
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)

有關租賃位於柬埔寨之該等物業 之重續持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



智富融資有限公司

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4頁至第13頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第14頁至第15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16頁至第35頁。

本公司謹訂於2021年6月23日(星期三)下午4時正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或其續會，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按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)。

為配合預防新型冠狀病毒(「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；
- 必須於出席股東特別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)。

2021年5月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	14
獨立財務顧問函件	16
附錄 一 一般資料.....	I-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：

「該等公告」	指	本公司日期為2018年8月28日及2021年4月21日的公告，內容有關(其中包括)該等交易
「年度上限」	指	根據補充協議，於截至2024年6月30日止三個年度擬進行之交易之建議年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「整批物業」	指	由本集團擁有於金邊壹號內並構成其中一部份之物業，包括(i)與公寓主樓相鄰之2層高商業裙樓之一部份，銷售面積約為6,247.34平方米；及(ii)金邊壹號C座，總銷售面積約為8,148.79平方米
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	由本集團擁有於金邊壹號內，作商業用途的樓宇，總建築面積約為5,674.59平方米
「營業日」	指	於柬埔寨之星期六、星期日及公眾假期以外之日子
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「Celestial Fame」	指	Celestial Fame Investments Limited，相關資料載於本通函「董事會函件－關於訂約方之資料－Celestial Fame」一節
「本公司」	指	伯明翰體育控股有限公司(股份代號：2309)，一間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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2021年6月23日(星期三)下午4時正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
「永聚」	指	永聚有限公司，相關資料載於本通函「董事會函件－有關訂約方之資料－永聚」一節
「公平租金函件」	指	獨立估值師就該等物業發出日期為2021年4月12日之公平租金函件
「GRED」	指	Graticity Real Estate Development Co., Ltd.，一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，由柬埔寨公民Vong Pech先生全資擁有，主要從事物業發展業務
「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屬下之獨立委員會，就補充協議及其項下擬進行之交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	智富融資有限公司，一間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補充協議及其項下擬進行之交易（包括年度上限）之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除GRED及其聯繫人（包括永聚）以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，亦非本公司關連人士之第三方
「獨立估值師」	指	捷評資產顧問有限公司，本集團委聘之獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	2021年5月21日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2021年6月30日(或有關訂約方同意之其他日期)
「總租賃協議」	指	Celestial Fame與永聚於2018年8月28日訂立之總租賃協議，詳情於本公司日期為2018年11月20日之通函內披露
「金邊壹號」	指	由GRED在柬埔寨發展之物業發展項目，有關詳情已於本公司日期為2017年10月31日之通函內披露
「該等物業」	指	該樓宇及整批物業之統稱
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	Celestial Fame與永聚於2021年4月21日訂立之補充協議，更多詳情載於本通函「董事會函件－補充協議」一節
「該等交易」	指	補充協議及據此擬進行之交易之統稱
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

就說明而言，本通函之美元款額已按1.0美元=7.8港元之匯率換算為港元。

本通函、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)

姚震港先生

蕭長庚先生

郭洪林博士

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

香港主要營業地點：

香港

黃竹坑

獨立非執行董事：

潘治平先生

梁碧霞女士

楊志達先生

香葉道28號

嘉尚匯31樓

敬啟者：

**有關租賃位於柬埔寨之該等物業
之重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為2018年11月20日之通函及該等公告。

於2018年8月28日，Celestial Fame與永聚訂立總租賃協議，據此，Celestial Fame同意將該等物業出租(或促使出租)予永聚，為期三年。

董事會函件

於2021年4月21日，董事會宣佈Celestial Fame (本公司之間接全資附屬公司) 與永聚 (主要股東) 訂立補充協議，據此，Celestial Fame及永聚有條件同意重續總租賃協議，由2021年7月1日起為期三年，並設定年度上限。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) : (i)董事會函件，當中載列補充協議及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；及(iv)股東特別大會通告。

補充協議

補充協議之主要條款載列如下：

日期 : 2021年4月21日

訂約方 : (1) Celestial Fame，作為出租人；及
(2) 永聚，作為承租人。

主題事項 : Celestial Fame已有條件同意出租或促使出租該等物業予永聚。

年期 : 年期由2021年7月1日起計為期三(3)年，有關年期可由Celestial Fame及永聚協定重續。

租金 : 每月每平方米15美元，該樓宇及整批物業之每月總租金分別為85,118.85美元及215,941.95美元。因此，該樓宇及整批物業之每年總租金分別相等於約1,022,000美元 (相當於約7,972,000港元) 及約2,591,000美元 (相當於約20,210,000港元)。

該樓宇與整批物業各自之整體租金乃由訂約方根據一般商業條款於日常業務過程中按公平原則磋商釐定，並參考獨立估值師就柬埔寨類似地區之類似物業之現時市場租金所釐定之市場租金。

董事會函件

先決條件：Celestial Fame與永聚根據補充協議履行彼等各自之責任須受限於及待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准補充協議及據此擬進行之交易；及
- (2) 已就根據補充協議擬進行之交易及進行據此擬進行之交易及與之相關之所有其他事項取得柬埔寨及任何其他適用司法管轄區之所有相關部門之所有必須同意、批准及授權。

倘若上述任何先決條件未能於最後截止日期下午5時正(香港時間)之前獲達成，補充協議將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，任何一方毋須根據補充協議或就補充協議向任何其他方承擔任何進一步責任。

於最後實際可行日期，上述先決條件尚未獲達成。

歷史交易金額及年度上限

於截至2019年及2020年6月30日止年度總租賃協議項下之現有年度上限及總租賃協議項下之歷史交易金額以及截至2021年6月30日止年度之預期已收及應收金額載列如下：

	截至6月30日止年度		截至2021年 6月30日止年度
	2019年	2020年	
	美元	美元	美元
現有年度上限	681,000	3,181,000	3,613,000
已收或應收年度租金	596,000	3,181,000	3,613,000

董事會函件

本集團已密切監察總租賃協議項下之交易金額，有關金額於截至2020年6月30日止兩年各年並無超過歷史年度上限。於最後實際可行日期，於截至2021年6月30日止年度，根據總租賃協議擬進行之交易並無及預期將不會超過年度上限。

截至2022年、2023年及2024年6月30日止年度，根據補充協議進行之持續關連交易之建議年度上限載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2022年 美元	2023年 美元	2024年 美元
年度上限	3,613,000	3,613,000	3,613,000

年度上限乃參考上述歷史交易金額及現時市場租金而釐定。

補充協議的內部監控措施

本集團就該等交易將會遵守下列內部監控措施：

- (i) 本集團會計部的指定職員將會密切監察交易總額以確保不會超越年度上限；
- (ii) 以按月基準向本集團管理層提交載有補充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該等交易。

有關訂約方之資料

本公司

本公司主要從事投資控股，而本集團之主要業務為(i)於英國經營職業足球球會；(ii)物業投資；(iii)提供彩票系統及在線付款系統服務解決方案；及(iv)醫療及保健服務。

Celestial Fame

Celestial Fame是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。Celestial Fame的主要業務為物業投資。

永聚

永聚是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及GRED之全資附屬公司。GRED是一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，從事物業發展業務，於最後實際可行日期由Vong Pech先生全資擁有。永聚之主要業務為投資控股。

於最後實際可行日期，永聚為擁有已發行股份約23.53%權益之主要股東。根據上市規則，永聚、GRED及Vong Pech先生為本公司之關連人士。

進行該等交易之理由及裨益

由於補充協議於本集團之日常及正常業務過程中訂立，本公司相信，由於下列原因，本公司將可受惠於該等交易：(i)本集團將賺取穩定之租金收入來源，有關租金乃按現行市場租金計算；及(ii)於該等物業內經營業務相關之所有成本及風險將由承租人承擔。董事會獲悉，於最後實際可行日期，該樓宇用作國際學校營運，提供初級、小學及中學教育，而整批物業用作服務式酒店營運，提供公寓服務。

獨立估值師已根據可資比較物業之市場租金資料向本集團提供有關該等物業目前租金之意見。根據補充協議應收之租金屬公平合理，並與柬埔寨類似地點之類似物業之現行市場租金一致。

獨立估值師已評估該等物業於2021年3月31日的市場租金(定義為經適當市場推廣後，自願出租人與自願承租人在知情、審慎及未受強逼的公平交易情況下於估值日按適當的租賃條款就一項物業進行租賃交易的估計金額)，並於2021年4月12日發出公平租金函件。

獨立估值師已採用市場法評估該等物業之公平租金。市場法以替代原則為基礎，即根據可比較物業之租金出價進行比較。當中分析大小、規模、性質、特點及位置相近之可比較物業(「可比較項目」)，並審慎權衡每項物業之所有優點及缺點，以得出公平市場租金比較。本公司已與獨立估值師討論用於評估該等物業之市場租金的可比較項目的甄選標準。據獨立估值師告知，彼等已識別於物理狀況及位置方面視為與該等物業相關之市場可資比較項目，並提供盡可能近期之項目。本公司已審閱並

董事會函件

注意到，所採用之可比較項目位於相同發展項目或鄰近地區，而出價日期為2021年上半年期間內。可比較項目之性質屬住宅及商業用途，與該等物業類似。據獨立估值師所告知，鑑於相近地點的樣本數量充足，可根據一般行業慣例進行有意義的比較，因此視為該等物業公平租金之最佳指標，故市場法被視為評估該等物業租金之適當方法。

據悉獨立估值師於公平租金函件中作出多項估值假設，包括以下各項：

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

董事會已審閱並與獨立估值師討論：(i)選擇可比較項目之準則，包括大小、規模、性質、特點及位置；(ii)可比較項目之來源；(iii)就所釐定的市場租金而言，該等物業之建議租金；及(iv)所採用之估值方法及主要假設之理由。據獨立估值師告知，彼等已識別於物理狀況及位置方面視為與該等物業相關之市場可比較項目，並提供盡可能近期之項目。董事會已審閱並注意到，所採用之可比較項目位於相同發展項目或鄰近地區，而出價日期為2021年上半年期間內。可比較項目之性質屬住宅及商業用途，與該等物業類似。於審閱當時建議之估值方法及主要假設時，董事會已考慮(i)與本公司日期為2018年11月20日之通函所述總租賃協議及該等物業相關公平租金意見所採用之估值方法及主要假設之一致性；(ii)獨立估值師對估值方法及主要假設以及如何應用於該等交易之解釋；及(iii)獨立估值師認為於該等交易中採用有關估值方法及主要假設屬公平合理。基於上文所述，董事會同意獨立估值師就現時選擇之估值方法及主要假設之推薦建議，並認為上述各項屬公平合理。

根據上述選擇準則及於採用市場法時，獨立估值師已採用與該等物業相似並位於同一發展項目及位置的多項可比較項目，以根據可比較項目之經調整月租編製公平租金函件。

董事會函件

該等物業之單位價格乃參考可比較項目之經調整單位價格釐定，該等經調整單位價格乃參考位置及物理特徵而調整。經獨立估值師確認，於估值過程中並無考慮上文所述以外之調整。獨立估值師認為，補充協議之條款乃按一般商業條款訂立，而補充協議項下之租期與現行市場一致。

發展項目位置	用途	出價日期	單位租金出價 (每月每平方米)
金邊壹號 金邊Srah Chak	住宅	2021年上半年	13美元
Sky Tree Residence 金邊Toul Sangke	住宅	2021年上半年	10-11美元
待命名新樓宇 金邊Srah Chak	商業	2021年上半年	12-20美元

董事會已審閱獨立估值師為該等物業識別之可比較項目清單。為證明獨立估值師識別之可比較項目具公平性及代表性，本集團已對公開資料進行獨立調查，將位於該等物業附近且用途及大小相近的物業的月租與獨立估值師釐定的可比較項目進行比較。董事會注意到獨立估值師識別的比較項目具代表性，適合用於計算該等物業之公平月租。考慮到該等獨立分析後，董事會認為，獨立估值師所選之可比較項目對評估該等交易之公平性及合理性而言屬公平及具代表性，並反映該等物業之現行市場租金，而公平租金函件乃合理地編製，並無任何不尋常假設。

董事會亦已查詢獨立估值師於估值方面的資格及經驗。董事會獲悉，獨立估值師曾為其他香港上市公司進行租金估值。公平租金函件乃由獨立估值師的專業團隊編製，該團隊由黎玉燕女士領導，彼為一名註冊專業測量師，於香港、英國、加拿大、中國內地及亞太區(包括柬埔寨)擁有逾20年物業估值經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及中國內地的中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。獨立估值師確認，彼等與本集團概無關連，並獨立於本集團。

經考慮上文所述後，董事認為：

- (1) 補充協議之條款及條件屬公平合理；
- (2) 補充協議乃由訂約方按公平原則磋商釐定，屬一般商業條款及於本集團之日常及正常業務過程中進行；
- (3) 年度上限屬公平合理；及
- (4) 根據補充協議擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

考慮到公開可得之房地產市場研究、COVID-19對全球經濟影響等因素，董事會認同於補充協議之整個年內不予上調租金，並認為有關安排屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，特別是柬埔寨政府實施封關措施，對柬埔寨之經濟造成不利影響。經考慮市場評論有關影響之持續時間及深度似乎存在重大不確定性、於疫情期間市場上普遍要求業主減租及於取得新租戶方面之成本及不確定性，董事會認為現時之租金屬合理的，而於疫情期間上調租金並不切實際。

鑑於上述裨益，董事會概不知悉Celestial Fame訂立補充協議對本集團有任何重大不利之處。

上市規則之涵義

由於永聚於最後實際可行日期為持有已發行股份約23.53%權益之主要股東，為本公司之關連人士，因此，根據補充協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於年度上限之最高適用百分比率超過5%，根據補充協議擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無任何董事於補充協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益而須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

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，以考慮補充協議及據此擬進行之交易(包括年度上限)之條款，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁至第15頁，當中載有其就該等交易致獨立股東之意見及推薦建議。

智富融資有限公司(一間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，以就該等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16頁至第35頁，當中載有其就該等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2021年6月23日(星期三)下午4時正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)補充協議及據此擬進行之交易(包括年度上限)。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投票表決結果作出公告。

任何於建議交易中擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人將就批准該等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，於最後實際可行日期，GRED擁有已發行股份約23.53%。因此，GRED及其聯繫人將於股東特別大會上就將予提呈之決議案放棄投票。除本文所披露者外，概無股東須於股東特別大會上就將予提呈之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：(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2021年6月17日(星期四)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。於2021年6月17日(星期四)記錄在本公司股東名冊上之本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

推薦建議

謹請 閣下留意本通函獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事(包括經審視及考慮獨立財務顧問的意見後的全體獨立非執行董事)建議獨立股東應於股東特別大會上投票贊成有關批准該等交易及年度上限之建議決議案。

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

2021年5月28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：

**有關租賃位於柬埔寨之該等物業
之重續持續關連交易**

吾等茲提述本公司於2021年5月28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，以就補充協議之條款及據此擬進行之交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」一節。本公司已委任獨立財務顧問，負責就此向獨立股東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資料。

獨立董事委員會函件

經考慮補充協議的條款及獨立財務顧問的意見後，吾等認為(i)訂立補充協議乃於本集團的日常及正常業務過程中進行；(ii)補充協議之條款按一般商業條款或更佳的條款訂立，連同年度上限屬公平合理；及(iii)根據補充協議擬進行之交易乃符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦閣下在股東特別大會上投票贊成將提呈之決議案，以批准該等交易及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

潘治平先生、梁碧霞女士及楊志達先生

謹啟

2021年5月28日

獨立財務顧問函件

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。



智富融資有限公司

敬啟者：

有關總租賃協議之補充協議之重續持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就補充協議及據此擬進行之交易（連同年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2021年4月21日之公告及 貴公司日期為2021年5月28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2018年8月28日，Celestial Fame（ 貴公司之間接全資附屬公司）與永聚（主要股東）訂立總租賃協議，據此，Celestial Fame同意將該等物業出租（或促使出租）予永聚，為期三年。

於2021年4月21日，董事會宣佈，Celestial Fame與永聚訂立補充協議，據此，Celestial Fame及永聚有條件地同意重續總租賃協議，由2021年7月1日起為期三年，並設定於截至2024年6月30日止三個年度根據補充協議擬進行之交易之年度上限。

獨立財務顧問函件

由於永聚於最後實際可行日期為擁有已發行股份約23.53%權益之主要股東，為 貴公司之關連人士，因此，根據補充協議擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於年度上限之最高適用百分比率超過5%，根據補充協議擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

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，以就補充協議之條款是否公平合理、補充協議是否屬一般商業條款或更佳條款、補充協議是否於 貴集團之日常及正常業務過程中訂立，且連同年度上限是否屬公平合理，及根據補充協議擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准該等交易及年度上限，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

於緊接及直至吾等獲委任為獨立財務顧問日期前過去兩年期間，吾等就(i)出售附屬公司之權益相關須予披露及關連交易；及(ii) 貴公司日期為2020年11月17日之通函所詳述之持續關連交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。儘管上述委聘，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。

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。概不知悉與 貴公司及其他人士存在任何可被合理視為與獨立財務顧問之獨立性有關之關係或利益。

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）(i) 貴公司日期為2021年4月21日有關補充協議及據此擬進行之交易（包括年度上限）之公告；(ii)補充協議之條款；(iii) 貴公司日期為2018年8月28日之公告；(iv) 貴公司日期為2018年11月20日之通函；(v) 貴公司截至2020年12月31日止六個月之中期報告（「2021年中期報告」）、貴公司截至2020年6月30日止年度之年報（「2020年年報」）及貴公司截至2019年6月30日止年度之年報（「2019年年報」）；(vi)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補充協議之公平租金意見函件（「公平租金函件」）；(vii) 貴集團所提供的其他資料及事實；(viii)董事及貴集團管理層所表達的意見及陳述；及(ix)若干相關公開資料，並假設吾等獲提供的一切相關資料及事實以及向吾等所表達的任何意見及陳述於作出時及截至股東特別大會日期止在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已(i)就訂立補充協議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；及(ii)就該等物業租金之評估與獨立估值師進行訪談。除審閱公平租金函件外，吾等並無對貴集團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，因此吾等僅依賴有關該等物業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／或貴公司管理層及／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／或貴公司管理層及／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，且直至最後實際可行日期繼續屬真實。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、主要股東、承租人或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，吾等亦未考慮對貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期生效之金融、經濟、市場、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，以考慮於最後實際可行日期後發生之事件或更新、修訂或重申吾等之意見。本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。

獨立財務顧問函件

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或通函產生誤導。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補充協議及據此擬進行之各項交易之條款（連同年度上限）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

於達致吾等就補充協議及據此擬進行之各項交易（連同年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東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，貴公司主要從事投資控股及 貴集團主要從事(i)於英國（「英國」）經營職業足球球會；(ii)物業投資；(iii)提供彩票系統及在線付款系統服務解決方案；及(iv)提供醫療及保健服務。

1.2 貴集團之財務表現

下文載列摘錄自2020年年報及2021年中期報告之 貴集團經營業績概要：

	截至6月30日 止年度		截至12月31日 止六個月	
	2020年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收益				
<i>足球球會分部</i>				
— 球賽日收入	45,745	52,371	—	25,472
— 廣播	86,895	81,053	46,461	50,542
— 商業收入	71,755	72,366	10,943	45,496
	<u>204,395</u>	<u>205,790</u>	<u>57,404</u>	<u>121,510</u>
租金收入	24,811	4,647	14,090	10,721
彩票系統及在線付款 系統服務解決方案	<u>2,323</u>	<u>—</u>	<u>1,711</u>	<u>1,759</u>
	231,529	210,437	73,205	133,990
年度／期內(虧損)／ 溢利	(266,484)	(364,690)	75,924	(65,847)
貴公司擁有人應佔 (虧損)／溢利	(260,484)	(360,927)	71,947	(64,837)

就截至2019年及2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止六個月而言， 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。

租金收入指來自 貴集團於柬埔寨金邊之若干住宅公寓及商用物業之收入，所有物業均已租出以確保 貴集團取得穩定之收入來源。根據2021年中期報告， 貴集團於截至2020年12月31日止六個月錄得投資物業之租金收入約14,100,000港元。

截至2019年及2020年6月30日止年度之財務表現比較

誠如上表所示及於2020年年報所披露， 貴集團的收益由截至2019年6月30日止年度（「2019年財年」）約210,400,000港元增加約10.0%至截至2020年6月30日止年度（「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 貴集團位於柬埔寨物業之租金收入；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， 貴集團之淨虧損由2019年財年約364,700,000港元減少至2020年財年約266,500,000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；(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；及(iv)柬埔寨之投資物業之租金收入增加。

截至2019年及2020年12月31日止六個月之財務表現比較

誠如上表所示及於2021年中期報告所披露，貴集團的收益由截至2019年12月31日止六個月（「2020年上半年」）約134,000,000港元減少約45.4%至截至2020年12月31日止六個月（「2021年上半年」）約73,200,000港元，主要由於英國政府於新型冠狀病毒疫情爆發下實施多項嚴厲行動，所有足球賽事均須閉門作賽，使足球球會分部之收益減少。足球球會之銷售業績（尤其是球賽日收入及商業收入）因而蒙受不利影響。

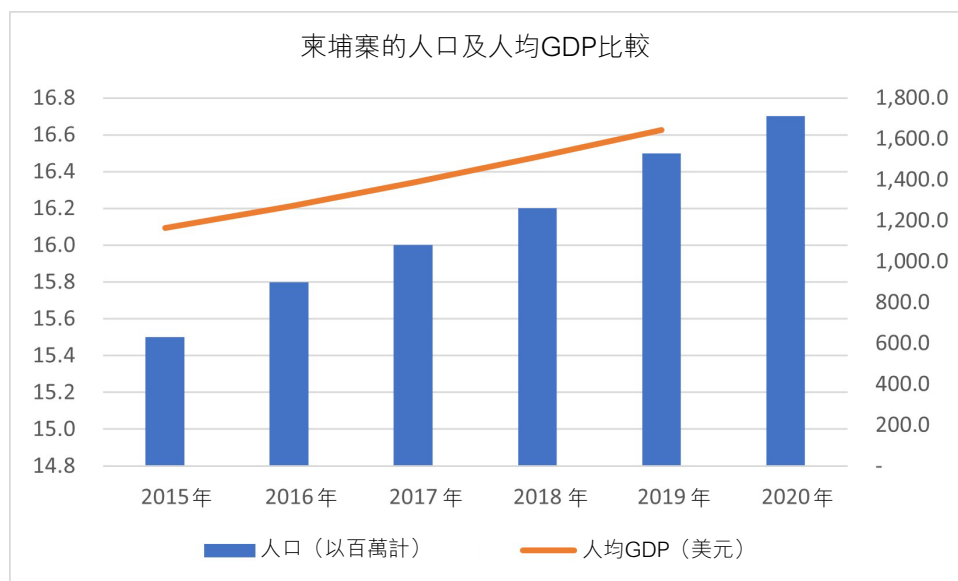
於2021年上半年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約71,900,000港元，而2020年上半年則錄得虧損約64,800,000港元。轉虧為盈主要由於2021年上半年球員轉會活動所賺取之溢利約264,400,000港元，較2020年上半年所賺取之溢利增加約148,200,000港元。

1.3 柬埔寨房地產市場展望

根據(i)世界銀行；(ii)全球經濟數據、指標、圖表和預測（「CEIC」）；及(iii)2021年1月發布的《2020年柬埔寨總人口普查》，柬埔寨和金邊（柬埔寨的首都和最大城市）的人口數目分別由2015年約15,500,000人及2,000,000人增加至2020年約16,700,000人及2,300,000人，相當於2015年至2020年的複合年增長率（「CAGR」）分別約1.5%和2.8%。

此外，柬埔寨的城市化正在穩步增長。根據世界銀行的數據，柬埔寨的城市人口由2015年約3,400,000人增加至2019年約3,900,000人，CAGR約為3.5%。於2019年，柬埔寨的城市人口佔總人口約23.8%。柬埔寨人口和城市化率不斷增長導致對房屋和商用物業及其他相關城市市政基礎設施的需求增加，為房地產行業發展的基本動力。

此外，柬埔寨人口密度隨著貿易、生產性經濟、服務和文化的增長而增加。吾等注意到，柬埔寨的經濟於過去幾年有所增長。根據世界銀行的數據，柬埔寨的國內生產總值（「GDP」）由2015年約181億美元增加至2019年約271億美元，CAGR約為10.6%，而柬埔寨的人均GDP由2015年約1,162.9美元增加至2019年約1,643.1美元，CAGR約為9.0%。下圖說明由2015年至2019年柬埔寨人口及人均GDP的比較：



資料來源：(i)世界銀行；(ii)全球經濟數據、指標；(iii)CEIC；及(iv)2020年柬埔寨總人口普查。

根據全球領先的獨立房地產諮詢公司於2021年發表的《柬埔寨房地產摘要-H1(2020)》，隨著2019年底爆發COVID-19，對柬埔寨於2020年的經濟表現產生重大影響。柬埔寨與受COVID-19嚴重影響的國家有緊密的經濟聯繫，COVID-19重大削弱對美國和歐盟服裝出口的需求，並使旅遊業陷入停滯。然而，與發達國家相比，柬埔寨的經濟預期於2021年反彈，根據(i)世界銀行；(ii)亞洲開發銀行；及(iii)國際貨幣基金組織的預測，於2021年的GDP增長將介乎5.7%至8.5%。

柬埔寨政府實施的財政和貨幣對策將支持此強勁的經濟復甦，包括：(i)透過向貧困和弱勢家庭的現金轉移提升現有的社會保護計劃；(ii)對旅遊業和製造業的稅收減免；(iii)失業人士的再培訓計劃；(iv)為停工工人提供工資補貼；(v)價值低於70,000美元的物業豁免物業所有權轉讓稅；(vi)向農村發展及和農業銀行(Rural Development and Agriculture Bank)注資；及(vii)改善經商的便利性。柬埔寨中央銀行出台的貨幣政策包括降低銀行準備金要求、推遲實施資本保護緩衝、削減可轉讓存單的利率及降低流動資金覆蓋率。

根據2019年12月發佈的《柬埔寨國際貨幣基金組織國家報告》，柬埔寨的信貸增長仍然強勁，當局同意各機構有必要密切合作，以應對房地產行業信貸增長帶來的風險。

考慮到(i)柬埔寨的總人口和城市人口正在增加；(ii)柬埔寨的經濟預計於2021年反彈；及(iii)柬埔寨的信貸增長仍然強勁，吾等認為柬埔寨的經濟增長和房地產市場的前景預期可為 貴集團帶來有利的投資機會。

2. 有關 貴公司主要股東的資料

誠如董事會函件所披露，GRED (由Vong Pech先生全資擁有) 為一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，從事物業發展業務。永聚是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及GRED之全資附屬公司。永聚之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，永聚為擁有4,539,161,000股股份之主要股東，相當於已發行股份約23.53%。根據上市規則，永聚、GRED及Vong Pech先生為 貴公司之關連人士。

3. 補充協議之主要條款

補充協議之詳情已載於董事會函件內。補充協議之主要條款及條件載列如下：

3.1 日期

2021年4月21日

3.2 訂約方

- (i) Celestial Fame，作為出租人；及
- (ii) 永聚，作為承租人。

3.3 主題事項

Celestial Fame已有條件同意出租或促使出租該等物業予永聚。

3.4 年期

年期由2021年7月1日起計為期三(3)年，有關年期可由Celestial Fame及永聚協定重續。

3.5 租金

每月每平方米15美元，該樓宇及整批物業之每月總租金分別為85,118.85美元及215,941.95美元。因此，該樓宇及整批物業之每年總租金分別相等於約1,022,000美元（相當於約7,972,000港元）及約2,591,000美元（相當於約20,210,000港元）。

該樓宇與整批物業各自之整體租金乃由訂約方根據一般商業條款於日常業務過程中按公平原則磋商釐定，並參考獨立估值師就柬埔寨類似地區之類似物業之現時市場租金所釐定之市場租金。

為評估獨立估值師之能力及獨立性，吾等已進行以下工作，包括與獨立估值師討論其於類似該等物業之物業的租金評估方面之經驗及其與貴集團之關係，以及審閱委聘獨立估值師進行租金評估之條款，特別是其工作範圍。吾等獲悉，獨立估值師為香港測量師學會會員，擁有多項類似該等物業之租金評估的市場租金評估工作之經驗。此外，吾等獲悉，獨立估值師之董事兼公平租金函件之簽署人黎玉燕女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及測量師註冊管理局的註冊專業測量師，於房地產行業及資產計算領域擁有逾20年經驗。吾等與獨立估值師已進行訪談，獨立估值師向吾等確認，除就進行該等物業之租金評估而應收之一般專業費用外，概不存在任何安排使獨立估值師將從貴集團及其聯繫人收取任何費用或利益，並確認獨立估值師乃獨立於貴公司及其關連人士之第三方。獨立估值師向吾等確認，彼概不知悉彼與貴公司存在任何可被合理視為影響彼擔任貴公司獨立估值師之獨立性的關係或利益。因此，吾等認為獨立估值師合資格、擁有經驗及能力進行租金評估，並就該等物業之租值達致可靠意見。

獨立估值師已評估該等物業於2021年3月31日的市場租金。吾等從公平租金函件中注意到，於釐確定市場租金時，獨立估值師已檢查鄰近地區類似物業的可資比較租金，以及根據市場租金（定義為經適當市場推廣後，自願出租人與自願承租人在知情、審慎及自願的公平交易情況下於估值日按適當的租賃條款就一項物業進行租賃交易的估計金額）評估市場租金。吾等亦注意到，獨立估值師亦已考慮所涉物業類型及其位置的租金市場前景。獨立估值師認為，根據日期為2021年4月21日之補充協議的應收租金屬公平合理，並與柬埔寨類似地點的類似物業的現行市場租金一致，而補充協議的所有條款，包括租金、為期三年的租期（可由Celestial Fame及永聚協議重續條款），及Celestial Fame將負責於租期內支付任何適用的房地產稅和政府徵費（如有），屬一般商業條款，而根據補充協議的租賃期限與現行市況一致。

作為吾等對租金的公平性和合理性進行評估的另一部分，吾等亦進行下文「5.1 租金評估」一段所述的分析。

3.6 先決條件

Celestial Fame與永聚根據補充協議履行彼等各自之責任須受限於及待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准補充協議及據此擬進行之交易；及
- (ii) 已就根據補充協議擬進行之交易及進行據此擬進行之交易及與之相關之所有其他事項取得柬埔寨及任何其他適用司法管轄區之所有相關部門之所有必須同意、批准及授權。

倘若上述任何先決條件未能於最後截止日期下午5時正（香港時間）之前獲達成，補充協議將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，任何一方毋須根據補充協議或就補充協議向任何其他方承擔任何進一步責任。

於最後實際可行日期，上述先決條件尚未獲達成。

4. 訂立補充協議的理由及裨益

4.1 為 貴集團帶來穩定租金收入來源

參考2021年中期報告，貴集團於柬埔寨金邊持有若干住宅公寓及商業物業。所有物業均已租出，為 貴集團帶來穩定收入來源。根據2020年年報及2021年中期報告，來自投資物業的租金收入總額分別為2019年財年、2020年財年、2020年上半年及2021年上半年帶來租金收入約4,600,000港元、24,800,000港元、10,700,000港元及14,100,000港元，分別佔 貴集團同期收入總額的2.2%、10.7%、8.0%及19.2%。即使 貴集團於2021年上半年在爆發COVID-19的環境下面對嚴峻的營商環境，物業投資仍產生穩定收益。

於近年，足球球會分部產生的收益波動。誠如2021年中期報告所披露，由於英國政府於新型冠狀病毒疫情爆發下實施多項嚴厲行動，所有足球賽事均須閉門作賽，令足球球會分部之收益由2020年上半年約121,500,000港元減少至2021年上半年約57,400,000港元。此外，貴集團於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，有關業務屬貴集團的新分部。貴集團於2020年財年、2020年上半年及2021年上半年分別錄得分部(虧損)/溢利約(8,500,000)港元、(2,400,000)港元及2,700,000港元。

經考慮上述因素後，租金收入將為貴集團帶來穩定收入的另一來源，而吾等與董事一致認為，補充協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

4.2 於該等物業經營業務相關的所有成本和風險將由承租人承擔

據與貴公司管理層所討論，承租人將繼續獲許可該樓宇及整批物業分別用作國際學校和服務式公寓營運。於該等物業經營業務相關的所有成本和風險將由承租人承擔。根據總租賃協議和補充協議，(i)承租人有權酌情決定及聘請公用事業供應商，並自行支付公用事業費用；及(ii)承租人將有權就該等物業酌情考慮及安排購買任何保險。此外，倘若該等物業因任何承租人、租戶及/或分承租人的不當行為或疏忽而造成任何損壞，承租人應負責維修及彌補有關損壞。因此，吾等從貴公司管理層了解到，於該等物業經營業務相關的成本和風險已轉嫁予承租人，並與董事一致同意補充協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

考慮到(i) 貴集團將產生穩定的租金收入；及(ii)於該等物業經營業務相關的所有成本和風險將由承租人承擔，吾等與董事一致認為，補充協議的條款屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

5. 補充協議項下之年度上限

於截至2019年及2020年6月30日止年度總租賃協議項下之現有年度上限及總租賃協議項下之歷史交易金額以及截至2021年6月30日止年度之預期已收及應收金額載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	美元	美元	美元
現有年度上限	681,000	3,181,000	3,613,000
已收或應收年度租金	596,000	3,181,000	3,613,000

誠如董事會函件所披露，貴集團已密切監察總租賃協議項下之交易金額，有關金額於截至2020年6月30日止兩年各年並無超過歷史年度上限。於最後實際可行日期，於截至2021年6月30日止年度，根據總租賃協議擬進行之交易並無及預期將不會超過年度上限。

誠如董事會函件所披露，截至2022年、2023年及2024年6月30日止年度，根據補充協議進行之持續關連交易之年度上限載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	美元	美元	美元
年度上限	3,613,000	3,613,000	3,613,000

年度上限乃參考上述歷史交易金額及現時市場租金而釐定。

5.1 租金評估

貴集團已委任獨立估值師捷評資產顧問有限公司就該等物業於補充協議項下的租金作出公平租金意見。根據公平租金函件，獨立估值師認為，根據補充協議應收的租金屬公平合理，並與柬埔寨類似地點類似物業的現行市場租金一致。此外，補充協議的所有條款均按一般商業條款訂立，且補充協議項下的租賃期限與現行市場一致。

於評估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該等物業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物業之市場租金所使用可資比較交易之挑選準則，並注意到獨立估值師已考慮所涉及類別物業租金的當前市況及其所在位置、檢查該等物業附近類似物業的可資比較租金，以及基於市場租金(即定義為自願出租人與自願承租人於估值日按適當的租賃條款就一項房地產物業權益進行租賃交易的估計金額)評估市場租金。

獨立估值師所採用之可比較租金(「可比較項目」)之詳情載於下表。

發展項目位置	用途	出價日期	單位租金出價 (每月每平方米)
金邊壹號 金邊Srah Chak (「位置A」)	住宅	2021年上半年	13美元
Sky Tree Residence 金邊Toul Sangke (「位置B」)	住宅	2021年上半年	10-11美元
待命名新樓宇 金邊Srah Chak (「位置C」)	商業	2021年上半年	12-20美元

根據董事會函件，獨立估值師已採用與該等物業相似並位於同一發展項目及位置的多項可比較項目，以根據可比較項目之經調整月租編製公平租金函件。該等物業之單位價格乃參考可比較項目之經調整單位價格釐定，該等經調整單位價格乃參考位置及物理特徵而調整。經獨立估值師確認，於估值過程中並無考慮上文所述以外之調整。獨立估值師認為，補充協議之條款乃按一般商業條款訂立，而補充協議項下之租期與現行市場一致。

據與 貴公司管理層所討論，承租人將獲許可該樓宇及整批物業分別用作國際學校和服務式公寓營運。吾等與獨立估值師已討論用於評估該樓宇及整批物業之市場租金之可比較項目的甄選準則並進行審閱。吾等與獨立估值師已討論物業性質，並注意到有關物業均位於金邊壹號或鄰近地區。吾等注意到，獨立估值師已審視附近類似物業之可比較租金，並以市場租金基準評估市場租金，亦已考慮所涉及之物業類型及其位置之租金市場前景。

該樓宇

根據董事會函件，該樓宇之總建築面積約為5,674.59平方米，用於經營國際學校，提供初級、小學及中學教育。吾等與獨立估值師已討論並注意到，位於Srah Chak的位置C之可比較項目為(i)位於鄰近地區及作商業用途，及(ii)出價日期為2021年上半年期間內。

整批物業

根據董事會函件，整批物業包括(a)與公寓主樓相鄰之2層高商業裙樓之一部份，銷售面積約為6,247.34平方米；及(b)金邊壹號C座，總銷售面積約為8,148.79平方米。吾等與獨立估值師已討論並注意到，(i)位置A之可比較項目位於金邊壹號及作住宅用途；(ii)位置C之可比較項目位於鄰近地區及作商業用途；及(iii)出價日期為2021年上半年期間內。

獨立財務顧問函件

吾等獲獨立估值師告知，準則(i)為就與該等物業可比較之可比較項目之性質及位置設定限制；及(ii)為估值日在公平租金函件三個月內，以反映當前市場租金。鑑於可比較項目乃位於該等物業附近且性質相近之物業的當前出價，吾等與獨立估值師一致認為，用於評估該等物業之市場租金之可比較項目屬公平及具代表性之樣本，可用於評估該樓宇及整批物業之租金之公平性及合理性。

吾等向獨立估值師取得相關工作文件及資料，並注意到於評估該樓宇及整批物業之整體租金期間，獨立估值師已考慮(i)該樓宇及整批物業各自之單位價格，當中參考可比較項目；及(ii)該樓宇及整批物業各自之面積。該等物業之整體租金乃根據該樓宇及整批物業各自之面積比例計算所得。因此，吾等信納獨立估值師之評估，該樓宇及整批物業之整體租金就市場租金而言屬公平合理。

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

於吾等的評估過程中，吾等已與 貴公司及獨立估值師進行討論，並就所作出的主要假設進行檢討，而吾等並不知悉任何可能導致吾等對公平租金函件中所採用的主要基準及假設的公平性及合理性存疑的主要因素。因此，吾等與獨立估值師一致認為，於評估物業之市場租金所使用之可資比較交易屬合理且與物業可作比較。吾等亦獲獨立估值師告知，鑑於物業的使用性質，市場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(2020年版)所載之準則及指引。吾等亦已審閱租賃該等物業的總租賃協議，並注意到現有年度上限與總租賃協議所規定的歷史應收租金一致。

吾等亦已審閱獨立估值師的委聘函條款，並注意到其目的為就根據補充協議應收租金擬備公平租金意見。委聘函亦包含標準估值範圍，此乃獨立物業估值師進行物業估值的典型範圍。工作範圍概無受限制而可能對獨立估值師於該等物業之租金評估中作出的保證程度造成不利影響。吾等亦從獨立估值師了解到，為就該等物業之租金進行評估，其已進行現場檢查及進行相關查詢及取得進一步資料，獨立估值師認為其已獲提供所需的所有資料以就補充協議的公平性及合理性意見作出分析及提供意見。

經與 貴集團董事及獨立估值師討論，吾等獲悉隨著COVID-19爆發，柬埔寨於2020年的經濟表現受到不利影響，預期柬埔寨經濟將於2021年反彈。然而，於可見將來，柬埔寨的房地產市場復甦可能需要更長時間。補充協議項下擬進行之交易可確保 貴集團於截至2022年、2023年及2024年6月30日止年度之固定租金收入。因此，吾等與董事一致認為，該樓宇及整批物業於補充協議整個期限內之固定租金屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮上述因素後，吾等認為補充協議項下該等物業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，根據補充協議擬進行之交易之年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 內部監控措施

誠如董事會函件所披露，貴集團就補充協議項下擬進行之交易將會遵守一系列內部監控措施，包括(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不會超越年度上限；(ii)以按月基準向 貴集團管理層提交載有補充協議項下的交易總額的報告；及(iii)獨立非執行董事及 貴公司核數師將會每年審閱補充協議項下擬進行之交易。

吾等從 貴公司管理層知悉，貴集團於根據總租賃協議進行持續關連交易時已採取上述內部監控措施。貴集團管理層將檢討相關人員的工作，以確保所有內部監控政策均由負責人員妥善執行。吾等已取得並審閱載有總租賃協議下交易總金額以及截至／截至2019年、2020年及2021年6月30日止年度的交易的付款記錄的每月報告，並注意到(i)有關每月租金報告乃由會計部編製，並已由財務總監審閱；及(ii)截至2019年、2020年及2021年6月30日止年度已收取租金的交易總額並無超過各年度的現有年度上限。

吾等已審查 貴公司根據總租賃協議就該等物業發出的發票及相應付款記錄，就2018年12月起至2021年6月止31個月期間，有關記錄涵蓋2018年12月(即總租賃協議之條件達成後Celestial Fame收取租金收入之第一個月)起至2020年12月止連續25個月各月，並注意到租金已結清。經考慮(i)所審閱的樣本涵蓋總租賃協議全期約81%；(ii)交易性質屬支付予 貴公司之經常性租金收入；及(iii)該等物業之租金協議之條款相同，故吾等認為所選樣本屬公平及具代表性。

吾等亦已審閱 貴公司核數師就總租賃協議項下擬進行交易的年度審閱所發出的無保留意見函件，並注意到截至2019年及2020年6月30日止年度已收租金的交易總額並無超過各年度的現有年度上限。誠如2019年年報及2020年年報所披露，獨立非執行董事已審閱持續關連交易及 貴公司核數師發出的無保留意見函件，並認為 貴集團訂立的持續關連交易乃於其日常及正常業務過程中，按一般商業條款或更佳條款，並根據監管有關交易之協議條款訂立，有關條款屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益，且處於各自的年度上限金額內。

獨立財務顧問函件

經考慮(i) 貴集團會計部將設立一個監控系統，不時確保不會超過年度上限；(ii)以按月基準向 貴公司管理層提交載有補充協議項下的交易總額的報告；及(iii)根據補充協議擬進行之交易將由獨立非執行董事及 貴公司外部核數師每年審閱後，吾等認為內部監控措施屬適當及有效確保根據補充協議擬進行的交易將按一般商業條款訂立，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)補充協議乃於 貴集團之日常及正常業務過程中訂立；(ii)補充協議之條款屬按一般商業條款或更佳條款，連同年度上限屬公平合理；及(iii)根據補充協議擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。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補充協議及據此擬進行之交易(連同年度上限)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

2021年5月28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根據證券及期貨條例從事第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13年經驗。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；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 <small>(附註i)</small>	附註	佔已發行股份 總數之 概約百分比
趙文清先生	實益擁有人	66,804,124 (L)	(ii)	0.35%
黃東風先生	實益擁有人	66,804,124 (L)	(ii)	0.35%

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）於本公司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	佔已發行股份 總數之 概約百分比
Trillion Trophy Asia Limited (「Trillion Trophy」)	實益擁有人	5,425,000,000	(ii)	28.12%
Wealthy Associates International Limited (「Wealthy Associates」)	受控制法團權益	5,425,000,000	(ii)	28.12%
孫粗洪先生(「孫先生」)	受控制法團權益	5,425,000,000	(ii)	28.12%
永聚	實益擁有人	4,539,161,000	(iii)	23.53%
GRED	受控制法團權益	4,539,161,000	(iii)	23.53%
Vong Pech先生	受控制法團權益	4,539,161,000	(iii)	23.53%
宏龍有限公司	實益擁有人	3,294,366,000	(iv)	17.08%
雷素同先生	受控制法團權益	3,294,366,000	(iv)	17.08%

附註：

- (i) 所有上述之股份權益均為好倉。
- (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於Trillion Trophy持有之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於永聚持有之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於宏龍有限公司持有之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的董事，該公司擁有5,425,000,000股股份，相當於已發行股份總數約28.12%。

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（即本集團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）而於一年內終止之合約）。

6. 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。

7. 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。

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。

獨立財務顧問的函件及意見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)內於本公司之香港主要營業地點，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) 董事會函件，全文載於本通函第4頁至第13頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第14頁至第15頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第16頁至第35頁；
- (e) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 公平租金函件；
- (g) 總租賃協議；
- (h) 補充協議；及
- (i) 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2021年6月23日（星期三）下午4時正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：

- (a) 批准、確認及／或追認日期為2021年4月21日之補充協議（「補充協議」，註有「A」字樣的協議副本已由股東特別大會主席簽署以資識別）。補充協議乃由Celestial Fame Investments Limited（作為出租人）及永聚有限公司（作為承租人）訂立，內容有關租賃位於柬埔寨的物業及據此擬進行或與此有關之所有交易；
- (b) 批准本公司日期為2021年5月28日之通函所載截至2024年6月30日止三個年度根據補充協議項下擬進行之交易構成的持續關連交易之年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事（「董事」）為完成補充協議（包括（但不只限於）同意與此有關的修改、修訂或豁免）而在其認為屬必須、適當、合宜或權宜的情況下，簽署一切文件及辦理一切有關事宜及採取一切其他步驟以實行補充協議及／或使有關的條款生效或其項下擬進行之交易。」

承董事會命
伯明翰體育控股有限公司
主席
趙文清

香港，2021年5月28日

股東特別大會通告

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2021年6月17日(星期四)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。於2021年6月17日(星期四)記錄在本公司股東名冊上之本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。
- (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) 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，須於股東特別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54樓，方為有效。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之規定，上述決議案均將以投票方式進行表決。
- (7) 倘於股東特別大會舉行當日上午7時正後任何時間，8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.bshl.com.hk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。
- (8) 本通告之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (9) 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) 必須於出席股東特別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。

股東特別大會通告

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）。

- (10) 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。