

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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

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

謹此提述本公司日期為2018年11月20日之通函及日期為2018年8月28日之公告。

#### 補充協議

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。

董事會宣佈，於2021年4月21日(交易時段後)，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及永聚同意就該等物業重續總租賃協議，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。

## 上市規則之涵義

由於永聚於補充協議日期為擁有已發行股份約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。

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。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准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，GRED及其聯繫人將會就批准補充協議及據此擬進行之交易而提呈之決議案放棄投票。於本公告日期，永聚擁有已發行股份約23.53%權益。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無任何須於股東特別大會上放棄投票之人士(不包括GRED及其聯繫人)持有任何股份。

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，以就補充協議之條款是否公平合理以及據此擬進行之交易(包括年度上限)是否按一般商業條款於本集團之日常及正常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。智富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載於通函之資料，一份載有(其中包括)董事會函件，當中載有補充協議之進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、召開股東特別大會通告及上市規則所規定其他資料之通函，預期將於本公告日期起計20個營業日(具有上市規則所賦予之涵義)內寄發予股東。

補充協議須待本公告所述之先決條件獲達成後，方可作實。現時不能確保任何該等先決條件將可獲達成。因此，根據補充協議擬進行之交易未必一定進行。故此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

謹此提述本公司日期為2018年11月20日之通函及日期為2018年8月28日之公告。

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。

董事會宣佈，於2021年4月21日(交易時段後)，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及永聚同意就該等物業重續總租賃協議，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。

## 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：該等物業之年期由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。

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五時正（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。

## 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
	2019年	2020年	6月30日止年度
	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

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。於本公告日期，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	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。

## 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，於本公告日期由Vong Pech先生全資擁有。永聚之主要業務為投資控股。

於本公告日期，永聚為擁有已發行股份約23.53%權益之主要股東及根據上市規則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，本公司將可受惠於補充協議項下之交易：(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。

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。

經考慮上文所述後，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見）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。

## 上市規則之涵義

由於永聚於補充協議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。

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。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准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，GRED及其聯繫人將會就批准補充協議及據此擬進行之交易而提呈之決議案放棄投票。於本公告日期，永聚擁有已發行股份約23.53%權益。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無任何須於股東特別大會上放棄投票之人士（不包括GRED及其聯繫人）持有任何股份。

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，以就補充協議之條款是否公平合理以及據此擬進行之交易（包括年度上限）是否按一般商業條款於本集團之日常及正常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。智富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載於通函之資料，一份載有（其中包括）董事會函件，當中載有補充協議之進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、召開股東特別大會通告及上市規則所規定其他資料之通函，預期將於本公告日期起計20個營業日（具有上市規則所賦予之涵義）內寄發予股東。

補充協議須待本公告所述之先決條件獲達成後，方可作實。現時不能確保任何該等先決條件將可獲達成。因此，根據補充協議擬進行之交易未必一定進行。故此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。



## 釋義

除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「年度上限」	指	根據補充協議，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，作商業及教育用途的樓宇，總建築面積約為5,674.59平方米
「營業日」	指	於柬埔寨之星期六、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，相關資料載於本公告「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	本公司將召開及舉行以考慮及批准（其中包括）補充協議及其項下擬進行交易（包括年度上限）之股東特別大會

「永聚」	指	永聚有限公司，相關資料載於本公告「有關訂約方之資料－永聚」一節
「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，其成立目的為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
「最後截止日期」	指	2021年6月30日（或有關訂約方同意之其他日期）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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
「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
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命  
伯明翰體育控股有限公司  
主席  
趙文清

香港，2021年4月21日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事趙文清先生（主席）、黃東風先生（行政總裁）、姚震港先生、譚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。

就本公告而言，已採用1.00美元兌7.80港元之匯率（如適用）進行貨幣換算。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何港元或美元金額已經、可能已經或可能以該匯率進行兌換。