
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。



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)

- (I) 有關出售附屬公司權益之
須予披露及關連交易；
- (II) 持續關連交易；
- 及
- (III) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



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6頁至第27頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第28頁至第29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30頁至第63頁。

本公司謹訂於2020年12月8日(星期二)上午10時30分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室舉行股東特別大會，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54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)。

為配合預防新冠病毒病(「COVID-19」)的現行措施和指引，本公司視乎COVID-19的發展情況，於股東特別大會上實施額外預防措施，其中可能包括但不限於：

- 強制檢測體溫；
- 必須於出席大會期間時刻佩戴自備的外科手術口罩；
- 強制健康申報—請知悉任何正接受檢疫者、出現任何類似流感症狀或於股東特別大會前14日內曾經外遊人士，或與任何正接受檢疫者或有近期外遊紀錄者有緊密接觸的人士，將不獲准出席股東特別大會；
- 不會供應茶點予出席者；及
- 其他預防措施可能包括於會場維持適當距離及空間，於必要時限制股東特別大會出席人數，以避免過度擠逼。

鑑於COVID-19大流行的當前風險，如於股東特別大會舉行時仍然存在有關風險，本公司強烈勸喻股東行使彼等的權利委任股東特別大會主席作為彼等的代表，並按彼等的投票指示進行投票，以代替親身出席股東特別大會。本公司可能會實施進一步變動及預防措施(如適用)。

2020年11月17日

目 錄

| | 頁次 |
|--------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 獨立董事委員會函件..... | 28 |
| 獨立財務顧問函件 | 30 |
| 附錄一 – 物業估值報告 | I-1 |
| 附錄二 – 一般資料..... | II-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：

| | | |
|----------------------|---|---|
| 「2021-2022年英超足球聯賽賽季」 | 指 | 第30屆英超足球聯賽，預期由2021年8月開始及於2022年5月結束 |
| 「2022-2023年英超足球聯賽賽季」 | 指 | 第31屆英超足球聯賽，預期由2022年8月開始及於2023年5月結束 |
| 「2023-2024年英超足球聯賽賽季」 | 指 | 第32屆英超足球聯賽，預期由2023年8月開始及於2024年5月結束 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「BCFC」或「球會」 | 指 | Birmingham City Football Club PLC，一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公司，於最後實際可行日期，為BCP之全資附屬公司 |
| 「BCFC董事會」 | 指 | BCFC董事會 |
| 「BCP」 | 指 | Birmingham City PLC，一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公司，於最後實際可行日期，為本公司擁有96.64%權益之附屬公司 |
| 「BCP集團」 | 指 | BCP及其附屬公司 |
| 「BCP銷售股份」 | 指 | BCP股本中17,637,682股每股面值0.10英鎊之入賬列作繳足普通股份，相當於BCP已發行股本總數約21.64% |
| 「BCSL」 | 指 | Birmingham City Stadium Ltd，一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公司，於最後實際可行日期，為本公司之全資附屬公司 |
| 「BCSL銷售股份」 | 指 | BCSL股本中25股每股面值1.00英鎊之入賬列作繳足普通股份，相當於BCSL已發行股本之25% |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「獎金」 | 指 | 本公司根據損益分攤安排可能就截至2024年6月30日止三個年度向買方支付之年度獎金 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「營業日」 | 指 | 香港或倫敦之銀行一般開門營業之日子，不包括星期六、星期日、公眾假期或上午9時正至中午12時正內任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號且於中午12時正或之前並無除下或取消的日子 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | 伯明翰體育控股有限公司(股份代號：2309)，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「補償」 | 指 | 買方根據損益分攤安排可能就截至2023年6月30日止三個年度向本公司支付之現金補償 |
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 買賣協議之所有條件獲達成後第二個營業日或買方與本公司可能書面同意之該等其他日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 根據買賣協議買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價 |
| 「變更契據」 | 指 | 本公司、BCFC及BCSL於完成後將予訂立之變更契據，以更改現有租賃協議之若干條款 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件建議出售銷售股份及轉讓銷售貸款 |
| 「英格蘭足球聯賽」 | 指 | 英格蘭足球聯賽 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於2020年12月8日(星期二)上午10時30分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室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 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「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 |
| 「英超足球聯賽」 | 指 | 英格蘭超級足球聯賽 |
| 「現有租賃協議」 | 指 | 本公司（作為擔保人）、BCSL（作為業主）及BCFC（作為租戶）訂立日期為2019年5月31日之租賃協議，據此，BCSL出租球場予BCFC，租期由2019年5月31日起為期25年，每年租金為1,250,000英鎊（相當於約12,400,000港元），其後租金將每五週年進行檢討 |
| 「足球球會分部」 | 指 | 本集團之足球球會業務分部，主要包括BCP集團及BCSL |
| 「英鎊」 | 指 | 英鎊，英國法定貨幣 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，以就交易文件及據此擬進行之各項交易向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 智富融資有限公司，一家可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就交易文件及據此擬進行之各項交易之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除須於股東特別大會上就批准交易文件及據此擬進行之各項交易放棄投票之股東以外之股東 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 捷評資產顧問有限公司，為本集團所委聘就球場及培訓場地編製物業估值報告之獨立估值師，物業估值概要於本通函附錄一披露 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2020年11月11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 | 2020年12月31日，或本公司與買方可能同意之該等較後日期 |
| 「損益分攤安排」 | 指 | 本公司與買方根據股東協議作出之損益分攤安排，於本通函「損益分攤安排」一段披露 |
| 「買方」 | 指 | 東霓投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由主要股東Vong Pech先生全資擁有，於買賣協議日期及最後實際可行日期，Vong Pech先生實益擁有本公司已發行股本約25.63% |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中華人民共和國法定貨幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 本公司與買方於2020年10月9日訂立有關出售事項之有條件買賣協議 |
| 「銷售貸款」 | 指 | 將轉讓予買方之BCP未償還及結欠本公司之貸款金額，相當於完成時BCP未償還及結欠本公司之股東貸款之未償還總額約21.64%。有關貸款金額於完成時不得超過25,500,000英鎊（相當於約252,500,000港元） |
| 「銷售股份」 | 指 | BCP銷售股份及BCSL 銷售股份 |
| 「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港元之普通股股份 |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「股東協議」 | 指 | 本公司與買方於2020年10月9日訂立有關BCP集團之有條件股東協議 |
| 「球場」 | 指 | 名為聖安德魯斯球場(St. Andrew's Trillion Trophy Stadium)之土地及樓宇，位於Cattell Road, Birmingham, B9 4NH，現時根據現有租賃協議由BCSL (作為業主) 出租予BCFC (作為租戶) |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「培訓場地」 | 指 | 球會位於Wast Hills Playing Fields, Wast Hill Lane, Birmingham B38 9EH的培訓場地 |
| 「交易文件」 | 指 | 買賣協議、股東協議、變更契據及經變更租賃協議之統稱 |
| 「英國」 | 指 | 大不列顛及北愛爾蘭聯合王國 |
| 「英國收購守則」 | 指 | 由英國收購委員會頒佈及管理之英國城市收購及合併守則 |
| 「英國收購委員會」 | 指 | 英國之收購委員會 |
| 「經變更租賃協議」 | 指 | 經變更契據更改之現有租賃協議，據此，BCSL (作為業主) 將出租球場予BCFC (作為租戶)，租期至2023年6月30日止，每年租金為1,250,000英鎊 (相當於約12,400,000港元) |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

於本通函內，英鎊換算港元所依據的匯率為1英鎊兌9.9港元，僅供說明用途。

本通函及股東特別大會通告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)
姚震港先生
蕭長庚先生
郭洪林博士

非執行董事：

蘇家樂先生

獨立非執行董事：

潘治平先生
梁碧霞女士
楊志達先生

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

- (I)有關出售附屬公司權益之
須予披露及關連交易；
(II)持續關連交易；
及
(III)股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為2020年10月9日之公告，內容有關(其中包括)出售事項及經變更租賃協議。

董事會函件

於2020年10月9日(交易時段後)，本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意分別購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款，初步總代價為現金5,400,000英鎊(相當於約53,500,000港元)。

於完成後，本集團於BCP之股權將由96.64%減少至75%，而本集團於BCSL之股權將由100%減少至75%。本集團將繼續行使對BCP及BCSL董事會之控制權。因此，BCP及BCSL將仍是本公司之附屬公司，而彼等之財務業績及財務狀況將繼續併入本集團之綜合財務報表。

於完成後，本公司、BCSL及BCFC將訂立變更契據，以更改有關租賃球場之現有租賃協議之若干條款。根據經變更租賃協議，BCSL(作為業主)將繼續出租球場予BCFC(作為租戶)，租期直至2023年6月30日止，每年租金為1,250,000英鎊(相當於約12,400,000港元)，由BCFC用作足球場及配套用途。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)交易文件及據此擬進行之各項交易之詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)獨立估值師對球場及培訓場地之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 2020年10月9日

訂約方： 本公司；及

買方。

將予出售之資產

根據買賣協議：

- (a) 買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售：
 - (i) BCP銷售股份，相當於BCP已發行股本約21.64%；
 - (ii) BCSL銷售股份，相當於BCSL已發行股本之25%；及

董事會函件

- (b) 本公司有條件同意轉讓而買方有條件同意接受轉讓銷售貸款，相當於完成時BCP未償還及結欠本公司之股東貸款之總額約21.64%。

於完成日期，買方收購不附帶任何產權負擔的銷售股份，連同其附帶的所有權利，包括於完成日期或之後宣派、作出或派付之任何股息及分派之收取權利，而銷售貸款之一切權利、所有權、權益及利益將自完成日期起轉讓予買方。於2020年8月31日，根據BCP之管理賬目，其結欠本公司之未償還貸款總額約為110,600,000英鎊（相當於約1,094,900,000港元），按此計算，於2020年8月31日之銷售貸款約為23,900,000英鎊（相當於約236,600,000港元）。

本公司確認，買方可能有興趣向本公司進一步收購BCP及BCSL之權益（「可能進一步出售」），惟：

- (i) 買方應付予本公司之代價及可能進一步出售之其他條款須由買方與本公司按公平原則磋商後進一步協定；及
- (ii) 可能進一步出售須待若干先決條件獲達成後，方告完成，該等先決條件將包括（除其他事項外）以下各項：
 - (a) 可能進一步出售項下擬進行之交易須遵守所有適用法律、規則及規例（包括但不限於上市規則）（可能包括股東於股東特別大會上批准可能進一步出售及其項下擬進行之交易）；及
 - (b) 獲香港、英國或其他地區的相關政府或監管部門或機構（包括但不限於聯交所）發出之任何所需批文、同意及／或豁免。

於最後實際可行日期，買方僅表示有興趣進一步收購BCP及BCSL之股權。可能進一步出售將受多項因素所影響，包括但不限於(i)球會於出售事項後之表現；(ii)球會之經營及財務業績；(iii)買方或本公司屆時之意向；及(iv)本公司與買方屆時之磋商。因此，可能進一步出售未必一定進行，須視乎本公司與買方（如適用）之進一步磋商而定。董事確認，於最後實際可行日期，本公司與買方並未就可能進一步出售之條款（包括BCP及BCSL之股權部分）進行具體討論或達成共識。因此，本公司與買方並無就可能進一步出售達成正式或非正式安排、協議或承諾。

代價

買賣銷售股份及轉讓銷售貸款之初步代價合共為5,400,000英鎊（相當於約53,500,000港元），買方須於完成後10個營業日內以現金支付予本公司。

倘若銷售貸款於完成時超過23,900,000英鎊（相當於約236,600,000港元），買方將於完成後30個營業日內向本公司支付金額相當於超出款額之額外現金代價。由於買賣協議之訂約方同意銷售貸款於完成日期不得超過25,500,000英鎊（相當於約252,500,000港元），因此預期總代價將不會超過7,000,000英鎊（相當於約69,300,000港元）。

初步代價乃由本公司與買方按公平原則磋商後釐定，並經過考慮(i)根據BCP及BCSL於2020年6月30日之負債淨額（重估調整前）分別約80,100,000英鎊（相當於約793,000,000港元）及約10,000,000英鎊（相當於約99,000,000港元）及由獨立估值師所評估球場及培訓場地於2020年6月30日之市值分別約20,700,000英鎊（相當於約204,900,000港元）及約3,200,000英鎊（相當於約31,700,000港元），BCP及BCSL於2020年6月30日之經調整負債淨額分別約80,100,000英鎊（相當於約793,000,000港元）及約4,900,000英鎊（相當於約48,500,000港元）；(ii)銷售貸款於2020年8月31日約為23,900,000英鎊；(iii)足球球會分部於截至2020年6月30日止年度之財務表現，錄得分部虧損約186,500,000港元；(iv)損益分攤安排；及(v)下文「進行出售事項之原因及裨益以及所得款項用途」一節所述進行出售事項之裨益及所得款項用途。

先決條件

完成須待下列先決條件獲履行及達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則，獨立股東於股東特別大會上批准：
 - (a) 買賣協議及其項下擬進行之交易；及
 - (b) 經變更租賃協議、變更契據及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 任何相關第三方（包括但不限於任何政府、政府機構、監管機關或任何收購或其他上市機關）就買賣協議項下擬進行之交易之所需批准。

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已獲達成。

董事會函件

倘上述任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成，任何一方可向另一方發出書面通知終止買賣協議，且不損害於終止前應有之權利及責任，該等權利及責任須繼續生效。

買賣銷售股份及轉讓銷售貸款彼此相互依存，並須同時完成。

完成

完成將於買賣協議之所有條件獲達成後第二個營業日或可能另行協定之時間落實。

確認及承諾

買方及本公司確認，銷售貸款為免息及須按要求償還，於完成日期後，倘BCP及／或BCSL須償還結欠買方及本公司之任何股東貸款，則須根據償還時分別結欠買方及本公司之股東貸款金額按比例償還。

買方進一步向本公司承諾，除非BCP及／或BCSL在財務上有能力償還且有關還款將不會導致BCP及／或BCSL資不抵債，其於完成後將不會不時要求BCP及／或BCSL償還BCP及／或BCSL結欠買方之任何股東貸款（包括但不限於銷售貸款）。

BCP之管理

於2020年10月9日，本公司與買方訂立股東協議，以訂明本公司及買方對管理BCP集團業務及事務的權利及職責，並進一步監管各自之責任。股東協議的主要條款載列於下文。

股東協議將於以下條件獲達成後生效：

- (a) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會上批准股東協議及據此擬進行之交易；及
- (b) 完成出售事項，

據此，本公司及買方於股東協議項下的權利及責任將自上述所有條件獲達成當日起生效。

股東協議將於買賣協議終止時自動終止。

股東協議將維持十足效力及作用，直至：

- (a) BCP清盤或以其他方式終止為獨立公司實體；
- (b) 就本公司及／或買方而言，其不再擁有BCP的任何股份；或
- (c) 本公司與買方將訂立書面協議以終止股東協議。

BCFC董事會

根據股東協議，BCFC董事會由五名董事組成。本公司有權委任四名董事，而買方有權委任一名董事。BCFC董事會主席須由本公司委任的董事擔任。BCFC董事會的任何會議上所提出的事宜須由出席董事以簡單大多數票決定，倘票數相同，則BCFC董事會主席有權再投一票或投決定性的一票。

BCFC之戰略委員會

BCFC將成立戰略委員會（「戰略委員會」），主要負責制定BCFC整體運營及發展之戰略及計劃、向BCFC董事會推薦有關戰略和計劃以供批准、以及推行經批准之戰略及計劃。戰略委員會將由三名成員組成，其中兩名由買方指派，一名由本公司指派。戰略委員會將直接向BCFC董事會報告。戰略委員會之主要職責包括：

- (a) 就球員簽約及／或轉會提供意見；
- (b) 就球隊領隊之委任及罷免提供意見；
- (c) 制定銷售、市場推廣及品牌策略；
- (d) 就贊助安排提出建議；
- (e) 檢討門票定價政策；
- (f) 制定青年球員學院之發展方向和計劃；
- (g) 制定企業財務及集資策略；及
- (h) 執行上文(a)至(g)項所述之事項。

董事會函件

成立戰略委員會之主要目的為利用買方將予委任加入戰略委員會之兩名建議成員之專業知識，促進球會之整體營運及發展，並改善其於英格蘭足球聯賽之表現。根據股東協議之條款，實施戰略委員會建議之戰略及計劃必須取得BCFC董事會之批准。戰略委員會將定期向BCFC董事會匯報，而BCFC董事會將根據球會之實際業務營運及發展情況評估戰略委員會建議之戰略及計劃。

由於根據將獲委任加入BCFC董事會之董事數目而言，本公司將在BCFC董事會將維持大多數控制權，本公司於決定球會之管理及業務事宜方面將擁有最終控制權。因此，董事認為，成立戰略委員會對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

損益分攤安排

根據股東協議，買方向本公司承諾，根據本公司所委聘之核數師審閱（「經審閱賬目」）後，倘若足球球會分部（主要包括BCP集團及BCSL）於截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度任何年度（當中球會未有參加英超足球聯賽）分別產生除稅後虧損（「該虧損」），買方將於足球球會分部產生該虧損之相關財政年度發出相關經審閱賬目後，於本公司發出付款通知起計30日內，以現金向本公司全數支付相當於本公司應佔該虧損之款項（即該虧損之75%）金額作為補償。經審閱賬目須於本公司相關財政年度結束後三個月內發出，並將根據香港財務報告準則及與本公司不時採納之會計政策一致之會計政策編製。本公司預期於發出相關經審閱賬目後10個營業日內就索取補償向買方發出付款通知。

另一方面，本公司同意，倘若球會於2021-2022年英超足球聯賽賽季、2022-2023年英超足球聯賽賽季或2023-2024年英超足球聯賽賽季之任何賽季中晉級並參與英超足球聯賽，本公司將於發出相關經審閱賬目後，買方發出付款通知起計30日內（「獎金到期日」），支付相當於相關經審閱賬目所示直至2024年6月30日止財政年度前於球會參與英超足球聯賽比賽之各財政年度本公司應佔足球球會分部純利75%之金額（根據於完成後本公司於BCP集團之75%股權計算）作為年度獎金，惟本公司將僅從以（包括但不限於）償還股東貸款或支付股息（如有）之方式向BCP或BCSL收取之現金中支付獎金。本公司預期，買方將於發出相關經審閱賬目後10個營業日內就索取獎金向本公司發出付款通知。

董事會函件

本公司於截至2024年6月30日止應付獎金之最高總額不得超過90,000,000英鎊(相當於約891,000,000港元)。倘若本公司於獎金到期日向BCP或BCSL(如有)所收取之現金不足以支付獎金之全數金額,則本公司將繼續承擔從向BCP或BCSL(如有)收取之現金中清償未支付獎金金額之責任,直到獎金已悉數支付為止。截至2024年6月30日,本公司應付之最高獎金總額為90,000,000英鎊(相當於約891,000,000港元)乃根據本公司預期於截至2022年6月30日、2023年6月30日及2024年6月30日止年度各年應付之最高獎金總額30,000,000英鎊(相當於約297,000,000港元)而釐定,而有關金額乃參考其他參加英超足球聯賽之足球球會之財務表現,並假設(i)球會將於2021-2022年英超足球聯賽賽季、2022-2023年英超足球聯賽賽季及2023-2024年英超足球聯賽賽季參加英超足球聯賽;及(ii)球會將維持一支可參加英超足球聯賽比賽之隊伍,以及於截至2024年6月30日止三個年度內,BCP集團及BCSL之成本結構將不會出現重大變動而釐定。

於損益分攤安排之期限內,倘若上文所詳述根據損益分攤安排可享有補償或獎金之條件無法實現,包括以下情況:(i)球會於2021-2022年英超足球聯賽賽季、2022-2023年英超足球聯賽賽季或2023-2024年英超足球聯賽賽季中之各個賽季晉級至並參加英超足球聯賽,而足球球會分部於直至2024年6月30日止財政年度前於球會參與英超足球聯賽比賽之各財政年度錄得淨虧損,則買方毋須支付補償或享有獎金;或(ii)足球球會分部於截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度各年錄得純利而當中並無參加英超足球聯賽,則本公司毋須支付獎金或享有補償。因此,在此情況下,損益分攤安排將不會對本公司產生任何影響。

於釐定損益分攤安排之合理性及公平性時,董事已考慮足球球會分部之歷史財務表現。球會於2019/20賽季以第20位完成英格蘭冠軍足球聯賽後,於2020/21賽季將繼續參加英格蘭冠軍足球聯賽。足球球會分部於最近之財政年度一直錄得虧損,於截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度分別錄得分部虧損約388,100,000港元、310,700,000港元及186,500,000港元。經考慮足球球會分部之歷史表現後,本公司預期,除非球會晉級至英超足球聯賽,否則將繼續錄得虧損。根據損益分攤安排,本集團於截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度各年應佔足球球會分部之任何該虧損,預期將透過買方所支付金額相當於該虧損75%之補償得以紓緩。另一方面,本公司認為,獎金提供充分但不過度之激勵,推動買方透過參與戰略委員會致力促使球會於2023-2024年英超足球聯賽賽季前晉級至英超足球聯賽。倘若球會於2023-2024年英超足球聯賽賽季成功晉級至英超足球聯賽,本集團預期,足球球會分部之財務表現將得以改善,而經計及給予買方之獎金後,本集團可於將予產生之分部溢利中享有權益。因此,根據損益分攤安排,於任何情況下,預期本公司於截至2023年6月30日止三個年度在足球球會分部之應佔經濟權益將有所改善。因此,董事認為,損益分攤安排對獨立股東而言屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

補償及獎金之建議年度上限

下表載列補償截至2023年6月30日止三個年度之建議年度上限：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2021年 千英鎊 | 2022年 千英鎊 | 2023年 千英鎊 |
| 補償之建議年度上限 | 25,000 (相當於約 247,500,000港元) | 25,000 (相當於約 247,500,000港元) | 25,000 (相當於約 247,500,000港元) |

下表載列獎金截至2024年6月30日止三個年度之建議年度上限：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2022年 千英鎊 | 2023年 千英鎊 | 2024年 千英鎊 |
| 獎金之建議年度上限 | 30,000 (相當於約 297,000,000港元) | 30,000 (相當於約 297,000,000港元) | 30,000 (相當於約 297,000,000港元) |

補償之建議年度上限乃根據足球球會分部歷史除稅後虧損之75%，並就出售球員收益等非經常性項目作出調整後釐定，於截至2019年及2020年6月30日止年度分別約為34,800,000英鎊（相當於約344,500,000港元）及約為30,700,000英鎊（相當於約303,900,000港元）。

獎金之建議年度上限乃假設球會在2021-2022年英超足球聯賽賽季、2022-2023年英超足球聯賽賽季及2023-2024年英超足球聯賽賽季參加英超足球聯賽比賽，並參考其他參加英超足球聯賽球會之財務表現而釐定。此外，亦假設球會將維持一支可參加英超足球聯賽比賽之隊伍，以及於截至2024年6月30日止三個年度內，BCP集團及BCSL之成本結構將不會出現重大變動。

董事認為，上述建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

融資

於完成後，倘若BCP需要融資，有關資金應透過向銀行或其他金融機構或類似來源之借貸、墊款或信貸提供。倘需要擔保及／或抵押以取得進一步借貸，本公司及買方應個別（或按照本公司與買方協定之其他方式，惟須遵守適用法律、規則及規例（包括但不限於上市規則））提供有關抵押及／或擔保，惟本公司僅按其於BCP之持股權益比例提供有關抵押及／或擔保，而買方將須承擔餘下比例之抵押及／或擔保（「協定比例」）。

倘若BCP需要更多資金，本公司及買方將（根據適用法律、規則及規例（包括但不限於上市規則））注資或以股東貸款或按協定比例認購BCP新股份之方式提供資金。

買方進一步向本公司承諾，於完成後BCSL融資之安排應與上述於完成後BCP融資之安排相若，惟有關擔保、抵押、股東貸款或認購BCSL新股份須由本公司及買方按彼等各自於BCSL持股權益（「持股比例」）之比例提供或進行。

違約事件

於買方或本公司發生違約事件時，在遵守適用法律、規則及規例，並獲得所有必要之批文、同意及登記（包括但不限於英格蘭足球聯賽或英超足球聯賽（視情況而定）的批文）的前提下，非違約方有權於違約日期起計六個月內，(i)要求違約方購買非違約方於BCP之所有股份及股東貸款（如有）；或(ii)購買違約方於BCP之所有股份及股東貸款（如有）。違約事件包括：任何訂約方嚴重違反股東協議項下之責任，而並無於指定期限內作出補救、違約方未能於到期時償還債務及未經本公司事先書面同意之情況下買方變更最終實益擁有人。

擔保

鑒於本公司與買方訂立買賣協議及股東協議，Vong Pech先生（作為擔保人）為主要債務人，不可撤銷及無條件地向本公司承諾及保證，買方將全面、迅速、完整及適當地履行其於買賣協議及股東協議項下之所有及任何責任，並準時及恰當地支付買方於買賣協議及股東協議項下現時或其後應付之所有到期款項。Vong Pech先生進一步承諾，倘買方未能支付買賣協議及股東協議項下之任何款項，將支付本公司所要求之款項。

有關BCP之資料

BCP為一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由本公司及公眾股東分別擁有96.64%及3.36%權益。根據英國收購守則之定義，BCP為一家公眾有限公司，而其全資附屬公司於英國從事經營及管理球會及伯明翰城女子足球球會。BCP亦持有及經營培訓場地。

根據本通函附錄一所載獨立估值師所編製之物業估值報告，由獨立估值師所評估培訓場地於2020年9月30日之市值約為3,200,000英鎊（相當於約31,700,000港元）。

BCP集團截至2019年及2020年6月30日止年度之綜合財務資料載列如下：

| | 截至6月30日止年度 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 2019年 千英鎊 | 2020年 千英鎊 |
| 收益 | 23,325 | 23,104 |
| 除稅前虧損(附註) | 8,444 | 18,132 |
| 除稅後虧損(附註) | 8,444 | 18,132 |

附註：截至2019年6月30日止年度，BCP集團進行集團重組，而BCP錄得收益約17,200,000英鎊，有關款項已於本集團綜合財務報表對銷。

於2020年6月30日，BCP之綜合負債淨額約為81,500,000英鎊。

有關BCSL之資料

BCSL為一家於2019年5月在英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由本公司全資擁有。BCSL為球場之擁有人，除持有球場及向BCFC出租球場作其足球場外，其並未從事任何其他業務。BCSL從2019年5月註冊成立至截至2019年6月30日止年度並無產生任何收益或溢利／虧損。截至2020年6月30日止年度，BCSL之收益及純利分別約為1,250,000英鎊及1,240,000英鎊。於2020年6月30日，BCSL之資產淨值約為1,240,000英鎊。

根據本通函附錄一所載獨立估值師所編製之物業估值報告，由獨立估值師所評估球場於2020年9月30日之市值約為20,700,000英鎊（相當於約204,900,000港元）。

董事會函件

BCP集團及BCSL主要構成足球球會分部。足球球會分部於截至2019年及2020年6月30日止年度之分部業績及財務狀況載列如下：

| | 截至／於 | |
|------|-----------|-----------|
| | 6月30日止年度 | |
| | 2019年 | 2020年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 收益 | 205,790 | 204,395 |
| 分部虧損 | 310,737 | 186,519 |
| 分部資產 | 411,919 | 454,888 |
| 分部負債 | 1,122,490 | 1,314,420 |

於2020年8月31日，根據BCSL之管理賬目，其結欠BCP之未償還貸款總額約為21,300,000英鎊（相當於約210,900,000港元）。該筆未償還貸款為無抵押、免息及須按要求償還。完成後，由於買方為本公司之關連人士，而其於BCP及BCSL分別擁有21.64%及25%股權，根據上市規則第14A.16條，BCP及BCSL將成為本公司之關連附屬公司。因此，於完成後，BCSL應付BCP之未償還貸款將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之年度審閱規定。

有關買方之資料

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其全部已發行股本由主要股東Vong Pech先生實益全資擁有，於買賣協議日期，Vong Pech先生透過永聚有限公司（「永聚」）實益擁有已發行股份約25.63%。因此，買方為本公司之關連人士。

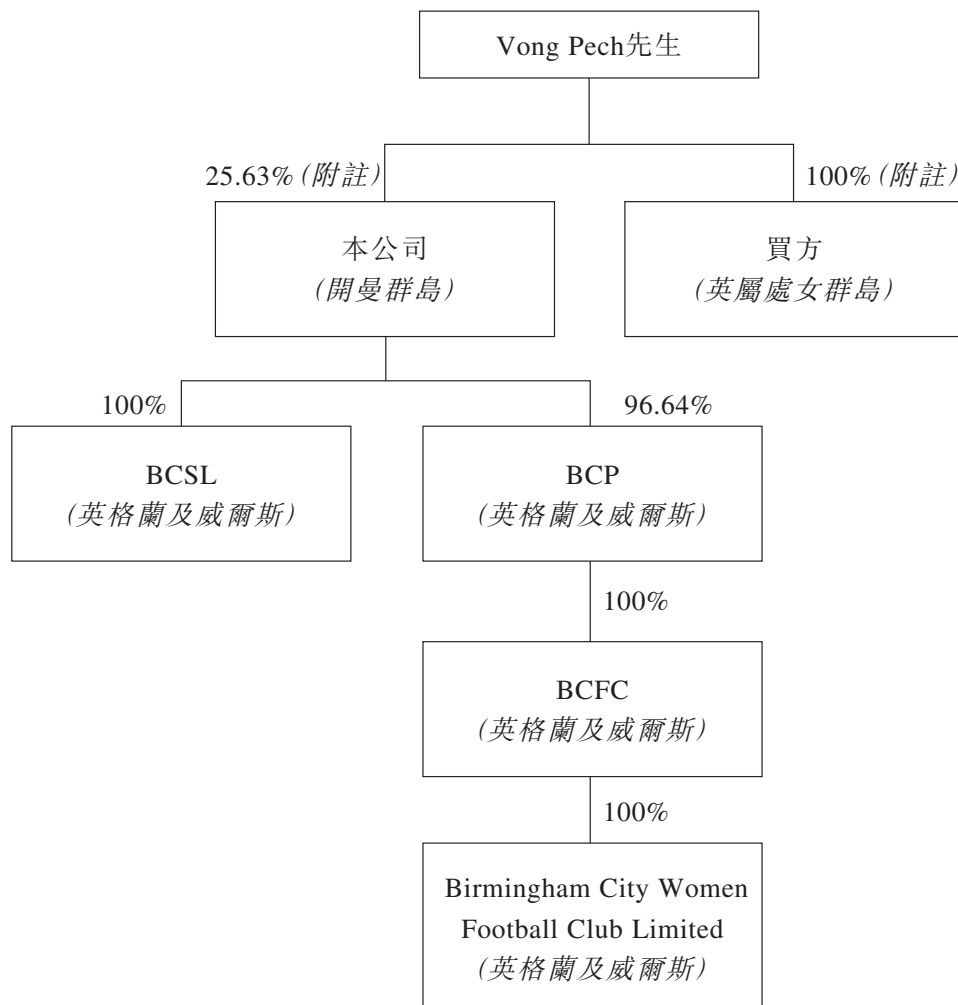
永聚主要從事投資控股，並為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，該公司為Graticity Real Estate Development Co., Ltd.（「GRED」）之全資附屬公司。

GRED為一間於柬埔寨王國（「柬埔寨」）註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由Vong Pech先生全資擁有。GRED主要從事物業發展，其為位於柬埔寨金邊中心以北之一項混合用途發展項目之發展商及擁有人，該項目鄰近眾多主要設施。該發展項目包括店舖、多座中層公寓大樓、住宅大樓及一座商業及教育大樓，座落於一幅總地盤面積約79,000平方米的土地。

本集團曾於2017年6月及2018年8月向GRED收購及租賃位於柬埔寨金邊之若干商業及住宅樓宇。此外，本集團於2018年8月與永聚訂立總租賃協議，將若干物業出租予永聚。上述收購及租賃物業之詳情分別載於本公司日期為2017年10月31日及2018年11月20日之通函。

集團架構

下圖載列本集團及買方於最後實際可行日期之架構摘要：



附註： 代表實益權益

進行出售事項之原因及裨益以及所得款項用途

本公司從事投資控股。於最後實際可行日期，本公司之主要附屬公司主要從事：(i)於英國經營及管理球會及伯明翰城女子足球球會；(ii)投資物業；(iii)提供彩票系統及在線付款服務解決方案；及(iv)提供醫療及保健服務。

於完成後，根據初步總代價5,400,000英鎊（相當於約53,500,000港元）計算，出售事項估計所得款項淨額將約為5,000,000英鎊（相當於約49,500,000港元）（扣除相關專業費用後）。董事會擬將(i)出售事項所得款項淨額之60%，即約3,000,000英鎊（相當於約29,700,000港元）用作償還外界債務；(ii)出售事項所得款項淨額之20%，即約1,000,000英鎊（相當於約9,900,000港元）用作一般營運資金；及(iii)出售事項所得款項淨額之20%，即約1,000,000英鎊（相當於約9,900,000港元）用作未來投資。管理層一直致力於不同市場及行業開拓可提升本集團業績之新商機。於最後實際可行日期，本集團尚未物色到任何潛在投資目標或機會。倘未能覓得合適的投資機會，則原擬用於未來投資之部分所得款項淨額將用作償還本集團之外界債務。於此情況下，本公司將於適當時候刊發公告以披露出售事項所得款項淨額用途之建議變動。

於截至2020年6月30日止年度，足球球會分部繼續錄得分部虧損約186,500,000港元（截至2019年6月30日止年度：分部虧損約310,700,000港元），而於2020年6月30日，分部負債淨額約為859,500,000港元（2019年6月30日：分部負債淨額約710,600,000港元）。由於足球球會分部持續錄得經營虧損，本集團在安排外界貸款以敷其營運資金所需。此外，於2020年6月30日，本集團有(i)債務總額約761,300,000港元；(ii)銀行結餘及現金約38,800,000港元；及(iii)流動負債淨額約573,500,000港元。

鑑於上述所披露之足球球會分部之經營及財務表現，本公司認為，出售事項將減輕本公司就支持持續經營足球球會分部所承擔的財務負擔，並將以下列方式改善本集團之未來財務表現：

- (i) 本公司擬將出售事項之部分所得款項淨額用作償還外界債務，使本集團降低融資成本；
- (ii) 由於本公司及買方須分別根據協定比例及持股比例，各自盡合理努力達成BCP集團及BCSL之營運資金需求，預期本公司之財務狀況將逐步改善；

董事會函件

- (iii) 根據損益分攤安排，本公司將就其截至2021年、2022年及2023年6月30止年度各年（當中球會並無參與英超足球聯賽）應佔足球球會分部所產生之除稅後虧損獲得補償，而本公司將可透過繼續持有BCP及BCSL之控股股權，以繼續控制球會；及
- (iv) 買方擬引薦兩名成員加盟戰略委員會。該兩名候選人之履歷詳情載於下文，彼等分別於足球球會營運及管理以及企業融資方面擁有豐富經驗。預期球會將受惠於彼等之專業知識，並從而提升於英格蘭足球聯賽比賽上及於財務上的表現。透過引薦買方作為BCP股東，憑藉其財力及人力資源，加上成立主要負責制定BCP整體營運及發展戰略及計劃之戰略委員會，本公司將能夠實現將球會晉級至英超足球聯賽的潛在利益，並同時保留於BCP及BCSL之控股權。

誠如上文所述，戰略委員會將由三名成員組成，其中兩名由買方指派，一名由本公司指派。戰略委員會將直接向BCFC董事會報告。下文載列買方擬於完成時指派之戰略委員會成員之履歷資料：

Mike Wiseman先生

Mike Wiseman先生（「Wiseman先生」）之家族與球會淵源深遠，其祖父、父親及其本身均曾為BCFC董事會之董事。彼於管理及營運球會中擁有豐富經驗及知識，並於足球產業中已建立廣泛網絡。

Wiseman先生分別於1997年12月及2006年加入BCFC董事會及BCP董事會，直至2011年，在此期間，彼領導球會之商業部以及學院及社區部之職能，並主要負責球會之戰略制定及場內外管理。於彼擔任BCFC董事會成員之14年內，球會取得驕人成績，經常在英格蘭冠軍足球聯賽中名列前茅。於2001/02賽季，球會排名第5，並在附加賽中獲勝，2002/03賽季成功晉級至英超足球聯賽。此後，Wiseman先生在擔任BCFC董事會成員之10年期間，有7年帶領球會參加英超足球聯賽比賽。Wiseman先生亦擔任前球員委員會成員，並為球會之社區信託之受託人，亦支援伯明翰城女子足球球會。於1994年，Wiseman先生應邀成為Birmingham College of Food, Tourism & Creative Studies之董事，並見證該學院從一所進修學院升格為一所大學（現名為University College Birmingham）。除擔任學院董事會成員外，彼亦擔任審核委員會主席及薪酬委員會成員。

Wiseman先生自1985年以來於Haunch Lane Developments Limited（一家從事物業發展及投資業務之公司）工作，現時為董事總經理。於2005年，彼成立Metal Packaging International Limited（一家從事入口錫罐及氣溶劑業務之公司），現時為管理層董事。

Wiseman先生畢業於雪菲爾大學，取得經濟學學士學位，並曾為英國之特許會計師。

周德盛先生

周德盛先生（「周先生」）於銀行及金融業擁有豐富經驗，尤其是於股權投資、企業融資及基金管理等領域。周先生為鑄山股權投資基金管理（上海）股份有限公司之創辦人，並自2013年開始出任董事長，該公司曾參與眾多上市企業的投資及業務發展，包括多家於消費市場之知名品牌企業，其管理之資產超過人民幣20億元。在此之前，周先生曾在多家商業銀行工作合共約10年，包括興業銀行股份有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司及中國民生銀行。

周先生畢業於湖南財經學院，取得金融學學士學位，並獲上海財經大學授予工商管理碩士學位。

經考慮上述因素後，董事認為，買賣協議及股東協議之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，本集團於BCP之股權將由96.64%減少至75%，而本集團於BCSL之股權將由100%減少至75%。本集團將繼續行使對BCP及BCSL董事會之控制權。因此，BCP及BCSL將仍是本公司之非全資附屬公司，而彼等之財務業績及財務狀況將繼續併入本集團之綜合財務報表。

預期出售事項將產生除稅前收益約800,000英鎊（相當於約7,900,000港元），即出售事項估計所得款項淨額約5,000,000英鎊（相當於約49,500,000港元）（根據初步總代價計算並扣除專業費用及其他相關開支後），減去於2020年6月30日之銷售股份應佔足球球會分部之未經審核負債淨額約19,700,000英鎊（相當於約195,000,000港元）及於2020年8月31日之銷售貸款約23,900,000英鎊（相當於約236,600,000港元）。收益將於本集團之綜合權益變動表確認為權益交易。

上述財務影響僅作說明用途，最終之實際收益／虧損將根據（其中包括）足球球會分部於完成日期之負債淨額於本集團之綜合財務報表確認。

變更契據及經變更租賃協議

於完成後，本公司、BCSL及BCFC將訂立變更契據，而BCSL及BCFC將訂立經變更租賃協議以更改有關租賃球場之現有租賃協議之若干條款，包括變更現有租賃協議之租期以及釋放及解除有關本公司之擔保。球場現時用作BCFC之足球場及配套用途。經變更租賃協議之主要條款載列如下：

訂約方： BCSL，作為業主；及

BCFC，作為租戶

處所： 球場

租期： 變更契據將於完成日期訂立，而經變更租賃協議之租期將於2023年6月30日完結

租金： 每年1,250,000英鎊（相當於約12,400,000港元）

租金乃由經變更租賃協議之訂約方公平磋商釐定。根據獨立估值師之意見，根據經變更租賃協議BCFC應付BCSL之租金為公平合理，屬一般商業條款並與英國類似物業之現行市場租金一致。

先決條件

根據上市規則，經變更租賃協議及由完成日期起至2021年6月30日止期間以及截至2022年及2023年6月30日止兩個年度的相關年度上限，須經獨立股東於股東特別大會上批准。

有關經變更租賃協議之建議年度上限

下表載列由完成日期起至2021年6月30日止期間以及截至2022年及2023年6月30日止兩個年度根據經變更租賃協議擬進行之交易之建議年度上限：

| | 由完成日期至 | 截至6月30日止年度 | |
|--------|---------------------|---------------|---------------|
| | 2021年6月30日 | 2022年 | 2023年 |
| | 千英鎊 | 千英鎊 | 千英鎊 |
| 建議年度上限 | 840 ^(附註) | 1,250 | 1,250 |
| | (相當於約 | (相當於約 | (相當於約 |
| | 8,300,000港元) | 12,400,000港元) | 12,400,000港元) |

附註： 指由完成日期至2021年6月30日約8個月之建議年度上限。

董事會函件

截至2020年6月30日止年度，BCFC向BCSL應付之球場租金為1,250,000英鎊。各建議年度上限乃於各財政年度根據經變更租賃協議BCFC應付BCSL之年度租金釐定。

董事認為，上述建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

訂立變更契據及經變更租賃協議之理由

BCFC及BCSL均為本公司之附屬公司，並為BCSL向BCFC租賃球場作為BCFC之足球場及配套用途之現有租賃協議之訂約方。

於完成後，由於買方為本公司之關連人士及其於完成後分別於BCP及BCSL擁有21.64%及25%股權，根據上市規則第14A.16條，BCP及BCSL將為本公司之關連附屬公司。因此，本公司、BCFC及BCSL將訂立變更契據，而BCFC及BCSL於完成後將訂立經變更租賃協議，縮短租期以及釋放及解除有關本公司於現有租賃協議之擔保，以符合上市規則之相關規定，而經變更租賃協議項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

董事認為，變更契據及經變更租賃協議以及據此擬進行之交易將於本集團之日常及正常業務過程中訂立，屬一般商業條款，公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

損益分攤安排及經變更租賃協議的內部監控措施

本集團就根據損益分攤安排及經變更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根據損益分攤安排及經變更租賃協議擬進行的交易不會超越建議年度上限；
- (ii) 分別以按年及按月基準向本集團管理層提交載有損益分攤安排及經變更租賃協議項下的交易總額的報告；及
- (iii) 獨立非執行董事及本公司核數師將會每年審閱根據損益分攤安排及經變更租賃協議擬進行的交易。

上市規則之涵義

買賣協議

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。

買方之全部已發行股本由主要股東Vong Pech先生實益擁有，而Vong Pech先生於買賣協議日期實益擁有本公司已發行股本約25.63%。因此，買方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

此外，由於買方為本公司之關連人士，損益分攤安排項下之補償及獎金構成本公司之持續關連交易。由於就補償及獎金各自之建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據上市規則第14A章，有關補償及獎金之持續關連交易須遵守申報、公告、通函、獨立股東批准、年度報告及年度審閱之規定。

經變更租賃協議

於完成後，由於買方為本公司之關連人士，而其於BCP及BCSL分別擁有21.64%及25%股權，根據上市規則第14A.16條，BCP及BCSL將成為本公司之關連附屬公司。因此，經變更租賃協議及據此擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。由於建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據上市規則第14A章，變更契據、經變更租賃協議及據此擬進行之交易須遵守申報、公告、通函、獨立股東批准、年度報告及年度審閱之規定。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮交易文件及據此擬進行之各項交易之條款，並就交易文件是否屬一般商業條款、公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第28頁至第29頁，當中載有其就交易文件及據此擬進行之交易致獨立股東之意見及推薦建議。

智富融資有限公司(一家可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)已獲委任為獨立財務顧問,以就交易文件及據此擬進行之各項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第30頁至第63頁,當中載有其就交易文件及據此擬進行之各項交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

股東特別大會

本公司將於2020年12月8日(星期二)上午10時30分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室舉行股東特別大會,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)交易文件及據此擬進行之交易。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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,買方之全部已發行股本由Vong Pech先生實益擁有,彼為主要股東,於最後實際可行日期,實益擁有已發行股份約25.63%。因此,Vong Pech先生及其聯繫人將於股東特別大會上就交易文件及據此擬進行之各項交易之決議案放棄投票。除本文所披露者外,概無股東須於股東特別大會上就交易文件及據此擬進行之各項交易之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無董事於交易文件中擁有重大權益,因此,並無董事須就批准交易文件及據此擬進行之各項交易之相關董事會決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信:(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54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2020年12月1日(星期二)下午4時30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54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獨立非執行董事)建議獨立股東應投票贊成有關批准交易文件及據此擬進行之交易之建議決議案。

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

2020年11月17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：

**(I)有關出售附屬公司權益之
須予披露及關連交易；及
(II)持續關連交易**

吾等茲提述本公司於2020年11月17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，以就交易文件之條款及據此擬進行之交易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及本獨立董事委員會提供意見。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其他資料。

經考慮交易文件的條款及據此擬進行之交易以及獨立財務顧問就此提供的意見後，吾等認為：(i)交易文件的條款及據此擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳的條款而制定，對獨立股東而言屬公平合理；(ii)訂立經變更租賃協議乃按本集團的一般及日常業務過程進行；及(iii)根據交易文件擬進行之交易乃符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成將提呈之決議案，以批准交易文件及據此擬進行之交易。

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

潘治平先生、梁碧霞女士及楊志達先生

謹啟

2020年11月17日

以下為來自獨立財務顧問智富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

(I)有關出售附屬公司權益之須予披露及關連交易；
及
(II)持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議、股東協議、變更契據、經變更租賃協議及據此擬進行之各項交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2020年11月17日之通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2020年10月9日（交易時段後）， 貴公司與買方訂立買賣協議，據此， 貴公司有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意分別購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款，初步總代價為現金5,400,000英鎊（相當於約53,500,000港元）。

於完成後， 貴集團於BCP之股權將由96.64%減少至75%，而 貴集團於BCSL之股權將由100%減少至75%。 貴集團將繼續行使對BCP及BCSL董事會之控制權。因此，BCP及BCSL將仍是 貴公司之非全資附屬公司，而彼等之財務業績及財務狀況將繼續併入 貴集團之綜合財務報表。

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之須予披露交易。

獨立財務顧問函件

由於買方之全部已發行股本由主要股東Vong Pech先生實益擁有，而Vong Pech先生於買賣協議日期實益擁有已發行股份約25.63%，買方為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

此外，由於買方為 貴公司之關連人士，損益分攤安排項下之補償及獎金構成 貴公司之持續關連交易。由於就補償及獎金各自之建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據上市規則第14A章，有關補償及獎金之持續關連交易須遵守申報、公告、通函、獨立股東批准、年度報告及年度審閱之規定。

此外，於完成後， 貴公司、BCSL及BCFC將訂立變更契據，以更改有關租賃球場之現有租賃協議之若干條款。根據經變更租賃協議，BCSL(作為業主)將繼續出租球場予BCFC(作為租戶)，租期直至2023年6月30日止，每年租金為1,250,000英鎊(相當於約12,400,000港元)，由BCFC用作足球場及配套用途。

於完成後，由於買方為 貴公司之關連人士，而其於BCP及BCSL分別擁有21.64%及25%股權，根據上市規則第14A.16條，BCP及BCSL將成為 貴公司之關連附屬公司。因此，經變更租賃協議及據此擬進行之交易將構成 貴公司之持續關連交易。由於建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據上市規則第14A章，變更契據、經變更租賃協議及據此擬進行之交易須遵守申報、公告、通函、獨立股東批准、年度報告及年度審閱之規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮交易文件及據此擬進行之各項交易之條款，以及就交易文件是否屬一般商業條款、公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此合資格擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除吾等獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團與吾等之間於過去兩年並無任何委聘。

此外，除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應向吾等支付之顧問費及開支外，概不存在吾等將據此向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司日期為2020年10月9日有關交易文件及據此擬進行之各項交易之公佈、由獨立專業估值師(「獨立估值師」)捷評資產顧問有限公司編製之物業估值報告(「物業估值報告」)及經變更租賃協議之公平租金意見函件(「公平租金函件」)、 貴公司截至2020年6月30日止年度(「2020年財年」)之全年業績(「2020年全年業績」)公佈、 貴公司截至2019年6月30日止年度(「2019年財年」)之年度報告(「2019年年報」)、BCP集團於2020年財年之綜合管理賬目及BCSL之管理賬目、買方於截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表，並已查詢及審閱通函所載或所提述及／或 貴公司向吾等提供的資料、意見及聲明。吾等亦已(i)就訂立交易文件之條款及理由以及 貴集團之業務及未來前景與 貴公司管理層進行討論；(ii)就球場及培訓場地之估值及球場租金之評估與獨立估值師進行訪談。除審閱物業估值報告及公平租金函件外，吾等並無對BCP及BCSL之資產及負債進行任何獨立估值或評估，而吾等尚未獲得任何該等估值或評估。由於吾等並非企業或公司估值之專家，因此吾等僅分別依賴有關球場及培訓場地物業估值報告以及球場租金之公平租金函件。

吾等已依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有有關陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明於其作出時均屬真實及準確，且直至股東特別大會日期繼續屬真實。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何陳述、資料、意見及聲明為失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，足以令致向吾等提供之資料及向吾等作出之聲明為失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等亦無對 貴公司提供之資料以及 貴集團、買方及彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務進行任何獨立核實及深入調查，吾等亦未考慮出售事項對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須以於股東特別大會日期生效之市場、金融、經濟、行業特定及其他狀況以及吾等可得之資料為基礎。股東謹請留意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何變動)可能會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新該意見，以考慮於股東特別大會日期後發生之事件或更新、修訂或重申吾等之意見。本意見函件中之任何內容均不應被視為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

董事共同及個別地就旨在提供有關 貴集團之資料，包括根據上市規則提供之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢及審慎考慮後，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致通函之任何陳述產生誤導。吾等（作為獨立財務顧問）概不對通函任何部分（惟本意見函件除外）之內容承擔任何責任。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮交易文件及據此擬進行之各項交易之條款時作參考，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關交易文件及據此擬進行之各項交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團之業務

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，貴集團主要從事(i)於英國經營及管理球會及伯明翰城女子足球球會；(ii)物業投資；(iii)提供彩票系統及在線付款服務解決方案；及(iv)提供醫療及保健服務。

誠如2019年年報及2020年全年業績所披露，球會於2018/19賽季及2019/20賽季在英格蘭足球聯賽（「英格蘭足球聯賽」）冠軍聯賽組別分別以第17位及第20位完成賽季。

根據2019年年報，為多元化業務及壯大收入來源，貴集團收購位於柬埔寨王國（「柬埔寨」）之若干住宅公寓及商用物業。所有物業已租出，為貴集團帶來穩定收入來源。

誠如2020年全年業績所載，貴集團已(i)於2019年7月收購網梅在綫（北京）信息技術有限公司（「網梅在綫」），網梅在綫是彩票系統及在線付款系統服務解決方案供應商。憑藉網梅在綫管理團隊之專業知識及其獨有系統，貴集團已與柬埔寨當地之運營商提供系統開發及運營支援服務，並於2020年財年開始錄得來自提供彩票系統及在線付款系統服務解決方案之服務收入；及(ii)於2020年7月

獨立財務顧問函件

收購於日本之醫療服務業務，醫療服務業務主要包括於日本提供醫療諮詢以及保健及健康轉介相關服務。

1.2 貴集團之財務表現

下文載列摘錄自2020年全年業績之 貴集團經營業績概要：

| | 截至6月30日止年度 | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2020年 千港元 (經審核) | 2019年 千港元 (經審核) |
| 收益 | | |
| 足球球會分部 | | |
| — 球賽日收入 | 45,745 | 52,371 |
| — 廣播 | 86,895 | 81,053 |
| — 商業收入 | 71,755 | 72,366 |
| | <u>204,395</u> | <u>205,790</u> |
| 物業投資分部 | 24,811 | 4,647 |
| 提供彩票系統及在線付款 系統服務解決方案分部 | <u>2,323</u> | <u>—</u> |
| | 231,529 | 210,437 |
| 可呈報分部業績 – (虧損) / 溢利 | | |
| — 足球球會分部 | (186,519) | (310,737) |
| — 物業投資分部 | (514) | 27,343 |
| — 提供彩票系統及在線付款 系統服務解決方案分部 | <u>(8,461)</u> | <u>—</u> |
| | (195,494) | (283,394) |
| 年度虧損 | (266,484) | (364,690) |
| 貴公司擁有人應佔虧損 | (260,484) | (360,927) |

獨立財務顧問函件

就2019年財年及2020年財年而言，貴集團產生之收益主要來自三個業務分部，即(i)足球球會分部；(ii)物業投資分部；及(iii)提供彩票系統及在線付款系統服務解決方案分部。

足球球會分部之收入來源仍然為貴集團之主要收入來源，包括(i)賽季及比賽日門票之球賽日收入；(ii)廣播收入，包括來自英格蘭足球聯賽及杯賽廣播收入之分派、來自英超足球聯賽之補償付款及來自媒體之收入；及(iii)商業收入，包括贊助收入、公司款待、商品銷售、會議及活動，以及其他雜項收入。

誠如上表所示及於2020年全年業績所披露，貴集團的收益由2019年財年約210,400,000港元增加約10.0%至2020年財年約231,500,000港元，主要由於(i)2020年財年之物業投資分部收益增加，指貴集團位於柬埔寨處所之租金收入；及(ii)於2020年財年開始提供彩票系統及在線付款系統服務解決方案業務。

儘管足球球會分部於2019年財年及2020年財年之收益相對穩定，足球球會分部的分部虧損由2019年財年約310,700,000港元減少至2020年財年約186,500,000港元，主要由於(i)爆發COVID-19及英國封關導致經營開支減少；(ii)出售球員註冊之溢利由2019年財年約42,100,000港元增加至2020年財年約115,500,000港元；及(iii)因爆發COVID-19及英國封關所收取英國政府之政府補助令其他收入增加。儘管物業投資之租金收入增加，貴集團之物業投資分部錄得分部虧損，主要由於爆發COVID-19及全球封關導致柬埔寨之房地產市場放緩，令2020年財年於柬埔寨之投資物業之公平值出現負變動。

1.3 貴集團之財務狀況

下文載列摘錄自2020年全年業績之貴集團財務狀況概要：

| | 於6月30日 | |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| | 2020年 千港元 (經審核) | 2019年 千港元 (經審核) |
| 非流動資產 | 949,504 | 887,371 |
| 流動資產 | 112,011 | 147,144 |
| —銀行結餘及現金 | 38,804 | 83,652 |
| 流動負債 | 685,465 | 334,149 |
| 淨流動負債 | 573,454 | 187,005 |
| 總貸款 | 487,442 | 214,516 |

銀行結餘及現金

貴集團之銀行結餘及現金由2019年6月30日約83,700,000港元減少至2020年6月30日約38,800,000港元，主要由於貴集團之經營活動持續錄得虧損及所耗現金淨額所致。

總貸款

貴集團於2019年及2020年6月30日之貸款總額結餘主要包括(i)分別於2019年及2020年6月30日向Trillion Trophy Asia Limited取得之循環貸款約66,200,000港元及66,200,000港元，年利率為4.5%、無抵押及年期直至2020年12月31日；及(ii)分別於2019年及2020年6月30日向外部借款人取得貸款總額約148,300,000港元及421,200,000港元，年利率為5%–8%（惟向Football League Limited取得未償還本金額約為5,600,000港元之貸款為無抵押、免息及須由2021年4月1日起分6期償還除外）、無抵押及年期直至2021年6月30日。於2019年及2020年6月30日，總貸款中須於一年內償還之部份分別約為130,000,000港元及482,600,000港元。根據2020年全年業績，總貸款增加是為了配合貴集團之業務發展。

1.4 業務前景

英格蘭頂級全職職業球會主要參與四個足球聯賽組別，即英格蘭超級足球聯賽（「英超足球聯賽」）、英格蘭冠軍足球聯賽、英格蘭甲級足球聯賽及英格蘭乙級足球聯賽。

英超足球聯賽

英超足球聯賽是20個球會所競逐英格蘭足球聯賽體系中的最高水平。其涉及英格蘭足球聯賽的晉級及降級制度。於各賽季（自8月至5月）結束時，英超足球聯賽中排名最低的三個球會將降級至英格蘭冠軍足球聯賽組別。球會於英超足球聯賽（「英超足球聯賽球會」）之其中一項主要收入來源為英超足球聯賽所分派之獎金。根據英超足球聯賽之官方網站，獎金主要包括(i)英國廣播收益，其中50%乃等額攤分，另外25%稱為設施費，乃根據球會比賽於英國廣播之頻率攤分，餘下25%為績效金，乃根據球季結束時球會於聯賽表中名次攤分；(ii)各球會平均分攤之中央商業收益；及(iii)由各球會等額攤分之國際廣播收益。

以下乃摘自英超足球聯賽官方網站中於2017/18、2018/19及2019/20賽季在英超足球聯賽前五名球會之獎金分派摘要。

| 完成名次 | 英超足球聯賽賽季 | | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017/18 (百萬英鎊) | 2018/19 (百萬英鎊) | 2019/20 (百萬英鎊) |
| 第一名 | 149 | 151 | 153 |
| 第二名 | 150 | 152 | 148 |
| 第三名 | 144 | 146 | 151 |
| 第四名 | 146 | 145 | 143 |
| 第五名 | 142 | 142 | 132 |

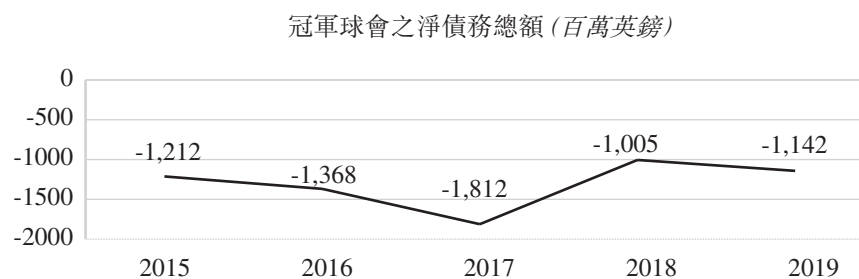
資料來源：英超足球聯賽官方網站

英格蘭冠軍足球聯賽

英格蘭冠軍足球聯賽是24個球會所競逐之英格蘭足球聯賽中最高組別的聯賽，並為英格蘭足球聯賽體系中職業聯賽之第二高專業聯賽級別，僅次於英超足球聯賽。於各賽季結束時，英格蘭冠軍足球聯賽中排名首兩位之球會將自動晉級至英超足球聯賽，而第三、第四、第五及第六名球會之間進行一系列季後賽之後，則額外一個球會亦會晉級至英超足球聯賽。與參加英超足球聯賽之球會相似，參加英格蘭冠軍足球聯賽之球會(「冠軍球會」)之其中一項主要收益來源為英格蘭冠軍足球聯賽分派之基本獎項，以及由英格蘭足球聯賽與英超足球聯賽進一步協定之補償付款。已收取英超足球聯賽之降級付款(parachute payments)(旨在支援最近由英超足球聯賽降級至英格蘭冠軍足球聯賽之球會軟著陸)之冠軍球會不會收到補償付款。

根據四大國際審計、稅務及諮詢公司之一於2020年發佈的足球財政年度回顧(「年度回顧」)，多年來，大部份冠軍球會一直處於淨債務之狀況。

下圖說明冠軍球會由2015年至2019年的淨債務總額：

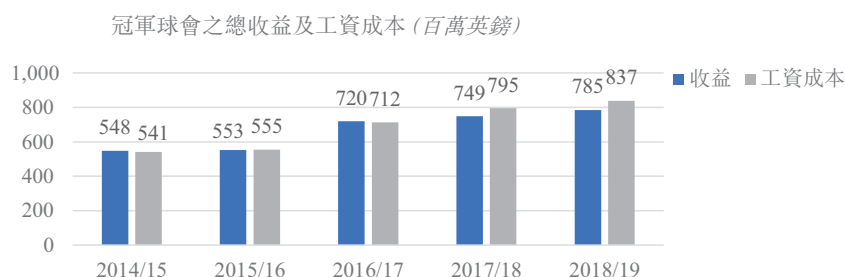


資料來源：於2016年至2020年發佈之年度回顧

獨立財務顧問函件

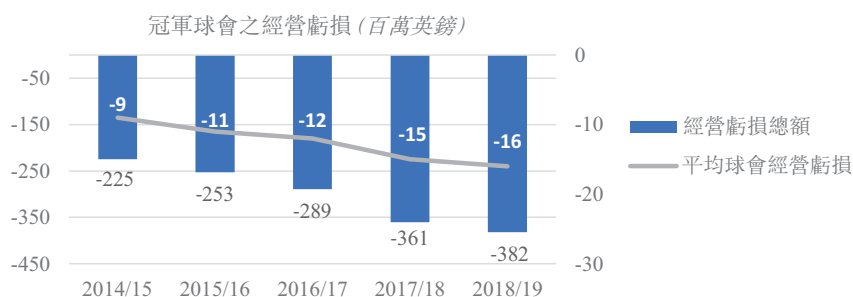
根據於2020年發佈之年度回顧，冠軍球會於2019年夏季之淨債務總額約為11億英鎊，較2018年夏季高約14%。大多數冠軍球會之報告淨債務為來自股東之免息貸款。於2018/19賽季末，來自股東之免息貸款約佔冠軍球會淨債務總額約88.7%，突顯彼等持續著重依賴擁有人之資金及償付能力。

吾等從 貴公司管理層了解到，冠軍球會處於淨債務狀況並不罕見，乃因為彼等產生重大營運開支，尤其是為晉級至英超足球聯賽而付出之工資成本。吾等已審閱2016年至2020年發佈之年度回顧，並總結下列圖表，說明冠軍球會於2014/15賽季至2018/19賽季之(i)總收益，其中包括比賽日、廣播、贊助及商業收入；及(ii)所有僱員(包括球員)之工資成本，其中包括工資、薪金、簽約費、獎金、解僱費、社會保險金供款及其他僱員福利開支，載列如下：



資料來源：於2016年至2020年發佈之年度回顧

根據於2020年發佈之年度回顧，於2018/19賽季，冠軍球會之工資成本與收益比例上升至約107%新高，反映冠軍球會為追求晉級至英超足球聯賽而面臨巨大財務風險。此外，由於工資成本增長繼續超過收益增長，冠軍球會於2015/16至2018/19賽季連續四個賽季錄得創紀錄之經營虧損。下圖說明冠軍球會於2014/15至2018/19賽季之經營虧損：



資料來源：於2016年至2020年發佈之年度回顧

根據於2020年發佈之年度回顧，儘管自2016/17賽季實施盈利能力和可持續性規則（「P&S規則」），規定各冠軍球會控制虧損至低於若干虧損允許額度，惟冠軍球會之總經營虧損仍持續上升，並於2018/19賽季達至歷史新高。於2019年，由於BCFC在涵蓋2015/16至2017/18賽季的三個財政年度之支出過多，BCFC成為第一個因未能遵守P&S規則而被減分之冠軍球會。隨後，若干其他冠軍球會因違規及錄得高水平之經營虧損而被指控。

2. 有關買方之資料

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其全部已發行股本由主要股東Vong Pech先生全資實益擁有，於買賣協議日期，Vong Pech先生透過永聚有限公司（「永聚」）實益擁有 貴公司已發行股份約25.63%。因此，買方為 貴公司之關連人士。

永聚主要從事投資控股，並為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，該公司為Graticity Real Estate Development Co., Ltd.（「GRED」）之全資附屬公司。

GRED主要從事物業發展，為一家於柬埔寨註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由Vong Pech先生全資擁有。GRED為位於柬埔寨金邊中心以北之一項混合用途發展項目之發展商及擁有人，該項目鄰近眾多主要設施。該發展項目包括店舖、多座中層公寓大樓、住宅大樓及一座商業及教育大樓，座落於一幅總地盤面積約79,000平方米（「平方米」）的土地。

貴集團曾於2017年6月及2018年8月向GRED收購及租賃位於柬埔寨金邊之若干商業及住宅樓宇。此外， 貴集團於2018年8月與永聚訂立總租賃協議，將若干物業出租予永聚。

3. 有關BCP集團及BCSL（「目標集團」）之資料

3.1 有關BCP集團之資料

BCP為一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由 貴公司及公眾股東分別擁有96.64%及3.36%權益。根據英國收購守則之定義，BCP為一家公眾有限公司，而其全資附屬公司於英國從事經營及管理球會及伯明翰城女子足球球會。BCP亦持有及經營培訓場地。

獨立財務顧問函件

根據物業估值報告，經獨立估值師所評估培訓場地於2020年9月30日之市值約為3,200,000英鎊（相當於約31,700,000港元）。

誠如董事會函件所披露，BCP集團於2019年財年及2020年財年之綜合財務資料載列如下：

| | 截至6月30日止年度 | |
|-----------|------------|--------|
| | 2020年 | 2019年 |
| | 千英鎊 | 千英鎊 |
| 收益 | 23,104 | 23,325 |
| 除稅前虧損(附註) | 18,132 | 8,444 |
| 除稅後虧損(附註) | 18,132 | 8,444 |

附註：於2019年財年，BCP集團進行集團重組，而BCP錄得收益約17,200,000英鎊，有關款項已於 貴集團綜合財務報表對銷。

誠如 貴公司管理層所告知，BCP集團於2020年財年之虧損增加主要由於2020年財年並無集團重組所帶來之一次性收益，而於2019年財年約為17,200,000英鎊。

於2020年6月30日，BCP集團之綜合負債淨額約為81,500,000英鎊。

3.2 有關BCSL之資料

BCSL為一家於2019年5月在英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由 貴公司全資擁有。BCSL為球場之擁有人，除持有球場及向BCFC出租球場作其足球場外，其並未從事任何其他業務。誠如董事會函件所披露，BCSL從2019年5月註冊成立至截至2019年6月30日止年度並無產生任何收益或溢利／虧損。截至2020年6月30日止年度，BCSL之收益及純利分別約為1,250,000英鎊及1,240,000英鎊。於2020年6月30日，BCSL之資產淨值約為1,240,000英鎊。

根據物業估值報告，經獨立估值師所評估球場於2020年9月30日之市值約為20,700,000英鎊（相當於約204,900,000港元）。

獨立財務顧問函件

BCP集團及BCSL主要構成足球球會分部。足球球會分部於截至2019年及2020年6月30日止年度之分部業績及財務狀況載列如下：

| | 截至／於 | |
|-------|-----------|-----------|
| | 6月30日止年度 | |
| | 2020年 | 2019年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 收益 | 204,395 | 205,790 |
| 分部虧損 | 186,519 | 310,737 |
| 分部資產 | 454,888 | 411,919 |
| 分部負債 | 1,314,420 | 1,122,490 |
| 分部淨負債 | 859,532 | 710,571 |

根據董事會函件，足球球會分部之分部淨負債由2019年6月30日約710,600,000港元增加至2020年6月30日約859,500,000港元，主要由於足球球會分部持續錄得經營虧損，因此增加貸款以敷 貴集團之營運資金需求。

於2020年8月31日，根據BCSL之管理賬目，其結欠BCP之未償還貸款總額約為21,300,000英鎊（相當於約210,900,000港元）。該筆未償還貸款為無抵押、免息及須按要求償還。完成後，由於買方為 貴公司之關連人士，而其於BCP及BCSL分別擁有21.64%及25%股權，根據上市規則第14A.16條，BCP及BCSL將成為 貴公司之關連附屬公司。因此，於完成後，BCSL應付BCP之未償還貸款將構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之年度審閱規定。

4. 進行出售事項之原因及裨益

4.1 貴集團之持續經營虧損

根據與 貴公司管理層所討論及從2019年年報及2020年全年業績注意到， 貴集團因(i)足球球會分部之持續經營虧損，於截至2019年及2020年6月30日止年度分別約為310,700,000港元及186,500,000港元；(ii) 貴集團經營活動持續虧損及所用現金淨額令於2020年6月30日之低銀行結餘及現金僅約為38,800,000港元；及(iii) 貴集團貸款增加，而產生持續融資需求。預期初步代價扣除專業費用及其他相關開支後約為49,500,000港元， 貴集團之銀行結餘及現金將於完成後立即增加。

4.2 改善 貴集團之財務狀況並減輕 貴集團之財務負擔

誠如董事會函件所述，由於足球球會分部之持續經營虧損，貴集團一直安排外部貸款以應付其營運資金需求。根據2020年全年業績，貴集團之貸款總額由2019年6月30日約214,500,000港元增加至2020年6月30日約487,400,000港元，其中約482,600,000港元須於一年內償還。

據 貴公司管理層告知，鑑於足球球會分部之過往經營及財務表現，貴公司認為，出售事項將為減輕 貴公司就支持持續經營足球球會分部所承擔的財務負擔之良機，並將透過下列各項以改善 貴集團之未來財務表現：(i)將出售事項之部分所得款項淨額用作償還外界債務，使 貴集團降低未來融資成本；(ii)由於 貴公司及買方須分別根據協定比例及持股比例，各自盡合理努力達成BCP集團及BCSL之營運資金需求，貴公司之財務狀況將逐步改善；(iii)根據損益分攤安排，貴公司將就其截至2021年、2022年及2023年6月30止年度（當中球會並無參與英超足球聯賽）應佔足球球會分部所產生之除稅後虧損獲得補償，而 貴公司將可透過繼續持有BCP及BCSL之控股股權，以繼續控制球會。吾等與 貴公司管理層一致認為，預期足球球會分部於截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度不再錄得進一步虧損，將有助改善 貴集團之財務表現並減輕 貴集團之財務負擔。

4.3 成立戰略委員會之潛在利益

根據董事會函件，將會成立戰略委員會以制定BCFC之整體營運及發展的戰略及計劃、向BCFC董事會推薦有關戰略及計劃以供審批，以及實施經審批之戰略及計劃。由於根據將獲委任加入BCFC董事會之董事人數計算，貴公司將維持於BCFC董事會之大多數控制權，貴公司於決定球會之管理及業務事務方面將能夠擁有最終控制權。因此，董事認為，成立戰略委員會對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

買方將引薦兩名成員加盟戰略委員會，彼等於足球球會營運及管理以及企業融資方面擁有豐富經驗。吾等從 貴公司管理層明白到，預期球會將受惠於彼等之專業知識，並從而提升於英格蘭足球聯賽比賽上及於財務上的表現，而 貴公司將能夠實現將球會晉級至英超足球聯賽的潛在利益，並同時保留於BCP及BCSL之控股股權。

吾等已審閱買方擬於完成後指派加入戰略委員會之人選(即Mike Wiseman先生及周德盛先生)之履歷及經驗，並注意到彼等於足球球會營運及管理以及企業融資方面擁有豐富經驗。Mike Wiseman先生及周德盛先生之履歷詳情已載於董事會函件內。

考慮到(i) 貴集團遇到之財務困難；(ii)足球球會分部之過往營運及財務表現；(iii) 貴公司擬將出售事項之部分所得款項淨額用於償還對外債務，以降低 貴集團之未來融資成本；(iv)預期足球球會分部於截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度不再錄得進一步虧損將有助改善 貴集團之財務表現及減輕 貴集團之財務負擔；及(v)成立戰略委員會之潛在利益後，吾等與董事會一致認為，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 買賣協議

5.1 主要條款

買賣協議之詳情已載於董事會函件內。買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 2020年10月9日

訂約方： 貴公司；及

買方。

將予出售之資產

根據買賣協議：

(a) 買方有條件同意收購而 貴公司有條件同意出售：

(i) BCP銷售股份，相當於BCP已發行股本約21.64%；及

(ii) BCSL銷售股份，相當於BCSL已發行股本之25%；及

(b) 貴公司有條件同意轉讓而買方有條件同意接受轉讓銷售貸款，相當於完成時BCP未償還及結欠 貴公司之股東貸款之總額約21.64%。

於完成日期，買方收購不附帶任何產權負擔的銷售股份，連同其附帶的所有權利，包括於完成日期或之後宣派、作出或派付之任何股息及分派之收取權利，而銷售貸款之一切權利、所有權、權益及利益將自完成日期

獨立財務顧問函件

起轉讓予買方。於2020年8月31日，根據BCP之管理賬目，其結欠 貴公司之未償還貸款總額約為110,600,000英鎊（相當於約1,094,900,000港元），按此計算，於2020年8月31日之銷售貸款合共約為23,900,000英鎊（相當於約236,600,000港元）。

貴公司確認，買方可能有興趣向 貴公司進一步收購BCP及BCSL之權益（「可能進一步出售」），惟：

- (i) 買方應付予 貴公司之代價及可能進一步出售之其他條款須由買方與 貴公司按公平原則磋商後將予進一步協定；及
- (ii) 可能進一步出售須待若干先決條件獲達成後，方告完成，該等先決條件將包括（其中包括）以下各項：
 - (a) 可能進一步出售項下擬進行之交易須遵守所有其他適用法律、規則及規例，包括但不限於上市規則（可能包括股東於股東特別大會上批准可能進一步出售及其項下擬進行之交易）；及
 - (b) 獲香港、英國或其他地區的相關政府或監管部門或機構（包括但不限於聯交所）發出之任何所需批文、同意及／或豁免。

代價

買賣銷售股份及轉讓銷售貸款之初步代價合共為5,400,000英鎊（相當於約53,500,000港元），買方須於完成後10個營業日內以現金支付予 貴公司。

倘若銷售貸款於完成時超過23,900,000英鎊（相當於約236,600,000港元），買方將於完成後30個營業日內向 貴公司支付金額相當於超出款額之額外現金代價。由於買賣協議之訂約方同意銷售貸款於完成日期不得超過25,500,000英鎊（相當於約252,500,000港元），因此預期總代價將不會超過7,000,000英鎊（相當於約69,300,000港元）。

先決條件

完成須待下列先決條件獲履行及達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則，獨立股東於股東特別大會上批准：
 - a. 買賣協議及其項下擬進行之交易；及
 - b. 經變更租賃協議、變更契據及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 任何相關第三方(包括但不限於任何政府、政府組織、監管機關或任何收購或其他上市機關)就買賣協議項下擬進行之交易之所需批准。

倘上述任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成，任何一方可向另一方發出書面通知終止買賣協議，且不損害於終止前應有之權利及責任，該等權利及責任須繼續生效。

買賣銷售股份及轉讓銷售貸款彼此相互依存，並須同時完成。

完成

完成將於買賣協議之所有條件獲達成後第二個營業日或可能另行協定之時間落實。

確認及承諾

買方及 貴公司確認，銷售貸款為免息及須按要求償還，於完成日期後，倘BCP及／或BCSL須償還結欠買方及 貴公司之任何股東貸款，則僅須根據償還時分別結欠買方及 貴公司之股東貸款金額按比例償還。

買方進一步向 貴公司承諾，除非BCP及／或BCSL在財務上有能力償還且有關還款將不會導致BCP及／或BCSL資不抵債，其於完成後將不會不時要求BCP及／或BCSL償還BCP及／或BCSL結欠買方之任何股東貸款(包括但不限於銷售貸款)。吾等認為，買方之上述承諾符合 貴公司及股東之整體利益，乃由於其將限制買方要求BCP及／或BCSL償還BCP及／或BCSL結欠買方之任何貸款，除非BCP及／或BCSL於財務上有能力償還。

5.2 對代價之評估

誠如董事會函件所載，初步代價乃由 貴公司與買方按公平原則磋商後釐定，並經過考慮(i)根據BCP集團及BCSL於2020年6月30日之負債淨額(重估調整前)分別約80,100,000英鎊(相當於約793,000,000港元)及約10,000,000英鎊(相當於約99,000,000港元)及由獨立估值師所評估球場及培訓場地於2020年6月30日之市值分別約20,700,000英鎊(相當於約204,900,000港元)及約3,200,000英鎊(相當於約31,700,000港元)，BCP集團及BCSL於2020年6月30日之經調整負債淨額分別約80,100,000英鎊(相當於約793,000,000港元)及約4,900,000英鎊(相當於約48,500,000港元)；(ii)銷售貸款於2020年8月31日約為23,900,000英鎊；(iii)足球球會分部於截至2020年6月30日止年度之財務表現，錄得淨虧損約186,500,000港元；(iv)損益分攤安排；及(v)董事會函件「進行出售事項之原因及裨益以及所得款項用途」一節所述進行出售事項之裨益及所得款項用途。

吾等已考慮目標集團之經調整賬面值及於2020年8月31日銷售貸款之未償還結餘以審閱初步代價之計算：

| | BCP集團 千英鎊 | BCSL 千英鎊 | 總計 千英鎊 |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 於2020年6月30日之未經審核淨 (負債)／資產(附註1) | (81,523) | 1,247 | (80,276) |
| 綜合調整(附註2) | 1,426 | (11,224) | (9,798) |
| | <u>(80,097)</u> | <u>(9,977)</u> | <u>(90,074)</u> |
| 調整項目 | | | |
| 加：根據物業估值報告球場及 培訓場地之市值 | 3,170 | 20,700 | 23,870 |
| 減：於2020年6月30日之 相關賬面值 | (3,115) | (14,396) | (17,511) |
| 遞延稅項調整(附註3) | (10) | (1,198) | (1,208) |
| | <u>45</u> | <u>5,106</u> | <u>5,151</u> |
| 經調整淨負債 | (80,052) | (4,871) | (84,923) |
| 將予出售之股權 | 21.64% | 25% | |
| 將予出售資產之經調整淨負債 | (17,323) | (1,218) | (18,541) |
| 於2020年8月31日之銷售貸款 | 23,939 | – | 23,939 |
| 經調整淨資產／(負債)扣除銷 售貸款 | 6,616 | (1,218) | 5,398 |

附註1：於2020年6月30日之未經審核淨負債乃摘錄自BCP集團之2020年財年綜合管理賬目及BCSL之2020年財年管理賬目。

附註2：綜合調整包括(i)就BCP集團於2019年財年進行之集團重組進行之調整約11,200,000英鎊；(ii)因 貴集團收購足球球會分部而產生之無形資產之賬面值調整約1,100,000英鎊；及(iii)BCSL與BCFC之現有租賃協議所產生租賃負債之集團內公司間對銷約300,000英鎊。

附註3：由於目標集團於出售球場及培訓場地後可能將會承擔潛在稅項負債，據 貴公司告知，於達致經調整資產淨值時，目標集團之資產淨值已根據經估計潛在稅項負債約1,200,000英鎊下調，有關稅項負債乃根據球場及培訓場地之重估收益按適用稅率19%（即英國之企業稅率）計算。

根據上文所述，初步代價5,400,000英鎊與將予出售之資產之經調整資產淨值相若。

5.2.1 物業估值報告

於評估球場及培訓場地之經評估市價之公平性及合理性時，吾等已審閱物業估值報告及相關計算表，並就以下事項向獨立估值師作出查詢（其中包括）：(i)獨立估值師之委聘條款及工作範圍；(ii)獨立估值師之資格及獨立性；(iii)獨立估值師所採用之程序及主要假設；及(iv)就估值所選用之估值方法。

i. 工作範圍

吾等已經審閱獨立估值師之委聘條款，並認為工作範圍就估值而言屬適當，吾等並不知悉任何關於工作範圍之限制或會對物業估值報告之可信度產生不利影響。吾等亦從獨立估值師明白到，其乃按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2017年版）及上市規則第5章所載之規定進行估值。

ii. 獨立估值師的資格及獨立性

吾等已就獨立估值師進行估值的資格、經驗及獨立性作出查詢。吾等獲悉，獨立估值師具有相關專業資格及經驗。獨立估值師亦確認，彼等獨立於 貴集團，而 貴集團提供的所有相關重要資料均已納入物業估值報告。基於上述情況，吾等認為獨立估值師符合資格進行估值。

iii. 獨立估值師採用之程序及主要假設

吾等已向獨立估值師查詢並獲悉，彼等已為編製物業估值報告進行必要的盡職審查工作，其中包括與 貴公司管理層討論、審閱 貴集團及目標集團之背景及財務資料、於英國土地註冊處之業權查冊及實地視察。

吾等注意到，獨立估值師已作出若干主要假設，包括但不限於：
(i)該等物業已取得所有必要之法定批准；(ii)該等物業之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付所有應付土地出讓金；(iii)該等物業擁有人擁有該等物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受限制及干預地使用、佔用或轉讓該等物業；(iv)於建設該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；及(v)該等物業並不受限於任何不尋常或過度繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權。

iv. 估值方法之選擇

目標集團之物業主要包括球場及培訓場地。於評估球場及培訓場地時，獨立估值師已採用不同之估值方法進行物業估值，詳情載於本通函附錄一。

1. 球場

吾等獲獨立估值師告知，評估物業有三種常見方式，即折舊重置成本法、直接比較法及收入資本化法。吾等從獨立估值師獲悉(i)由於缺乏現有之市場銷售可資比較例子，因此對球場進行估值時並無採用直接比較法；及(ii)收入資本化法亦被視為不適用，原因為編製相關物業之財務預測牽涉大量假設，而該等假設未必能夠反映相關物業未來表現之不確定因素及不適當假設將會對公平值造成重大影響。獨立估值師認為，折舊重置成本法，乃基於對土地現行用途市價之估計，加上物業裝修之現時重置成本總額，再減去就按實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化所作撥備計算，被視為對球場進行估值之最適合方法。

2. 培訓場地

吾等獲獨立估值師進一步告知，培訓場地之估值乃採用直接比較法，即根據替代原則，比較乃按可資比較物業之實際銷售變現之價格及／或叫價作出。

吾等從獨立估值師明白到，已對具有類似用途及位置之物業之可資比較交易進行分析，並仔細權衡培訓場地各自之所有優點及缺點，以達致公平比較市場價值。吾等已與獨立估值師就所採用之估值方法進行討論，並審閱獨立估值師所提供之三項可資比較交易，注意到：(i)所選取之可資比較物業乃位於英國；(ii)可資比較交易乃於交易文件日期前7年內進行；(iii)可資比較物業之市價已根據各自之狀況、位置及建造年期進行調整；及(iv)費用估算乃根據培訓場地之佔地面積乘以參考所選取可資比較物業之經調整建築成本估算之每平方米單價得出。

根據吾等對物業估值報告之審閱，並考慮到(i)吾等對獨立估值師工作範圍之評估；(ii)獨立估值師之資格及獨立性；(iii)獨立估值師所採用之程序及主要假設；及(iv)估值所採用之方法，吾等認為，球場及培訓場地之經評估市值乃經過適當及周詳之考慮後達致。

5.3 出售事項之替代分析

為進一步評估代價之公平性及合理性，通常的做法是應用常用之基準，例如市盈率及市賬率，以評估公司之價值。然而，由於目標集團之持續虧損財務表現及淨負債狀況，吾等認為有關分析並不適用。取而代之，吾等比較可資比較公司（「可資比較公司」）之市銷率（「市銷率」），此乃對非營利公司進行估值之常見市場慣例。吾等已根據下列甄選標準按竭盡所能及詳盡基準識別7家可資比較公司：(i)所選取之公司主要於歐洲國家從事經營及管理職業足球球會；(ii)彼等於認可證券交易所公開上市，而彼等之財務資料可公開取得；及(iii)彼等於最後實際可行日期之市值超過10億港元。吾等認為，選擇可資比較公司對市銷率進行分析屬適當，乃由於上述甄選標準可讓吾等選取之可資比較公司，與貴集團之足球球會分部面對相似之宏觀經濟因素及行業前景。下列為吾等對可資比較公司之分析：

獨立財務顧問函件

| 股份代號 | 公司名稱 | 上市位置 | 主要業務 | 市銷率 (附註1) 倍 |
|----------|----------------------------------|-------|----------------------------|----------------------|
| MANU: US | Manchester United Plc | 紐約 | 主要從事經營英超足球聯賽之專業體育球會 | 3.82 |
| JUVE: IM | Juventus Football Club SpA | 意大利 | 主要從事經營屬意大利甲級聯賽之專業足球會 | 1.82 |
| BVB: GR | Borussia Dortmund GmbH & Co KGaA | 法蘭克福 | 主要從事經營參與德國甲級聯賽之專業足球會 | 1.08 |
| AJAX: NA | AFC Ajax NV | 阿姆斯特丹 | 主要從事經營專業荷蘭足球會 | 1.83 |
| ASR: IM | AS Roma SpA | 意大利 | 主要從事經營屬於意大利甲級聯賽之專業足球會 | 1.31 |
| CCP: LN | Celtic PLC | 倫敦 | 主要從事經營專業足球會，並為球隊提供所有場地相關活動 | 1.38 |
| OLG: FP | OL Groupe SA | 巴黎 | 主要從事經營奧林匹克里昂足球會 | 0.64 |
| | | | 最低： | 0.64 |
| | | | 最高： | 3.82 |
| | | | 平均： | 1.70 |
| | | | 中位數： | 1.38 |
| | 目標集團 | | 主要於英國經營及管理BCFC及伯明翰城女子足球球會 | 1.02 (附註2) |

附註：

1. 市銷率乃按可資比較公司於最後實際可行日期之市值除以彼等各自之最近期已刊發經審核年度收益計算。
2. 目標公司之隱含市銷率乃按代價5,400,000英鎊除以BCP集團於2020年財年之未經審核收益之21.64%及BCSL於2020年財年之未經審核收益之25%之總和計算。

誠如上表所示，可資比較公司之市銷率介乎最低約0.64倍至最高約3.82倍，平均為約1.70倍及中位數約為1.38倍。目標集團之隱含市銷率約為1.02倍，屬於可資比較公司之市銷率範圍，惟低於可資比較公司之市銷率之平均數及中位數。考慮到(i)由於 貴集團於完成後將保留於目標集團之控股股權，於評估非控股權益時通常使用缺乏控制權折讓；及(ii)由於目標集團的股份並非於證券交易所進行公開交易，於評估相比公眾交易公司之股份之流通性較低之股權時通常使用缺乏市場流通性折讓，吾等與 貴公司管理層一致認為，目標集團之隱含市銷率低於可資比較公司市銷率之平均數及中位數屬可以接受。

基於上文所述，吾等與 貴公司管理層一致認為，出售事項之代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

5.4 出售事項之潛在財務影響

於完成後， 貴集團於BCP之股權將由96.64%減少至75%，而 貴集團於BCSL之股權將由100%減少至75%。 貴集團將繼續行使對BCP及BCSL董事會之控制權。因此，BCP及BCSL將仍是 貴公司之附屬公司，而彼等之財務業績及財務狀況將繼續併入 貴集團之綜合財務報表。

5.4.1 營運資金

由於出售事項之代價將全數以現金支付，於完成後， 貴集團之營運資金將增加初步代價金額扣除專業費用及其他相關開支後約5,000,000英鎊（相當於約49,500,000港元）。

5.4.2 盈利

由於BCP及BCSL將繼續為 貴公司之非全資附屬公司，而彼等之財務業績及財務狀況將繼續於 貴集團之綜合財務報表中綜合處理，董事預期，出售事項之任何收益將於 貴集團之綜合權益變動表確認為一項股權交易，因此，於完成後將不會對 貴集團之盈利造成任何重大影響。然而，鑑於(i)上文所披露足球球會分部之過往營運及財務表現；及(ii) 貴公司擬將出售事項之部分所得款項淨額用於償還外債，以降低其融資成本，預期

出售事項可減輕 貴公司就支持足球球會分部之持續營運所產生之財務負擔，並改善 貴集團之未來財務表現。

基於上文所述出售事項對 貴集團之潛在財務影響，尤其是對 貴集團營運資金及未來財務表現之正面影響，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 股東協議

6.1 主要條款

於2020年10月9日， 貴公司與買方訂立股東協議，以訂明 貴公司及買方對管理BCP集團業務及事務的權利及職責，並進一步監管各自之責任。股東協議的主要條款載列於下文。

股東協議將於以下條件獲達成後生效：

- (a) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會上批准股東協議及擬此擬進行之交易；及
- (b) 完成出售事項，

據此， 貴公司及買方於股東協議項下的權利及責任將自上述所有條件獲達成當日起生效。

股東協議將於買賣協議終止時自動終止。

股東協議將維持十足效力及作用，直至：

- (a) BCP清盤或以其他方式終止為獨立公司實體；
- (b) 就 貴公司及／或買方而言，其不再擁有BCP的任何股份；或
- (c) 貴公司與買方將訂立書面協議以終止股東協議。

6.2 損益分攤安排

6.2.1 補償

根據股東協議，買方向 貴公司承諾，根據 貴公司所委聘之核數師審閱（「經審閱賬目」）後，倘若足球球會分部（主要包括BCP集團及BCSL）於截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度任何年度（當中球會未有參加英超足球聯賽）分別產生除稅後虧損（「該虧損」），買方將於足球球會分部產生該虧損之相關財政年度發出相關經審閱賬目後，於 貴公司發出付款通知起計30日內，以現金向 貴公司全數支付相當於 貴公司應佔該虧損之款項（即該虧損之75%）金額作為補償。經審閱賬目須於 貴公司相關財政年度結束後三個月內發出，並將根據香港財務報告準則及與 貴公司不時採納之會計政策一致之會計政策編製。

誠如2020年全年業績所披露，球會以第20位完成英格蘭冠軍足球聯賽2019/20賽季，並繼續於英格蘭冠軍足球聯賽2020/21賽季參賽。球會自2011/12賽季起已連續第十個賽季參與英格蘭冠軍足球聯賽。下列為球會於英格蘭冠軍足球聯賽2011/12賽季至2019/20賽季之最終排名：



資料來源：www.skysports.com

如上文所示，球會除於2011/12賽季以第4位完成英格蘭冠軍足球聯賽外，未曾以前六位的排名完成賽季，此乃冠軍球會獲得機會晉級至英超足球聯賽之先決條件。誠如董事會函件所述，經考慮足球球會分部之過往財務表現，即於截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度分別錄得分部虧損約388,100,000港元、310,700,000港元及186,500,000港元，除非球會晉級至英超足球聯賽，否則預期 貴公司將繼續錄得虧損。由於球會將繼續於英格蘭冠軍足球聯賽2020/21賽季參賽，足球球會分部於截至2021年6月30日止年度之任何該虧損將由買方以相當於該虧損之75%金額提供補償。經考慮(i)足球球會分部之過往財務表現；(ii)球會於過去之賽季在英格蘭冠軍足球聯賽之最終排名；(iii)根據2020年刊發之年度回顧，工資成本增長持續超過收入增長，冠軍球會之經營虧損自2015/16年度以來連續四個賽季錄得新高，吾等與 貴公司一致預期，倘球會未能晉級至英超足球聯賽，足球球會分部很可能於截至2023年6月30日止三年繼續錄得虧損。

從2019年年報注意到，球會於2019年3月收到英格蘭足球聯賽紀律委員會有關違反P&S規則之裁決，乃由於球會自2015/16賽季以來三個賽季之總虧損超過虧損允許額度，以及球會於2017/18賽季之虧損超過年度允許額度。根據英格蘭足球聯賽紀律委員會裁定，球會於2018/19賽季取得之冠軍聯賽積分被扣減9分。鑑於足球球會分部錄得持續經營虧損，吾等認為仍然存在日後違反P&S規則之風險，倘若違反P&S規則，則可能會根據英格蘭足球聯賽紀律委員會之裁決扣減積分。倘若扣減積分，球會於球季結束時之排名將會受到不利影響。根據與 貴公司管理層之討論，為確保遵守P&S規則，球會於每個賽季之支出需要更加謹慎，尤其是聘用新球員方面。吾等認為，限制以高薪聘請新球員對維持穩健財務狀況非常重要，然而，此將使球會更難以再次晉級至英超足球聯賽。

獨立財務顧問函件

補償之建議年度上限

下表載列補償於截至2023年6月30日止三個年度之建議年度上限：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | 2021年 千英鎊 | 2022年 千英鎊 | 2023年 千英鎊 |
| 補償之建議 年度上限 | 25,000 (相當於約 247,500,000 港元) | 25,000 (相當於約 247,500,000 港元) | 25,000 (相當於約 247,500,000 港元) |

誠如董事會函件所披露，補償之建議年度上限乃根據 貴集團最近兩個財政年度之足球球會分部歷史除稅後虧損之75%，並就非經常性項目作出調整後釐定。吾等從 貴公司管理層了解到，(i)對非經常性項目的調整指出售球員註冊的溢利；及(ii)倘若於釐定建議年度上限時並無撇除有關非經常性項目，足球球會分部的實際經營虧損將透過有關一次性溢利而得以緩解，而建議年度上限將被低估，這可能不足以應付可能產生的補償金額。因此，吾等認為，釐定建議年度上限時撇除非經常性項目對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

為評估有關補償之建議年度上限之公平性及合理性，吾等已與 貴公司管理層討論基準及假設以及審閱建議年度上限之計算方法，並注意到，建議年度上限乃參考(i)足球球會分部於截至2019年及2020年6月30日止年度之分部虧損分別約為30,600,000英鎊及19,000,000英鎊；(ii)截至2019年及2020年6月30日止年度對出售球員註冊溢利之調整分別約4,200,000英鎊及11,700,000英鎊，屬非經常性質。撇除非經常性溢利，足球球會分部於截至2020年6月30日止年度之經調整分部虧損於截至2019年及2020年6月30日止年度將分別約為34,800,000英鎊及30,700,000英鎊；及(iii)足球球會分部於截至2019年及2020年6月30日止年度之平均75%經調整分部虧損約為24,600,000英鎊後而釐定。吾等亦從 貴公司管理層了解到，預期足球球會分部於截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度之經營業績將與其過往表現大致相若。

基於上文所述，吾等認為釐定有關補償之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

考慮到已設立之損益分攤安排，於截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度各年，貴集團應佔足球球會分部之任何該虧損預期將透過買方之補償而得以緩解，吾等認為，有關補償之損益分攤協議對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

6.2.2 獎金

作為損益分攤安排之部份，於另一方面，貴公司同意，倘若球會於2021/22英超足球聯賽賽季、2022/23英超足球聯賽賽季或2023/24英超足球聯賽賽季之任何賽季中晉級並參與英超足球聯賽，貴公司將於發出相關經審閱賬目後，買方發出付款通知起計30日內（「獎金到期日」），支付相當於相關經審閱賬目所示直至2024年6月30日止財政年度前於球會參與英超足球聯賽比賽之各財政年度貴公司應佔足球球會分部純利75%之金額（根據於完成後貴公司於BCP集團之75%股權計算）作為年度獎金，惟貴公司將僅從以（包括但不限於）償還股東貸款或支付股息（如有）之方式向BCP或BCSL收取之現金中支付獎金。貴公司於截至2024年6月30日止應付獎金之最高總額不得超過90,000,000英鎊（相當於約891,000,000港元）。倘若貴公司於獎金到期日向BCP或BCSL（如有）所收取之現金不足以支付獎金之全數金額，則貴公司將繼續承擔從向BCP或BCSL（如有）收取之現金中清償未支付獎金金額之責任，直到獎金已悉數支付為止。

誠如董事會函件所披露，貴公司認為，獎金提供充分但不過度之激勵，推動買方透過參與戰略委員會致力促使球會於2023/24英超足球聯賽賽季前晉級至英超足球聯賽。倘若球會於2023/24英超足球聯賽賽季成功晉級至英超足球聯賽，貴集團預期，足球球會分部之財務表現將得以改善，而經計及給予買方之獎金後，貴集團可於將予產生之分部溢利中享有權益。因此，吾等與貴公司一致預期，根據損益分攤安排，於任何情況下，預期貴公司於截至2023年6月30日止三個年度在足球球會分部之應佔經濟權益將有所改善。

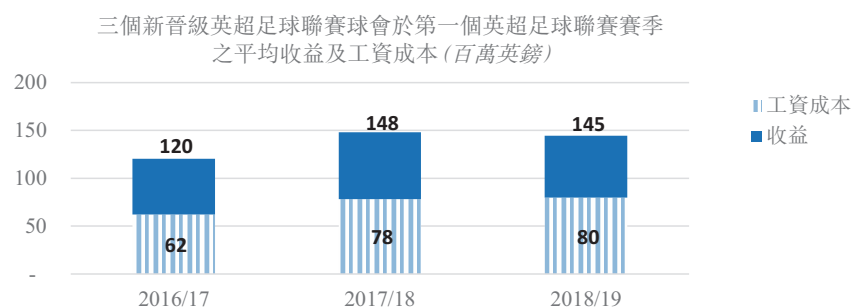
獎金之建議年度上限

下表載列獎金於截至2024年6月30日止三個年度之建議年度上限：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | 2022年 千英鎊 | 2023年 千英鎊 | 2024年 千英鎊 |
| 獎金之建議 年度上限 | 30,000 (相當於約 297,000,000 港元) | 30,000 (相當於約 297,000,000 港元) | 30,000 (相當於約 297,000,000 港元) |

為評估有關獎金之建議年度上限之合理性，吾等已與 貴公司管理層討論基準及假設以及審閱建議年度上限之計算方法，並注意到，建議年度上限乃經參考：(i)假設球會將於2021/22英超足球聯賽賽季、2022/23英超足球聯賽賽季及2023/24英超足球聯賽賽季參加英超足球聯賽比賽；(ii)其他參加英超足球聯賽球會之財務表現；及(iii)球會將維持一支可參加英超足球聯賽比賽之隊伍，以及於截至2024年6月30日止三個年度內，BCP集團及BCSL之成本結構將不會出現重大變動後釐定。

球會於2002/03至2005/06賽季、2007/08賽季及2009/10至2010/11賽季參加英超足球聯賽，當中球會排名介乎第9位至第19位。根據英超足球聯賽之官方網站，於2018/19英超足球聯賽賽季中，分派予排名第9位至第20位的英超足球聯賽球會之獎金總額介乎約96,600,000英鎊至123,300,000英鎊。根據2020年刊發之年度回顧，英超足球聯賽球會於2018/19賽季之平均工資成本與收益比率約為61%，而英超足球聯賽球會於2017/18及2018/2019賽季之工資成本增長超過收益增長。下文載列三個新晉級英超足球聯賽球會分別於2016/17、2017/18及2018/19賽季之平均收益及工資成本之說明：



資料來源：2018年至2020年所刊發之年度回顧，英超足球聯賽官方網站

如上文所示，新晉級英超球會於2016/17至2018/19賽季的平均收益(扣除工資成本)金額介乎約58,000,000英鎊至70,000,000英鎊。

吾等亦從2020年刊發的年度回顧進一步注意到，一個英超球會於2016/17賽季、2017/18賽季及2018/19賽季的稅前經營溢利(按收益減去工資成本及其他經營成本(不包括球員交易及若干特殊項目之收益/虧損)計算)介乎約41,000,000英鎊至52,000,000英鎊。假設球會之財務表現與其他英超球會的過往平均財務表現大致相若及扣除英國之企業稅率19%後，則不計球員交易及特殊項目之收益/虧損之情況下，球會之稅後經營溢利之理論金額估計將介乎約33,000,000英鎊至42,000,000英鎊。因此，貴公司應佔足球球會分部純利之75%估計將介乎約19,000,000英鎊至24,000,000英鎊。吾等從管理層進一步了解到，採用約10%至15%之緩衝有助靈活應對各種情況，例如出售球員註冊的溢利。根據2020年全年業績，出售球員註冊之溢利約為12,000,000英鎊。基於上文所述，吾等與董事一致認為，截至2024年6月30日，貴公司給予買方之獎金之建議年度上限屬公平合理。

6.2.3 擔保

鑒於 貴公司與買方訂立買賣協議及股東協議，Vong Pech先生(作為擔保人)為主要債務人，不可撤銷及無條件地向 貴公司承諾及保證，買方將全面、及時、完整及適當地履行其於買賣協議及股東協議項下之所有及任何責任，並準時及恰當地支付買方於買賣協議及股東協議項下現時或其後應付之所有到期款項。Vong Pech先生進一步承諾，倘買方未能支付買賣協議及股東協議項下之任何款項，將支付 貴公司所要求之款項。

吾等亦已與 貴公司管理層討論買方於履行其補償責任之財政能力，並取得及審閱買方於截至2019年12月31日止年度之最新經審核財務報表。考慮到(i)買方於2019年12月31日的資產淨值高於最高補償總額(即75,000,000英鎊)；(ii) 貴集團與買方建立的業務關係，包括但不限於自2017年起 貴集團於柬埔寨收購及租賃若干商用及住宅樓宇；及(iii)Vong Pech先生(作為擔保人)作為主要債務人不可撤銷及無條件地向 貴公司承諾，並保證買方全面、及時、完整及適當地履行其於買賣協議及股東協議項下的所有及任何責任，吾等與董事一致認為，買方具有足夠的財政能力履行其補償責任。

鑑於上文所述，由於(i)倘若球會未能晉級至英超足球聯賽，貴集團於截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度各年應佔足球球會分部之該虧損，預期將透過買方所支付金額相當於該虧損75%之補償得以紓緩；(ii)獎金激勵買方透過參與戰略委員會致力促使球會於2023/24英超足球聯賽賽季前晉級至英超足球聯賽；(iii)倘若球會於2023/24英超足球聯賽賽季前成功晉級至英超足球聯賽，預期足球球會分部之財務表現將得以改善，而經計及給予買方之獎金後，貴集團可於將予產生之分部溢利中享有權益；及(iv)有關補償及獎金之建議年度上限屬公平合理，吾等認為，就獨立股東而言，損益分攤安排屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。獨立股東應注意，建議年度上限及相關假設及計算不應詮釋為對貴集團未來任何支出、收入或盈利能力之預測。

7. 變更契據及經變更租賃協議

7.1 主要條款

於完成後，貴公司、BCSL及BCFC將訂立變更契據，而BCSL及BCFC將訂立經變更租賃協議以更改有關租賃球場之現有租賃協議之若干條款，包括變更現有租賃協議之租期以及釋放及解除有關貴公司之擔保。球場現時用作BCFC之足球場及配套用途。經變更租賃協議之主要條款載列如下：

訂約方： BCSL，作為業主；及

BCFC，作為租戶

處所： 球場

租期： 變更契據將於完成日期訂立，而經變更租賃協議之租期將於2023年6月30日完結

租金： 每年1,250,000英鎊（相當於約12,400,000港元）

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，經變更租賃協議項下之球場租金乃由經變更租賃協議之訂約方按公平原則磋商，並參考獨立估值師之意見後釐定。根據公平租金函件，獨立估值師認為，經變更租賃協議項下之球場租金屬公平合理，並與英國類似物業之現行市場租金（獨立估值師之定義為一項物業經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人於雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款出租之估計金額）一致。經變更租賃協議之所有條款屬一般商業條款，並與現行市場一致。吾等已審閱獨立估值師所挑選之可資比較物業之名單，並注意到該等物業為(i)英超足球聯賽或英格蘭冠軍足球聯賽參賽專業球會租用之球場；及(ii)位於英國。

先決條件

根據上市規則，經變更租賃協議及由完成日期起至2021年6月30日止期間以及截至2022年及2023年6月30日止兩個年度的相關年度上限，須經獨立股東於股東特別大會上批准。

7.2 有關經變更租賃協議之建議年度上限

下表載列由完成日期起至2021年6月30日止期間以及截至2022年及2023年6月30日止兩個年度根據經變更租賃協議擬進行之交易之建議年度上限：

| | 由完成日期 | | |
|--------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 至2021年 6月30日 千英鎊 | 截至6月30日止年度 | |
| | | 2022年 千英鎊 | 2023年 千英鎊 |
| 建議年度上限 | 840 ^(附註) | 1,250 | 1,250 |
| | (相當於約 8,300,000 港元) | (相當於約 12,400,000 港元) | (相當於約 12,400,000 港元) |

附註： 指由完成日期至2021年6月30日約8個月之建議年度上限。

截至2020年6月30日止年度，BCFC向BCSL應付之球場租金約為1,250,000英鎊。各建議年度上限乃於各財政年度根據經變更租賃協議BCFC應付BCSL之年度租金釐定。

於評估建議年度上限之公平性及合理性時，吾等已與獨立估值師討論釐定球場市場租金所採納之方法、基準及假設。吾等獲獨立估值師告知，於釐定市場租金時，獨立估值師已考慮現行市場狀況、鄰近類似物業之可資比較租金，及在並無強迫之正常營銷期後，根據公平交易下之租賃協議一般商業條款可實現之現有租金審查現行租金。吾等已與獨立估值師討論其就評估球場之市場租金所使用可資比較交易之挑選準則，並注意到可資比較交易為(i)英超足球聯賽或英格蘭冠軍足球聯賽參賽專業球會租用之球場；及(ii)位於英國。因此，吾等與獨立估值師一致認為於評估球場之市場租金所使用之可資比較交易屬合理且與球場可作比較。吾等亦獲獨立估值師告知，鑑於球場之使用性質，比較法是釐定球場市場租金之最合適估值方法，而有關方法符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2017年版)所載之準則及指引，並已遵守上市規則第5章所載之規定。吾等亦已審閱租賃球場相關之現有租賃協議，並注意到建議年度上限與現有租賃協議所規定之過往應付租金一致。

經考慮上述因素後，吾等認為經變更租賃協議項下球場之租金屬公平合理及一般商業條款。因此，吾等與董事一致認為，根據經變更租賃協議擬進行之交易之建議年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

7.3 訂立變更契據及經變更租賃協議之理由

BCFC及BCSL均為 貴公司之附屬公司，並為BCSL向BCFC租賃球場由BCFC用作為球會之足球場及配套用途之現有租賃協議之訂約方。

於完成後，由於買方為 貴公司之關連人士及其於完成後分別於BCP及BCSL擁有21.64%及25%股權，根據上市規則第14A.16條，BCP及BCSL將為 貴公司之關連附屬公司。因此，BCFC及BCSL將於完成後訂立變更契據，以縮短租期以及釋放及解除有關 貴公司於現有租賃協議之擔保，以符合上市規則之相關規定，而經變更租賃協議項下擬進行之交易將構成 貴公司之持續關連交易。考慮到上市規則第14A.52條規定，就不獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定之持續關連交易與關連人士訂立協議，必須有固定年期及不得超過三年，除非在特殊情況下交易之性質需要更長期限，因此，

吾等與董事一致認為，於完成後訂立變更契據以縮短租賃期限，以及釋放及解除 貴公司於現有租賃協議之擔保屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

8. 損益分攤安排及經變更租賃協議的內部監控措施

誠如董事會函件所披露， 貴集團就根據損益分攤安排及經變更租賃協議項下擬進行之交易將會遵守一系列內部監控措施，例如(i) 貴集團會計部的指定職員將會密切監察交易總額以確保根據損益分攤安排及經變更租賃協議擬進行的交易不會超越建議年度上限；(ii)分別以按年及按月基準向 貴集團管理層提交載有損益分攤安排及經變更租賃協議項下交易總額的報告；及(iii)獨立非執行董事及 貴公司核數師將會每年審閱根據損益分攤安排及經變更租賃協議擬進行的交易。

經考慮(i) 貴集團會計部將設立一個監控系統，不時確保不會超過建議年度上限；(ii)將編製一份審閱交易總額的月度報告，並提交予 貴集團管理層；及(iii)根據損益安排及經變更租賃協議擬進行之交易將由獨立非執行董事及 貴公司核數師每年審閱後，吾等認為內部監控措施屬適當及有效確保根據損益安排及變更租賃協議擬進行的交易將按正常商業條款訂立，並設有有效的系統監控年度上限。

推薦建議

經考慮上文所述之主要因素及理由後，吾等認為(i)交易文件及據此擬進行之交易之條款屬一般或更佳商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；(ii)出售事項屬公平合理，並符 貴公司及股東之整體利益；(iii)經變更租賃協議乃於 貴集團之日常及正常業務過程中訂立；及(iv)根據交易文件擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准交易文件及據此擬進行之交易之相關決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智富融資有限公司
董事總經理
陳斯漢
謹啟

2020年11月17日

陳斯漢先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為智富融資有限公司從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及從事保薦人工作之負責人員。彼於企業融資顧問領域具有超過12年經驗。

以下為獨立估值師捷評資產顧問有限公司就其對本集團的物業權益於2020年9月30日的估值發出之函件全文及估值詳情，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」）所持有位於英國伯明翰之物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認曾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2020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，就吾等所下定義而言，市值乃指「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

就物業1而言，由於並無可資比較市場銷售，故該等物業已按折舊重置成本（「折舊重置成本」）基準進行估值。折舊重置成本乃根據現有土地用途之估值市值，加上裝修之現時總重置之（重建）成本，減以就實際耗損及所有相關形式折舊及優化作出之撥備。

就物業2而言，已採用以替代原則為基準的直接比較法進行估值，即比較同類物業之實際成交價及／或叫價，包括分析大小、規模、性質、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各項物業之所有優點及缺點，務求就市值作出公平比較。

估值準則

吾等對該物業進行估值時，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物業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物業價值之類似安排之利益。

吾等在估值中，並無就該物業之任何抵押、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，吾等假設該物業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該物業用途而言，已取得一切所需牌照、許可證、證書及授權。

業權調查

吾等已於英國土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無搜尋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2019年6月由黎玉燕女士對該物業進行實地視察。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，吾等未能匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就該物業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。所有文件僅供參考用途及所有尺寸、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、法定通告、地役權、佔用詳情、樓面面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。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。

吾等之估值並無將任何物業之任何押記、按揭或欠款或進行出售可能產生之任何開支及稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

爆發新型冠狀病毒(COVID-19)對全球金融市場帶來影響，並對物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對大流行的發展及金融市場變動非常敏感。市場不同行業所受影響程度各有不同，而物業營銷及議價銷售時間將比平常更長。估值持續時間以及物業價格會否在短時間內發生快速及重大波動將更難確定。吾等對該物業的估值僅在估值日期有效，並且無法計及估值日期後市況的任何其後變動以及其對物業價值的影響。倘任何一方擬於訂立任何交易時參考吾等的估值，須謹記此段時間內市場的劇烈波動，且自估值日期起物業價值可能會或可能不會發生變動。

吾等謹此確認，捷評資產顧問有限公司及下文簽署者並無可能與該物業的物業估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

備註

吾等已以英鎊(英鎊)就該物業進行估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值詳情。

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

2020年11月17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、英國、加拿大、中國內地及亞太地區擁有逾20年物業估值經驗。黎女士為英國皇家特許測量師協會專業會員、香港測量師學會會員及中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員。

估值概要

貴集團持有作自用的物業權益

| 編號 | 物業 | 於2020年9月30日 現況之市值 英鎊 |
|----|--|----------------------------|
| 1. | 位於英國英格蘭伯明翰市B9 4NH, Cattell Road之聖安德魯斯球場 (St. Andrew's Trillion Trophy Stadium) | 20,700,000 |
| 2. | 位於英國英格蘭伯明翰市B38 9EH West Hill Lane, West Hills Playing Fields的球會培訓場地 | 3,170,000 |
| | 總計 | <u>23,870,000</u> |

估值詳情

貴集團持作自用的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2020年9月30日 現況之市值 英鎊 |
|--|---|------------------|----------------------------|
| 1. 位於英國英格蘭伯明翰市B9 4NH, Cattell Road之聖安德魯斯球場 (St. Andrew's Trillion Trophy Stadium) (「球場」) | <p>該物業包括多幅土地，總地盤面積約為60,593平方米，其上建有足球場及多座建築物及構築物。</p> <p>球場於1905年落成並於1906年啟用。球場部份範圍(即主看台及鐵路端)分別於1994年、1999年及2009年大幅重建及翻新。草地面積約為7,950平方米。</p> | 該物業現佔用作足球場及配套用途。 | 20,700,000 (貳仟零七十萬元英鎊) |
| | <p>球場容量約為30,009人。球場之建築物及構築物(包括一個主看台、一個鐵路看台、一個spion Kop看台、一個tilton road看台及一間球會商店，惟不包括停車場)之總內部樓面面積約為14,680.06平方米。</p> | | |
| | <p>該物業之土地類別為永久業權。</p> | | |

附註：

- i) 根據最新的土地註冊處記錄，(業權編號WM681449、WM681450、WM205611、WM679958、WM683306及WM718999)，物業之註冊持有人為Birmingham City Football Club PLC (「BCFC」) (公司註冊處編號27318)。
- ii) 根據所提供日期為2019年5月31日的轉讓全部註冊業權簽字表格(signed form of Transfer of whole of registered title)，Birmingham City Stadium Ltd (「BCSL」) 為該物業的買家及BCFC為賣家。
- iii) 根據業權編號WM679958的最新土地註冊處記錄，部分土地的租賃期為由1956年9月29日起，為期99年。
- iv) 吾等之估值乃依據下列假設編製：
 - a) BCFC管有該物業轉讓予BCSL的正式法定業權，並有權轉讓該物業而毋須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - b) 所有地價及其他附屬公用設施服務費已全數支付；
 - c) 該物業現時並無受按揭或任何其他重大產權負擔所規限；
 - d) 該物業的設計、建築及用途均符合當地規劃條例，並經有關政府機關批准；及
 - e) 該物業可自由出售予本地及海外買家。
- v) 本公司(作為擔保人)、BCSL(作為業主)及BCFC(作為租戶)訂立日期為2019年5月31日的租賃協議，據此，BCSL將球場出租予BCFC，為期25年，每年租金為1,250,000英鎊，其後租金將每五週年檢討一次。

估值詳情

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2020年9月30日 現況之市值 英鎊 |
|--|---|-------------------|----------------------------|
| 2. 位於英國英格蘭伯明翰市B38 9EH West Hill Lane, West Hills Playing Fields的球會培訓場地(「培訓場地」) | <p data-bbox="469 442 826 644">該物業包括一幅地盤面積約210,435平方米之土地，其上建有培訓場地及附屬建築物及構築物(包括分別於2001年至2007年之間興建之辦公室、健身室、鄰接走廊及訓練室)。</p> <p data-bbox="469 687 826 783">該物業之建築物及構築物之總樓面面積約為4,834.19平方米。</p> <p data-bbox="469 825 826 921">該物業之土地使用權已由伯明翰大學租借予BCFC，由1998年9月1日起，為期99年。</p> <p data-bbox="469 963 826 1025">該物業之應付年租為84,000英鎊，或會檢討及增加租金。</p> | 該物業現由BCFC佔用作培訓用途。 | 3,170,000 (叁佰壹拾柒萬元英鎊) |

附註：

- i) 根據土地註冊處記錄業權編號WR56688，物業之註冊持有人為BCFC（公司註冊處編號27318）。
- ii) 根據業權編號WR56688的土地註冊處記錄，BCFC向伯明翰大學租用該物業，由1998年9月1日起，為期99年，年租為84,000英鎊，或會檢討及增加租金。
- iii) 吾等之估值乃依據下列假設編製：
 - a) BCFC管有該物業的正式法定業權，並有權轉讓該物業而毋須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - b) 所有地價及其他附屬公用設施服務費已全數支付；
 - c) 該物業現時並無受按揭或任何其他重大產權負擔所規限；
 - d) 該物業的設計、建築及用途均符合當地規劃條例，並經有關政府機關批准；及
 - e) 該物業可自由出售予本地及海外買家。

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. 披露董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），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及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

| 董事名稱 | 身份及權益性質 | 相關股份數目 (附註i) | 佔已發行股份 總數之 概約百分比 |
|-------|--------------|-----------------|------------------------|
| 趙文清先生 | 實益擁有人 (附註ii) | 66,804,124 (L) | 0.38% |
| 黃東風先生 | 實益擁有人 (附註ii) | 66,804,124 (L) | 0.38% |

附註：

(i) 「L」指好倉。

(ii) 60,000,000 份購股權乃根據本公司於2016年12月30日採納之購股權計劃於2018年12月6日分別授予趙文清先生及黃東風先生，並因本公司於2019年4月23日完成供股而調整至66,804,124份購股權。因此，根據證券及期貨條例第XV部，趙文清先生及黃東風先生被當作於可按照所授出購股權獲行使時及／或有效期間認購的相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或主要行政人員於本公司或本公司之任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或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（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；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；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 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 | 5,425,000,000 | (ii) | 30.63% |
| Wealthy Associates International Limited | 受控制法團權益 | 5,425,000,000 | (ii) | 30.63% |
| 孫粗洪先生 | 受控制法團權益 | 5,425,000,000 | (ii) | 30.63% |
| 永聚 | 實益擁有人 | 4,539,161,000 | (iii) | 25.63% |
| GRED | 受控制法團權益 | 4,539,161,000 | (iii) | 25.63% |
| Vong Pech先生 | 受控制法團權益 | 4,539,161,000 | (iii) | 25.63% |
| 宏龍有限公司 | 實益擁有人 | 3,294,366,000 | (iv) | 18.60% |
| 雷素同先生 | 受控制法團權益 | 3,294,366,000 | (iv) | 18.60% |

附註：

- (i) 所有上述之股份權益均為好倉。
- (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5,425,000,000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4,539,161,000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3,294,366,000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。

於最後實際可行日期，非執行董事蘇家樂先生為Trillion Trophy Asia Limited的董事，該公司擁有5,425,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總數約30.63%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於擁有股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之公司擔任董事或僱員。

4. 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2020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。

5. 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）。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2020年6月30日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表之結算日期）起有任何重大不利變動。

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

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. 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 |
|------------|--|
| 智富融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 捷評資產顧問有限公司 | 獨立估值師 |

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2020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。

獨立財務顧問函件及意見以及獨立估值師之物業估值報告乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為任佩雄先生。任先生持有香港城市理工學院(現稱為香港城市大學)會計學文學士學位。任先生現為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之會計師。任先生於會計、財務管理、企業融資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54樓。

11. 備查文件

以下文件於本通函刊發日期起計14日期間於一般辦公時間(即逢星期一至星期五上午9時正至下午6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細則;
- (b) 買賣協議;
- (c) 股東協議;
- (d) 變更契據;
- (e) 經變更租賃協議;
- (f) 董事會函件,全文載於本通函第6頁至第27頁;
- (g) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函第28頁至第29頁;
- (h) 獨立財務顧問函件,全文載於本通函第30頁至第63頁;
- (i) 本通函附錄一所載獨立估值師所編製之物業估值報告;
- (j) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述之同意書;及
- (k) 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2020年12月8日(星期二)上午10時30分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (i) 批准、追認及確認本公司(作為賣方)與東電投資有限公司(「買方」)(作為買方)訂立日期為2020年10月9日之有條件買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)根據當中所載之條款及條件及在其規限下出售 Birmingham City PLC(「BCP」，連同其附屬公司，統稱「BCP集團」)及 Birmingham City Stadium Ltd(「BCSL」)之股份，以及轉讓於買賣協議完成日期BCP應付及結欠本公司之股東貸款，及據此擬進行之交易(「出售事項」)；
- (ii) 批准、追認及確認本公司與買方訂立日期為2020年10月9日之有條件股東協議，內容有關根據當中所載之條款及條件及在其規限下彼等各自於BCP集團的權利及責任(「股東協議」，註有「B」之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易及建議年度上限；

股東特別大會通告

- (iii) 批准本公司與其附屬公司Birmingham City Football Club PLC (「BCFC」) 及BCSL訂立之變更契據(「變更契據」)，以於出售事項完成後變更本公司(作為擔保人)、BCSL(作為業主)及BCFC(作為租戶)訂立日期為2019年5月31日之租賃協議(「租賃協議」)之若干條款，及據此擬進行之交易；
- (iv) 批准BCSL(作為業主)及BCFC(作為租戶)因於出售事項完成後訂立經變更契據修訂之租賃協議(「經變更租賃協議」，連同買賣協議、股東協議及變更契據，統稱「交易文件」)，及據此擬進行之交易及建議年度上限；及
- (v) 授權任何一名本公司董事(「董事」，或倘於簽立時需蓋上公司印章，則任何兩名董事)在其可能全權酌情認為就交易文件及據此擬進行之交易(包括但不限於訂立變更契據及經變更租賃協議)與之相關實施、完成及使之生效而言屬必要或合宜或權宜之情況下，代表本公司簽署、蓋章、執行、完成及交付一切有關協議、文件、文據及契約，並作出一切有關行動及事宜；及在其可能全權酌情認為屬必要或合宜之情況下，同意買賣協議及股東協議之條款之有關變更。」

承董事會命
伯明翰體育控股有限公司
主席
趙文清

香港，2020年11月17日

附註：

- (1) 為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2020年12月1日(星期二)下午4時30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54樓。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東均可委派其他人士為代表，代其出席大會並投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一位或多位受委代表代其出席本公司股東大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘多於一位聯名持有人出席任何大會，則只接納排名首位人士之投票(無論親自或委派代表)，而其他聯名持有人再無投票權，就此而言，排名先後須根據就聯名持有股份而在股東名冊上登記之排名次序釐定。

股東特別大會通告

- (4) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署認證之該等授權書或授權文件副本,必須於大會指定舉行時間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54樓,方為有效,否則,代表委任表格將被視作無效。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席大會(或其任何續會),並於會上表決,而在此情況下,委任代表之文據將被視作已撤銷論。
- (5) 本通告所載之所有決議案將於大會上以點票方式表決。
- (6) 本通告之中英文版本如有歧義,概以英文版本為準。
- (7) 為配合預防新型冠狀病毒(「COVID-19」)的現行措施和指引,視乎COVID-19的發展情況,本公司將於股東特別大會上實施額外預防措施,其中可能包括但不限於下列各項:
- (i) 強制檢測體溫;
 - (ii) 必須於出席大會期間時刻佩戴自備的外科手術口罩;
 - (iii) 強制健康申報;
 - (iv) 不會供應茶點予出席者;及
 - (v) 其他預防措施可能包括於會場維持適當距離及空間,於必要時限制股東特別大會出席人數,以避免過度擠逼。

請知悉任何正接受檢疫者、出現任何類似流感症狀或於股東特別大會前14日內曾經外遊人士,或與任何正接受檢疫者或有近期外遊紀錄者有緊密接觸的人士,將不獲准出席股東特別大會。倘任何出席者拒絕遵守上述任何措施,本公司保留拒絕該出席者進入會場的權利。

鑑於COVID-19大流行的當前風險,如於股東特別大會舉行時仍然存在有關風險,本公司強烈勸喻股東行使彼等的權利委任股東特別大會主席作為彼等的代表,並按彼等的投票指示進行投票,以代替親身出席股東特別大會。視乎COVID-19的發展情況,本公司可能會實施進一步變動及預防措施(如適用)。

- (8) 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)、姚震港先生、蕭長庚先生及郭洪林博士;非執行董事蘇家樂先生;及獨立非執行董事潘治平先生、梁碧霞女士及楊志達先生。