

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)

- (1) 有關出售一家附屬公司權益之
須予披露交易
及
(2) 有關經變更租賃協議之
須予披露交易

出售事項

於2021年3月31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，而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價約為10,800,000英鎊(相當於約117,300,000港元)(受限於代價調整)。

經變更租賃協議

於完成後，BCSL及BCFC將訂立新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)須繼續將球場租予BCFC(作為租戶)，以用作BCFC之足球場及配套用途，由2019年5月31日起計十二年，每年租金為1,250,000英鎊(相當於約13,600,000港元)，其後租金將於2025年5月31日進行檢討。

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%但所有百分比率低於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，並因此須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

經變更租賃協議

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須就BCFC(作為租戶)訂立經變更租賃協議而在綜合財務報表中確認一項使用權資產，因此，根據上市規則，訂立經變更租賃協議及據此擬進行之交易將被視為本集團進行收購。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就經變更租賃協議收購使用權資產而確認之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有百分比率低於25%，根據上市規則第14章，訂立經變更租賃協議構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

出售事項

於2021年3月31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，而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為10,800,000英鎊(相當於約117,300,000港元)(受限於代價調整)。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 2021年3月31日(交易時段後)

訂約方： 本公司；及

買方。

將予出售之資產

根據買賣協議：

- (a) 買方有條件同意購買而本公司有條件同意出售銷售股份（相當於BCSL已發行股本之75%），並附有不附帶任何產權負擔之完整業權擔保，另連同所有附帶權利，特別是包括（但不影響前述之一般性）於完成日期或之後就銷售股份所宣派及／或派付之所有股息及其他分派之權利；及
- (b) 本公司有條件同意轉讓而買方有條件同意接受銷售貸款（相當於BCSL於完成時未償還及結欠本公司之股東貸款之總額100%）之轉讓。

於本公告日期，銷售貸款之金額約為10,780,000英鎊（相當於約117,100,000港元）。

代價

受限於代價調整，買賣銷售股份及轉讓銷售貸款之代價將分別為約20,000英鎊（相當於約200,000港元）及約10,780,000英鎊（相當於約117,100,000港元），並將由買方按以下方式以現金向本公司支付：

- (a) 於簽訂買賣協議後之十個營業日內支付5,400,000英鎊（相當於約58,600,000港元）作為按金；及
- (b) 於(A)完成日期及(B)最後截止日期（以較早者為準）前最少五個營業日支付代價（不包括任何代價調整）之餘額作為按金（連同上文(a)統稱「按金」）。

於完成後，按金將代表買方根據買賣協議應付之代價（任何代價調整除外）之全數支付。

倘任何條件於最後截止日期或之前仍未根據買賣協議達成或獲豁免，本公司須於最後截止日期後五個營業日內向買方或買方可能指示之人士退還按金，而毋須支付任何利息或費用。

代價乃由本公司與買方按公平原則磋商後釐定，並已考慮(i)經獨立物業估值師評估之球場於2021年2月28日之市值約為20,600,000英鎊(相當於約223,700,000港元)；(ii)銷售貸款於本公告日期之金額約為10,780,000英鎊(相當於約117,100,000港元)；及(iii)BCSL之其他負債約9,800,000英鎊(相當於約106,400,000港元)。

代價調整

於完成日期後二十個營業日內，本公司與買方須促使BCSL提供完成賬目及根據歐洲聯盟公認會計慣例編製之完成資產淨值之計算，以及一份載有代價調整之聲明。

倘完成賬目顯示完成資產淨值有別於BCSL截至2021年2月28日的未經審核管理賬目所示之有形資產淨值，則代價須作出調整。倘有關差額超過代價之5%(經代價調整前)，則本公司或買方(視情況而定)須於交付完成賬目及本公司與買方就任何應付款項達成協議或釐定後之十個營業日內，按無追索權基準向另一方支付相等於該短欠或高出金額之75%的款項。

先決條件

完成須受限於及待以下先決條件達成後，方始作實：

- (a) 已就根據買賣協議擬進行之交易遵守所有適用法律、規則及規例(包括但不限於上市規則及英格蘭足球聯賽之規則及規例)；
- (b) 已就轉讓銷售股份及轉讓銷售貸款取得相關第三方(包括但不限於任何政府、政府組織或監管機構)之所有必要同意、登記及批准，且該等同意或批准並無被撤銷，且上述第三方並無建議、制定或採納任何法規、規例、法律或決定以禁止或限制轉讓銷售股份及轉讓銷售貸款；

- (c) 本公司已收到代價(不包括任何代價調整)之全數付款；及
- (d) 買方交付本公司合理信納之憑證，證明買賣協議、新變更契據、經變更租賃協議及本公司與買方以書面訂明之其他各文件已獲正式授權，以及買方在該等文件下之責任。

本公司與買方可透過相互協議豁免全部或部分條件(上述(a)及(b)項條件除外)。倘若條件在最後截止日期或之前未能全部或部分達成(或獲豁免(上述(a)及(b)項條件除外，該等條件在任何情況均不得豁免))，則買賣協議及據此擬進行之交易將會終止，並屬無效且不再具有任何效力，而買賣協議之任何一方均毋須向任何其他方承擔任何責任，惟因先前違反買賣協議而引起之任何申索除外。

買賣協議各方應盡本身之合理努力，在實際可行之範圍內盡快(但無論如何不得遲於最後截止日期)促使條件得以履行。

完成

完成須在條件達成(或獲豁免)後五個營業日內，或本公司與買方可能協定之有關時間或日期作實。

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。

承諾

買方不可撤回及無條件地向本公司承諾，於完成時，其須向本公司交付由BCSL正式及妥為簽署之新變更契據及經變更租賃協議之正本，據此，(i) BCSL(作為業主)須將球場租予BCFC(作為租戶)，由2019年5月31日起為期十二年，每年租金為1,250,000英鎊(相當於約13,600,000港元)，其後租金將於2025年5月31日進行檢討及(ii)BCSL應授予BCFC權利，以抵銷BCSL不時應付及結欠本公司及／或其附屬公司(包括但不限於BCFC)之任何款項。

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，於本公告日期，由本公司及東電分別擁有75%及25%之權益。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。由於BCSL於2019年5月註冊成立，其於截至2019年6月30日止年度並無任何收益或溢利／虧損。截至2020年6月30日止年度，BCSL之收益及純利（計及稅項和非經常項目前後）分別約為1,250,000英鎊及1,240,000英鎊。於2021年2月28日，銷售股份應佔經調整負債淨額約為6,900,000英鎊（相當於約74,900,000港元）。

由獨立物業估值師所評估球場於2021年2月28日之市值約為20,600,000英鎊（相當於約223,700,000港元）。

為籌備出售事項，本公司、東電、BCP、BCFC及BCSL於2021年3月31日訂立貸款重組契據並進行貸款重組，據此，於該貸款重組完成後及於本公告日期，BCSL分別結欠本公司及東電約10,780,000英鎊（相當於約117,100,000港元）（即銷售貸款）及3,590,000英鎊（相當於約39,000,000港元），該等債務均為免息及須於要求時償還。BCSL亦結欠BCFC約6,200,000英鎊（相當於約67,300,000港元），該債務須於要求時償還及其累計利息由完成日期起至還款日期，按每日的4.5%年利率計算。

有關買方之資料

買方為一家投資控股公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，買方由康茗茗女士全資擁有，彼主要於中國、東南亞及歐洲從事房地產投資及物業開發合同工程業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項之財務影響

於完成後，BCSL將不再為本公司之附屬公司，而BCSL之財務業績將不再併入本集團。於完成後，本公司將不再持有BCSL之任何股份權益。

預期出售事項將產生除稅前收益約6,800,000英鎊（相當於約73,800,000港元），即出售事項之估計所得款項淨額約10,700,000英鎊（相當於約116,200,000港元）（根據代價（不包括代價調整）及支付專業費用及其他相關開支後得出），減去於2021年2月28日之銷售股份應佔經調整負債淨額約6,900,000英鎊（相當於約74,900,000港元）及於本公告日期之銷售貸款約10,780,000英鎊（相當於約117,100,000港元）。

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）BCSL於完成日期之資產淨值於本集團之綜合財務報表確認。

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。於本公告日期，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，根據代價（未作代價調整（如有））約10,800,000英鎊（相當於約117,300,000港元）及已支付專業費用及其他相關開支後計算，出售事項估計所得款項淨額將約為10,700,000英鎊（相當於約116,200,000港元）。董事會擬將出售事項所得款項淨額作以下用途(i)出售事項所得款項淨額之80%，即約8,560,000英鎊（相當於約93,000,000港元），用作償還外界債務；及(ii)出售事項所得款項淨額之20%，即約2,140,000英鎊（相當於約23,200,000港元）用作一般營運資金。

管理層認為，通過變現本集團於球場之投資及提升本集團之流動資金及整體財務狀況，出售事項將對本集團有利。因此，董事認為買賣協議之條款為公平合理而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

新變更契據及經變更租賃協議

於完成後，BCSL及BCFC將訂立新變更契據及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。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詳情載列如下：

訂約方： BCSL，作為業主；及

BCFC，作為租戶

處所： 球場

租期： 新變更契據將於完成日期訂立，而經變更租賃協議之租期於2019年5月31日開始，為期十二年

租金： 每年1,250,000英鎊（相當於約13,600,000港元），須由BCFC按季等額支付

於2025年5月31日，租金將檢討至N，當中

$$N = A \times (B1/B) \times (B2/B1) \times (B3/B2) \times (B4/B3) \times (B5/B4) \times (B6/B5)$$

當中：

A為緊接2025年5月31日之前的租金；

B為於2019年的指數、B1為於2020年的指數、B2為於2021年的指數，以及就B3、B4、B5及B6如此類推；

惟，N必須相等於或大於(A x 1.05)及必須小於(A x 1.22)

就本部分而言，「指數」指英國國家統計局或任何後繼部委、部門或政府機構公佈的零售物價指數中「所有項目」部分於相關年度（按以上公式釐定）之3月份的數字。

租金乃由經變更租賃協議之訂約方公平磋商釐定。

抵銷： BCFC可在任何時間將BCSL結欠本公司及／或其附屬公司(包括但不限於BCFC)之任何債務的全部或任何部分抵銷並用於抵銷其目前及根據經變更租賃協議現存的任何和所有責任，包括但不限於其支付租金之責任。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司根據經變更租賃協議將確認之使用權資產之未經審核價值約為7,400,000英鎊(相當於約80,300,000港元)，乃參考根據新變更契據及經變更租賃協議將予支付之合計租賃付款之現值(不包括因2025年5月31日之檢討而對租賃付款作出之任何調整)計算。

有關BCFC之資料

BCFC為一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，於本公告日期由BCP全資擁有。BCP為一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公眾有限公司，於本公告日期，由本公司、東寬及公眾股東分別擁有75%、21.64%及3.36%之權益。BCFC及其全資附屬公司於英國經營及管理球會及伯明翰城女子足球球會。BCFC亦擁有及經營球會位於Wast Hills Playing Fields, Wast Hill Lane, Birmingham B38 9EH的培訓場地。

訂立新變更契據及經變更租賃協議之理由

BCFC及BCSL均為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。現有租賃協議由BCFC及BCSL訂立，以(其中包括)符合上市規則之相關規定，尤其是上市規則第14A章之規定。

於完成後，BCSL將不再是本公司之附屬公司，而本公司將不再持有BCSL之任何股份權益。因此，為確保球場可由BCFC長期用作足球場及配套用途，BCFC與BCSL將訂立新變更契據及經變更租賃協議，以(其中包括)延長租賃年期。

董事認為，新變更契據及經變更租賃協議之條款為公平合理，而訂立新變更契據及經變更租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

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%但所有百分比率低於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，並因此須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

經變更租賃協議

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須就BCFC(作為租戶)訂立經變更租賃協議而在綜合財務報表中確認一項使用權資產，因此，根據上市規則，訂立經變更租賃協議及據此擬進行之交易將被視為本集團進行收購。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就經變更租賃協議收購使用權資產而確認之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有百分比率低於25%，根據上市規則第14章，訂立經變更租賃協議將構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整負債淨額」	指	BCSL於2021年2月28日之未經審核資產淨額，主要就2019年年度本集團進行集團重組所產生之綜合調整而作出調整
「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，為BCP之全資附屬公司
「BCP」	指	Birmingham City PLC，一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公司，於本公告日期，為本公司擁有75%權益之附屬公司

「BCSL」	指	Birmingham City Stadium Ltd，一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公司，於本公告日期，為本公司擁有75%權益之附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「營業日」	指	香港或英國倫敦之持牌銀行一般開門營業之日，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
「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
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	BCSL之未經審核管理賬目，包括其於完成日期之資產負債表及自2020年7月1日至完成日期期間之損益賬目，以及其所有附註
「完成日期」	指	完成日期
「完成資產淨值」	指	於完成日期之有形資產淨值
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「條件」	指	本公告「先決條件」一段所載出售事項之先決條件
「代價」	指	買方根據買賣協議就銷售股份及銷售貸款應付之代價
「代價調整」	指	對本公告「代價調整」一段所述代價之調整

「變更契據」	指	本公司、BCFC及BCSL於2020年12月31日訂立之變更契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司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
「現有租賃協議」	指	BCSL (作為業主) 與BCFC (作為租戶) 訂立日期為2019年5月31日之租賃協議 (經變更契據修訂)，據此，BCSL出租球場予BCFC，租期至2023年6月30日為止，每年租金為1,250,000英鎊 (相當於約13,600,000港元)
「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	捷評資產顧問有限公司，獨立估值師
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司
「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，或本公司與買方可能不時以書面同意之該等較後日期

「有形資產淨值」	指	BCSL之有形資產(包括但不限於球場，其價值應為獨立物業估值師編製之估值報告中顯示之球場於2021年2月28日之市值)減去負債，為免生疑問，倘有關負債超過有形資產，則有形資產淨值應為負數
「新變更契據」	指	BCFC與BCSL將於完成時訂立之變更契據，以更改現有租賃協議之若干條款
「東霓」	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，Vong Pech先生實益擁有本公司已發行股本約23.53%
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	勝者環球集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「銷售貸款」	指	將轉讓予買方之BCSL未償還及結欠本公司之貸款金額，相當於完成時BCSL未償還及結欠本公司之股東貸款之未償還總額約100%，於本公告日期，金額約為10,780,000英鎊(相當於約117,100,000港元)
「銷售股份」	指	75股每股面值1.00英鎊之普通股，於BCSL股本中入賬列作繳足，相當於BCSL已發行股本總額之75%
「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項所訂立日期為2021年3月31日之有條件買賣協議
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股之持有人

「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
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「經變更租賃協議」	指	經新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)，租期由2019年5月31日起為期十二年，每年租金為1,250,000英鎊 (相當於約13,600,000港元)，其後租金將於2025年5月31日進行檢討
「%」	指	百分比

於本公告內，英鎊換算港元所依據的匯率為1英鎊兌10.86港元，僅供說明用途。

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3月31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。