(「相關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告之一部份，乃為載入 貴公司日期為2017年10月31日有關建議收購目標公司全部股權之投資通函內而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註3所載之編製及呈列基準編製及真實而公平地呈列過往財務資料並落實董事認為編製綜合財務狀況表所必要之內部監控，以使該等過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執行情序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註3所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映之過往財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註3所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映目標集團於2017年9月30日之財務狀況以及目標集團於相關期間之財務表現及現金流量。

強調事項

在不保留吾等之意見下，吾等於過往財務資料附註2得悉，於2017年9月30日，目標集團之淨流動負債及淨負債均為20,705港元。此情況顯示存在重大不確定性，可能導致目標集團繼續持續經營之能力產生重大疑問。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，並無對第II-3頁所界定之相關財務報表作出調整。

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
審計項目董事
執業證書編號：P03614

香港，2017年10月31日

目標集團之過往財務資料

過往財務資料之編製

下文所載之過往財務資料構成本會計師報告之一部份。

目標公司為於2017年5月31日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為一家投資控股公司。於本報告日期，目標公司(連同其附屬公司統稱為「目標集團」)擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及日期	已發行股份/ 註冊資本	目標公司應佔股權	主要業務
Celestial Fame Investment (Cambodia) Co., Ltd.	柬埔寨王國 (「柬埔寨」) 2017年6月29日	1,000股每股面值 1,000美元之股份	100% (直接)	投資物業

目標集團已採納6月30日為財政年度結算日。

由於註冊成立之國家並無法定審核規定，故概無就相關期間編製目標公司及其附屬公司之經審核財務報表。

目標公司之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團於相關期間之財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列，除非另有說明，所有金額均湊整至最接近之港元。

綜合損益及其他全面收益表

自2017年5月31日(註冊成立日期)至2017年9月30日期間

	附註	自2017年5月31日 (註冊成立日期) 至2017年9月30日 港元 (經審核)
收益	4	—
利息收入		—
行政開支		<u>(20,713)</u>
除稅前虧損		(20,713)
所得稅開支	5	<u>—</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u><u>(20,713)</u></u>

綜合財務狀況表

於2017年9月30日

	附註	於2017年9月30日 港元 (經審核)
流動負債		
應付一名股東款項	7	<u>20,705</u>
		<u>20,705</u>
流動負債淨額		<u>(20,705)</u>
負債淨額		<u><u>(20,705)</u></u>
資本及儲備		
股本	8	8
儲備		<u>(20,713)</u>
資本虧絀		<u><u>(20,705)</u></u>

綜合權益變動表

自2017年5月31日(註冊成立日期)至2017年9月30日期間

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於2017年5月31日(註冊成立日期)	—	—	—
發行股本	8	—	8
期間全面虧損總額	—	(20,713)	(20,713)
於2017年9月30日	<u>8</u>	<u>(20,713)</u>	<u>(20,705)</u>

綜合現金流量表

自2017年5月31日(註冊成立日期)至2017年9月30日期間

	自2017年5月31日 (註冊成立日期) 至2017年9月30日 港元 (經審核)
經營活動之現金流	
除稅前虧損	(20,713)
營運資金變動前之經營虧損	(20,713)
應付一名股東款項之變動	20,713
經營活動所用之現金淨額	—
投資活動所用之現金淨額	—
融資活動所用之現金淨額	—
現金及現金等值項目增加淨額及 期終之現金及現金等值項目	<u>—</u>
現金及現金等值項目之分析	
銀行及現金結餘	<u>—</u>

過往財務資料附註

自2017年5月31日(註冊成立日期)至2017年9月30日期間

1. 一般資料

天譽投資有限公司(「目標公司」)於2017年5月31日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。其註冊辦事處為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。其主要營業地點為Land Plot 58, Inside Boeung Kok Development Area, Village No. 1, Sangkat Srah Chak, Khan Doun Penh, Phnom Penh, Cambodia。

目標公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註6。

2. 持續經營基準

於相關期間，目標集團產生目標公司擁有人應佔虧損20,713港元，而於2017年9月30日，目標集團之流動負債淨額及負債淨額為20,705港元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對目標集團持續經營的能力存有重大疑問。

由於目標集團的控股股東已同意提供財務支持，足以應付目標集團的營運資金需求，故此綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

3. 主要會計政策

編製基準

過往財務資料乃按以下符合香港財務報告準則之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

過往財務資料乃按歷史成本慣例編製。

就編製及呈列過往財務資料而言，目標集團已採納於自2017年5月31日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

目標集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。目標集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，惟尚未能確定該等新訂香港財務報告準則對其經營業績及財務狀況是否有重大影響。

於編製過往財務資料時應用之重要會計政策載列如下。

(a) 綜合賬目

過往財務資料包括目標公司及其附屬公司截至2017年9月30日止的財務報表。附屬公司指目標集團擁有控制權之實體。當目標集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則目標集團控制該實體。當目標集團之現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)之能力時，則目標集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，目標集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司之賬目由其控制權轉至目標集團當日起綜合入賬，直至控制權終止之日起不再綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之盈虧乃指(i)出售代價公平值連同於該附屬公司任何保留投資之公平值與(ii)目標公司應佔該附屬公司資產淨額連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計外幣匯兌儲備兩者間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策在必要時會作出更改，以確保與目標集團所採納之政策一致。

(b) 外幣換算

i) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體之財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行之貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以港元呈列，該貨幣為目標集團之功能及呈列貨幣。

ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

iii) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與目標公司之呈報貨幣不同的所有目標集團實體之業績及財務狀況按以下方法換算為目標公司之呈報貨幣：

- 各財務狀況表所列之資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 各收益表之收支項目按平均匯率換算，除非該平均值並非為於交易日之匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收支項目按交易日期之匯率換算；及
- 一切因此而產生之匯兌差額在外匯儲備內確認。

於綜合賬目時，換算境外實體之投資淨額及貸款所產生之匯兌差額於外匯儲備內確認。當境外業務被出售時，有關匯兌差額作為出售之盈利或虧損之一部份於綜合收益表內確認。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，作為有關海外實體之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

(c) 租賃

目標集團作為承租人

i) 經營租賃

資產擁有權之所有風險及回報並沒有實質上轉移至承租人之租賃列為經營租賃。租賃款項(扣除自出租人收取之任何優惠)於租賃期內以直線法確認為開支。

ii) 融資租賃

資產所有權之所有風險及回報實質上轉移至承租人之租賃會列為融資租賃。融資租賃在租賃期開始時按於租賃開始時釐定之租賃資產公平值或最低租賃付款現值(以兩者之較低者)資本化。

欠負出租人之相應債務於財務狀況表中列作融資租賃應付款項。租賃款項於融資費用及未付債務減額間分配。融資費用在各租期內攤分，以為每期債務結餘達致固定的週期利率。

於融資租賃持有之資產與自置資產折舊計算方式相同。

(d) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流通性之投資(可即時轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限)。現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為目標集團整體現金管理一部份之銀行透支。

(e) 確認及不再確認金融工具

當目標集團成為工具合約條款之一方時，會在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當資產收取現金流量之合約權利屆滿時；或目標集團將資產所有權絕大部份風險及回報轉讓時；或目標集團概無轉讓亦無保留資產所有權之絕大部份風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，不再確認金融資產。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收入確認之累計損益之總和差額於損益確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認金融負債。不再確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

(f) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益可能流向目標集團及收入金額能可靠地計量時確認。

(g) 關連人士

關連人士乃與目標集團有關連之人士或實體。

- a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與目標集團有關連：
- (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員。
- b) 倘某實體符合下列任何條件，則該實體與目標集團(即報告實體)有關連：
- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘目標集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與目標集團有關連。
 - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 該實體(或集團(而該實體為當中成員)內任何成員公司)向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理成員服務。

(h) 撥備及或然負債

當目標集團因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可準確估計責任金額的情況下，須對該等時間或金額不確定之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

(i) 報告期後事項

為目標集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期間後事項均屬於調整事項，於財務報表內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

4. 收益及分部資料

於相關期間內，目標集團並無錄得任何收益。

5. 所得稅開支

由於目標集團於相關期間並無於香港產生應課稅溢利，故並無於過往財務資料就香港利得稅作出撥備。

其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

目標集團於柬埔寨之附屬公司須繳付柬埔寨企業稅。由於該附屬公司於相關期間並無產生任何應課稅溢利，故並無就企業稅作出撥備。

6. 附屬公司

目標公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／ 註冊地點	已發行及 註冊資本	貴公司應佔擁有 權權益百分比	主要業務
Celestial Fame Investment (Cambodia) Co., Ltd. (「Celestial Fame」)	柬埔寨	1,000 股每股面值 1,000美元之股份	100% (直接)	物業投資

7. 應付一名股東款項

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

8. 股本

	於2017年9月30日	
	股份數目	金額 港元
法定：		
每股面值1.00美元之普通股	50,000	389,000
已發行及繳足：		
每股面值1.00美元之普通股	1	8

目標公司於2017年5月31日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，已發行1股每股面值1美元之普通股。該金額包括於應付一名股東款項。

9. 租賃承擔

於2017年9月30日，根據不可撤銷經營租賃之未來最低租金總額如下：

	目標集團 港元
一年內	466,800
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,867,200
五年後	21,006,000
	<u>23,340,000</u>

於2017年6月30日，Celestial Fame(目標公司之全資附屬公司)與目標公司之最終控股股東 Graticity Real Estate Development Co., Ltd. (「GRED」) 訂立一份長期租賃協議，自日期為2017年6月30日有關買賣目標公司之全部已發行股本之買賣協議完成日起初始租期為50年(「初始年期」)，Celestial Fame可完全酌情決定初始年期再延長50年(「延長年期」)。

經營租賃付款指目標集團就若干土地應付之租金。根據長期租賃協議，Celestial Fame同意向GRED支付合共3,000,000美元(相當於23,340,000港元)，租金涵蓋初始年期及延長年期，並於初始年內按50期每年以等額現金支付。

交易構成關連方交易。

10. 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無就2017年9月30日後任何期間編製經審核財務報表。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

Orchard Gold Limited (伯明翰體育控股有限公司(「本公司」)之全資附屬公司)已訂立一份買賣協議，透過以每股0.15港元之發行價發行500,665,000股本公司新股份購買天譽投資有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本(「股權買賣協議」)。目標公司及其附屬公司統稱為「目標集團」。目標集團已訂立一份為期50年之長期租賃協議，以租賃一幅土地(「該土地」)，總租金為3,000,000美元，按50期每年以等額現金支付(「長期租賃協議」)。目標集團將訂立一份建築合約，以於柬埔寨王國(「柬埔寨」)建造一幢商業及教育大樓，代價將以每股0.15港元之發行價發行226,486,000股本公司新股份之方式支付(「建築合約」)。

Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd. (本公司間接全資附屬公司)已訂立一份買賣協議，以每股0.15港元之發行價發行1,359,400,000股本公司新股份之方式購買位於柬埔寨之若干物業(「物業買賣協議」)。

本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。本集團及目標集團統稱為「經擴大集團」。

已編製隨附之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(「該報表」)，以說明股權買賣協議、長期租賃協議、建築合約及物業買賣協議(統稱「該項交易」)對本集團財務狀況可能產生之影響，假設該項交易已於2017年6月30日完成。

該報表乃根據本集團於2017年6月30日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司日期為2017年9月29日截至2017年6月30日止年度之全年業績公告)及目標集團於2017年9月30日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)編製，並因該項交易作出若干備考調整。

該報表乃按若干假設、估計、不確定因素及現時可得的資料編製，僅供說明用途。因此，鑒於該報表之性質，其未必能真實反映倘該項交易於2017年6月30日實際發生時本集團的實際財務狀況。此外，該報表不擬預測本集團的未來財務狀況。

該報表應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二所載之目標集團財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

B. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	目標集團	小計	備考調整			備考經
	於2017年 6月30日	於2017年 9月30日		千港元	千港元	千港元	擴大集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	199,007	-	199,007				199,007
投資物業	-	-	-	237,300	156,400	935	394,635
無形資產	141,589	-	141,589	-	-	-	141,589
按金、預付款項及 其他應收款項	2,570	-	2,570	-	-	-	2,570
非流動資產總額	343,166	-	343,166	237,300	156,400	935	737,801
流動資產							
存貨	5,307	-	5,307	-	-	-	5,307
應收貿易賬款	5,203	-	5,203	-	-	-	5,203
按金、預付款項及 其他應收款項	40,835	-	40,835	-	-	(109)	40,726
現金及現金等值項目	131,188	-	131,188	-	-	(826)	130,362
流動資產總額	182,533	-	182,533	-	-	(935)	181,598
流動負債							
應付轉會費	34,476	-	34,476	-	-	-	34,476
應付貿易賬款	14,347	-	14,347	-	-	-	14,347
應計款項及其他應付款項	48,645	21	48,666	-	-	-	48,666
遞延資本撥款	579	-	579	-	-	-	579
遞延收益	27,016	-	27,016	-	-	-	27,016
貸款	39,135	-	39,135	-	-	-	39,135
流動負債總額	164,198	21	164,219	-	-	-	164,219
流動資產淨額	18,335	(21)	18,314	-	-	(935)	17,379
資產總額減流動負債	361,501	(21)	361,480	237,300	156,400	-	755,180

	本集團	目標集團	小計	備考調整			備考經
	於2017年 6月30日	於2017年 9月30日		千港元	千港元	千港元	擴大集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
非流動負債							
應付轉會費	18,895	-	18,895	-	-	-	18,895
應計款項及其他應付款項	9,871	-	9,871	-	-	-	9,871
遞延資本撥款	15,421	-	15,421	-	-	-	15,421
貸款	188	-	188	-	4,629	-	4,817
遞延稅項負債	21,020	-	21,020	-	-	-	21,020
非流動負債總額	<u>65,395</u>	<u>-</u>	<u>65,395</u>	<u>-</u>	<u>4,629</u>	<u>-</u>	<u>70,024</u>
資產/(負債)淨額	<u>296,106</u>	<u>(21)</u>	<u>296,085</u>	<u>237,300</u>	<u>151,771</u>	<u>-</u>	<u>685,156</u>
股本及儲備							
股本	62,932	-	62,932	13,594	7,272	-	83,798
儲備	237,842	(21)	237,821	223,706	144,499	-	606,026
本公司擁有人應佔權益/(資本虧絀)	<u>300,774</u>	<u>(21)</u>	<u>300,753</u>	<u>237,300</u>	<u>151,771</u>	<u>-</u>	<u>689,824</u>
非控股權益	(4,668)	-	(4,668)	-	-	-	(4,668)
權益總額/(資本虧絀)	<u>296,106</u>	<u>(21)</u>	<u>296,085</u>	<u>237,300</u>	<u>151,771</u>	<u>-</u>	<u>685,156</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表附註

1. 財務資料乃摘錄自本公司截至2017年6月30日止年度之已刊發全年業績公告所載本集團於2017年6月30日之經審核綜合財務狀況表。
2. 財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於2017年9月30日之會計師報告。
3. 該調整指根據物業買賣協議擬透過以每股0.15港元發行1,359,400,000股本公司新股份收購位於柬埔寨之物業。

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。

物業截至物業買賣協議日期仍在興建中。物業之公平值約30,500,000美元（相當於約237,290,000港元），乃參考本通函附錄四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。

4. (a) 股權買賣協議

此調整指根據由本集團與永聚有限公司 (Graticity Real Estate Development Co., Ltd. (「**GRED**」) 之全資附屬公司) 訂立日期為2017年6月30日之買賣協議，擬透過以每股0.15港元發行500,665,000股本公司新股份收購目標公司全部已發行股本。

- (b) 長期租賃協議

目標集團於2017年6月30日與**GRED**訂立一份長期租賃協議，以租賃淨面積約1,200平方米之該土地，據此，目標集團同意向**GRED**支付合共3,000,000美元（相當於23,340,000港元），由股權買賣協議完成日期起按50期每年以等額現金支付。租賃應付款項於首次確認時之公平值約595,000美元（相當於約4,629,000港元），以按實際利率10%就估計未來現金流量計算現值之方式計量。

(c) 建築合約

目標集團將訂立一份建築合約，以於該土地上發展一幢建築面積約5,674.59平方米之樓宇，計劃於2018年8月完工。根據將由目標集團與GRED訂立之建築合約，GRED須於該土地上進行及監督建築工程，代價將以每股0.15港元發行226,486,000股本公司新股份之方式支付。

上述交易構成香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」下的以股份為基礎之付款，該準則規定所收取貨品或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。

建築合約將於完成股權買賣協議之日期訂立。由於股權買賣協議及建築合約之對手方最終為同一人士（即GRED），股權買賣協議及建築合約於本未經審核備考財務資料中被視作單一交易處理。

該土地將按建築合約發展為商業及教育用途之物業。該等物業於完工階段之公平值約20,100,000美元（相當於約156,400,000港元），乃參考本通函附錄四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。

5. 該調整指該項交易之收購直接應佔之法律及專業費用約935,000港元。
6. 除上文所載外，該報表並無計及當中所載財務報表日期後經擴大集團之任何交易結果或其他交易。

C. 經擴大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 貴公司所刊發之投資通函(「通函」)第III-2至III-5頁所載經擴大集團於2017年6月30日之備考財務狀況表及相應附註(「該報表」)。董事用於編製該報表之適用標準於通函附錄三第B節載述。

該報表由董事編製，以說明(i)建議以每股0.15港元之發行價發行500,665,000股本公司新股份購買天譽投資有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本(「股權買賣協議」)；(ii)為期50年之長期租賃協議，以租賃該土地，總租金為3,000,000美元，按50期每年以等額現金支付(「長期租賃協議」)；(iii)建築合約，內容有關在柬埔寨建造一幢商業及教育大樓，代價將以每股0.15港元之發行價發行226,486,000股本公司新股份之方式支付(「建築合約」)；及(iv)建議以每股0.15港元發行1,359,400,000股本公司新股份收購位於柬埔寨之物業(「物業買賣協議」)對 貴集團於2017年6月30日之財務狀況之影響，猶如該項交易已於2017年6月30日進行。在此過程中，董事已從 貴公司截至2017年6月30日止年度之全年業績公告所載之 貴集團經審核綜合財務報表中摘錄有關 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2017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。

本業務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

2017年10月31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擬收購物業權益於2017年9月30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，以就該物業於2017年9月30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，資產或負債於估值日的估計交易金額」。

市值被理解為一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

位於柬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，乃假設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。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（2012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 貴公司的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2017年4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進行詳細實地測量，以核實面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所載面積真確無誤。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美元兌7.78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

2017年10月31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

貴集團擬收購之該等物業權益

物業 1	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
位於柬埔寨金邊 Phnom Penh City Center, No. 58, Street R8, Sangkat Srah Chak, Khan Doun Penh的金邊壹號的一 幅土地(「該土地」)	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。	於估值日期，地基 工程已完工。	16,560,000美元 (壹仟陸佰伍拾陸萬美元整)
	該土地包括一幅淨面積 約1,200平方米之土地。		於2017年9月30日 完工時的市值
	據告知，該土地將用作發 展一幢建築面積約 5,674.59平方米之樓宇， 作商業及教育用途，並擬 於2018年8月完工。		20,100,000美元 (貳仟零壹拾萬美元整)

附註：

- 根據Celestial Fame Investment (Cambodia) Co., Ltd. (「**Celestial Fame**」或「**承租人**」)，為天譽投資有限公司(「**目標公司**」)之全資附屬公司)與 Graticity Real Estate Development Co., Ltd. (「**GRED**」或「**出租人**」)日期為2017年6月30日之長期租賃協議(「**長期租賃協議**」)，自日期為2017年6月30日有關買賣目標公司之全部已發行股本之買賣協議(「**股權買賣協議**」)完成日起初始租期為50年(「**初始年期**」)，Celestial Fame可完全酌情決定初始年期再延長50年(「**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3,000,000美元，租金涵蓋初始年期及延長年期，並於初始年期內按50期每年以等額現金支付。
- 吾等之估值乃根據下列基準及分析編製：
 - 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1,200美元至3,000美元之間。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。按建築面積之基準，則達致假設單位價格每平方米2,918美元；及
 - 該物業之假設樓面地價符合該等可比較項目之樓面地價之合理範圍內。
- 根據Celestial Fame (作為僱主)與GRED (作為承包商)於股權買賣協議完成時訂立之建築合約(「**建築合約**」)，由GRED在該土地上開展及監督建築工程，即建造一幢商業及教育大樓(「**該樓宇**」)。預期完工日期於2018年8月。據告知，建造代價約4,400,000美元。吾等認為，建造代價乃屬公平合理。

5. 吾等於估值過程中已獲 貴公司之柬埔寨法律顧問R&T Sok & Heng Law Office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，長期租賃協議及建築合約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及建築合約。
 - iii. 已取得及完成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：
 - a. 從總地契中劃分該土地，惟須建造校舍；
 - b. 批准在細分地契上登記永久租賃權，核發永久租賃證書；
 - c. 建造校舍的建設許可證；及
 - d. 建造校舍的施工現場開工許可證。
 - iv. 長期租賃協議向Celestial Fame提供有關物業租賃權的良好及合法業權。
 - v. Celestial Fame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. Celestial Fame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. 於建議發展項目落成後，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. 於建議發展項目落成後，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。Celestial Fame於建議發展項目落成後已取得所有相關批准；
 - iv. 於建議發展項目落成後，並無可影響該樓宇之地役權或通行權；
 - v. 於建議發展項目落成後，該樓宇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. 於建議發展項目落成後，該樓宇可自由地出售予本地或海外買家；及
 - vii. 於建議發展項目落成後，該樓宇將以即時交吉方式交付。

估值證書

貴集團擬收購之該等物業權益

物業 2	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
位於柬埔寨金邊 Phnom Penh City Center, No. 58, Street R8, Sangkat Srah Chak, Khan Doun Penh的在建中發展 項目物業，包括緊 鄰公寓主樓的2層高 商業裙樓部份，及 金邊壹號C座的48個 住宅單位（「該等物 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。 該等物業包括2層高商業 裙樓部份及48個住宅單 位，建築面積（「建築面 積」）詳情如下：	於估值日期，地基 工程已完工。住宅 樓棟及商業裙樓的 上層結構工程正在 進行中。	28,070,000美元 (貳仟捌佰零柒萬美元整)
			於2017年9月30日 完工時的市值
			30,500,000美元 (叁仟零伍拾萬美元整)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	4,680.64
商舖	4,456.00
總計	<u>9,136.64</u>

據告知，該等物業計劃
於2018年8月完工。

附註：

- 根據Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd.（「Deep Blue」），貴公司一家間接全資附屬公司）與Graticity Real Estate Development Co., Ltd.（「GRED」）日期為2017年6月30日之物業買賣協議（「物業買賣協議」），Deep Blue應付之代價約26,200,000美元。
- 住宅單位之詳情列示如下：

樓棟	樓層	單位類別	每層單位數目	每單位 建築面積 (平方米)	建築面積小計 (平方米)
C	4層至11層	A1a	2	67.23	1,075.68
C	4層至11層	C2	2	112.88	1,806.08
C	4層至11層	C2b	2	112.43	1,798.88
				總計	<u>4,680.64</u>

3. 吾等之估值乃根據下列基準及分析編製：
- i. 已挑選當地與目標物業具有相似特點之多項相關銷售證明／詢問價格。該等可比較項目之單位價格介乎每平方米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。按標的物業之可銷售面積之基準，則達致假設單位價格每平方米3,072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之合理範圍內。
4. 假設上述建議發展項目已完成，則該等物業於2017年9月30日完工時的市值為30,500,000美元，僅供參考。
5. 吾等於估值過程中已獲 貴公司之柬埔寨法律顧問R&T Sok & Heng Law Office提供有關該等物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- i. 根據柬埔寨法律，物業買賣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物業買賣協議。
 - iii. 除從總地契中劃分該等物業(其須待該等物業建造完成)外，已取得及完成與根據物業買賣協議擬進行之交易有關之所需批准、同意、許可及備案。
 - iv. 物業買賣協議向Deep Blue提供該等物業擁有權的良好及合法業權。
 - v. Deep Blue可完全擁有擁有權，以及該擁有權的出讓及轉讓權，並須承擔物業買賣協議下的義務。
6. 吾等在估值過程中作出下列假設。
- i. 於建議發展項目落成後，該等物業之建議發展項目將符合政府租約以及其他法定要求；
 - ii. 於建議發展項目落成後，能夠證明該等物業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. 由土地所有權證明之物業權利屬合法及有效。GRED於建議發展項目落成後已取得所有相關批准；
 - iv. 於建議發展項目落成後，並無可影響該等物業之地役權或通行權；
 - v. 於建議發展項目落成後，該等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. 於建議發展項目落成後，該等物業可自由地出售予本地或海外買家；及
 - vii. 於建議發展項目落成後，該等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：		
6,293,154,672	股每股面值0.01港元之普通股	62,931,547
<u>2,086,551,000</u>	股將於完成時發行及配發之代價股份	<u>20,865,510</u>
<u>8,379,705,672</u>	股總計	<u>83,797,057</u>

所有已發行股份及將予發行之代價股份（於發行及配發時）彼此之間在各方面均享有同等地位（包括股息及投票權）。將予發行及配發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，概無放棄／將放棄或同意將放棄未來股息之安排。

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))	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
Trillion Trophy	實益擁有人	3,825,000,000 (附註(ii))	60.78%
Wealthy Associates	受控制法團權益	3,825,000,000 (附註(ii))	60.78%
孫先生	受控制法團權益	3,825,000,000 (附註(ii))	60.78%
楊家誠先生	實益擁有人	409,390,243	6.51%

附註：

- (i) 所有上述之本公司股份權益均為好倉。
- (ii) Trillion Trophy為Wealthy Associates之全資附屬公司，而Wealthy Associates則由孫先生全資擁有。因此，Wealthy Associates及孫先生根據證券及期貨條例被視為透過Trillion Trophy於3,825,000,000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2017年6月30日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）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有或擬訂服務合約（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所訂立日期為2015年6月26日之貸款融資協議（「貸款融資協議」），內容有關提供一筆最高達212,813,600港元之有期貸款融資；
- (b) 本公司、Birmingham City Football Club PLC（「BCFC」）、楊家誠先生及楊梓聰先生所訂立日期為2016年3月8日之和解契據，詳情於本公司日期為2016年3月14日之公告內披露；

- (c) 本公司與U-Continent Holdings Limited所訂立日期為2016年4月12日之和解契據，詳情於本公司日期為2016年4月26日之公告內披露；
- (d) 本公司、BCFC、Peter Pannu先生、光瑋有限公司及Amazing Top International Enterprise Limited所訂立日期為2016年5月4日之和解契據，詳情於本公司日期為2016年5月10日之公告內披露；
- (e) 本公司、BCFC及Trillion Trophy所訂立日期為2016年5月31日之修訂函件，內容有關修訂貸款融資協議之若干條款；
- (f) 本公司與Trillion Trophy所訂立日期為2016年6月6日之認購協議，內容有關Trillion Trophy認購本公司已發行股本中每股面值0.01港元之3,125,000,000股普通股（「**股份認購協議**」）；
- (g) 本公司與Trillion Trophy所訂立日期為2016年6月6日之認購協議，內容有關Trillion Trophy認購新可換股票據（「**可換股票據認購協議**」）；
- (h) 本公司與Trillion Trophy所訂立日期為2016年6月8日之股份認購協議補充契據；
- (i) 本公司與Trillion Trophy所訂立日期為2016年6月8日之可換股票據認購協議補充契據；
- (j) 本公司與金利豐證券有限公司所訂立日期為2016年8月1日之包銷協議，內容有關建議按每兩股現有股份獲發一股發售股份之基準，發行本公司已發行股本中每股面值0.01港元之242,027,168股普通股，據此，金利豐證券有限公司同意悉數包銷根據公開發售之發售股份（「**包銷協議**」）；
- (k) 本公司與金利豐證券有限公司所訂立日期為2016年9月6日之包銷協議附函，內容有關修訂（其中包括）包銷協議項下若干日期之定義；
- (l) 本公司與Trillion Trophy所訂立日期為2016年12月21日之融資協議，內容有關Trillion Trophy提供一筆最高達250,000,000港元之循環貸款融資；

- (m) 股權買賣協議(連同長期租賃協議(附件A)及建築合約(附件B)之副本);
及
- (n) 物業買賣協議。

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
捷評資產顧問有限公司	獨立估值師
R&T Sok & Heng Law Office	柬埔寨法律顧問
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)，亦無自本公司最近期刊發之經審核財務業績之編製日期(即2017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) 本公司之香港總辦事處及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

以下文件於本通函日期起計14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)內於樂博律師事務所有限法律責任合夥之辦事處,地址為香港中環干諾道中3號中國建設銀行大廈21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) 本公司日期為2016年7月20日有關本公司截至2014年6月30日止年度之特別審計結果之公告,以及本公司截至2015年及2016年6月30日止兩個年度之年報及本公司日期為2017年9月29日有關截至2017年6月30日止年度全年業績之公告;
- (d) 本通函附錄二所載目標集團之財務資料;
- (e) 本通函附錄三所載中匯安達會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料所作出之報告;
- (f) 本通函附錄四所載獨立估值師之獨立估值報告;
- (g) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之同意書;及
- (h) 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2017年11月17日（星期五）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（視情況而定）由本公司、Orchard Gold Limited（作為買方）、永聚有限公司（作為賣方）及Graticity Real Estate Development Co., Ltd.（「GRED」）（作為擔保人）訂立，內容有關以約9,700,000美元（相當於約75,500,000港元）代價買賣天譽投資有限公司全部已發行股本，日期為2017年6月30日之買賣協議（「股權買賣協議」，其副本已註有「A」字樣及由股東特別大會主席（「主席」）簡簽以資識別），以及據此擬進行或與此有關之交易；
- (b) 批准、確認及／或追認（視情況而定）將於股權買賣協議完成時就設計並於一幅土地上建築一幢商業及教育用途樓宇總代價約4,400,000美元（相當於約34,200,000港元）而由Celestial Fame Investment (Cambodia) Co., Ltd.（作為僱主）及GRED（作為承包商）訂立之設計及建築合約（「建築合約」）（其副本已註有「B」字樣及由主席簡簽以資識別），以及據此擬進行或與此有關之交易；

股東特別大會通告

- (c) 批准、確認及／或追認(視情況而定)由GRED(作為賣方)及Deep Blue Trade (Cambodia) Co., Ltd.(作為買方)訂立，內容有關以總代價約26,200,000美元(相當於約203,800,000港元)買賣物業，日期為2017年6月30日之物業買賣協議(「物業買賣協議」，其副本已註有「C」字樣及由主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行或與此有關之交易；
- (d) 授權任何一名本公司董事(「董事」)在彼酌情認為就實行股權買賣協議、建築合約及物業買賣協議及／或使其條款或據此擬進行之交易生效或完成股權買賣協議、建築合約及物業買賣協議而言屬必須、合適、合宜或權宜之情況下，簽立一切有關文件、作出一切有關事宜及採取一切其他步驟，包括但不限於發行及配發代價股份，以及就此作出且董事認為符合本公司利益之變更、修訂或豁免。」
2. 「動議待通過第1號普通決議案及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港元之2,086,551,000股新普通股(「代價股份」)上市及買賣後，授予董事一項特別授權(「特別授權」)以根據股權買賣協議、建築合約及物業買賣協議發行及配發列作繳足之代價股份，惟特別授權乃外加於(且無損及不會撤回)本公司股東在通過本決議案前後已授予或可不時授予董事之其他一般或特別授權。」

承董事會命
伯明翰體育控股有限公司
主席
趙文清

香港，2017年10月31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. 倘股東特別大會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.bsh1.com.hk及聯交所網站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。