

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2100)

## 須予披露交易 收購位於中國廣州市的土地

### 收購位於中國廣州市的土地

董事會欣然宣佈，於二零二零年七月二十九日，廣州百田(根據安排合同為本集團的間接附屬公司)在位於中國廣州市的該土地的使用權拍賣中標後，與廣州市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，代價為人民幣239.88百萬元(相等於約261.47百萬元)。

作為本集團擴張策略的一部分，本集團擬利用該土地打造新的總部。

### 上市規則涵義

由於收購該土地有關的一項或多項適用百分比比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故收購該土地構成本公司根據上市規則之須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

### 收購位於中國廣州市的土地

董事會欣然宣佈，於二零二零年七月二十九日，廣州百田(根據合同安排合同為本集團的間接附屬公司)在位於中國廣州市的該土地的使用權拍賣中標後，與廣州市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，代價為人民幣239.88百萬元(相等於約261.47百萬元)。

# 土地使用權出讓合同的主要條款

## 日期

二零二零年七月二十九日

## 訂約方

- (i) 廣州百田，作為買方；及
- (ii) 廣州市規劃和自然資源局，作為賣方

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，廣州市規劃和自然資源局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 有關該土地的資料

該土地位於中國廣州市天河區天坤四路以南、健明三路以東、天坤三路以北、健明二路以西，地盤面積約為6,300平方米，規劃總建築面積為25,208平方米。土地將用作商業用途(如用於零售、餐飲及辦公室)，期限為自土地交付日期起計50年。

## 代價

該土地的土地使用權的代價為人民幣239.88百萬元(相等於約261.47百萬港元)。

廣州百田已支付人民幣47,976,000元(相等於約52,293,840港元)作為拍賣按金(「按金」)，該筆按金將構成總代價的付款。

代價應以下列方式支付：

- (i) 人民幣119.94百萬元(相等於約130.74百萬港元)(佔代價的50%)應於二零二零年二零二零年八月二十八日前支付，按金將用於支付部分付款；及
- (ii) 人民幣119.94百萬元(相當於約130.74百萬港元)(佔代價剩餘的50%)應於二零二零年十二月二十日前結清。

代價為廣州百田在拍賣中提交的投標價格，乃經計及(i)中國廣州市的現行市況；(ii)該土地的未來前景及位置；(iii)該土地的發展潛力；(iv)本集團的業務擴張及需建立新的總部；及(v)本集團聘用的獨立專業估值師於二零二零年六月十五日進行的物業估值後釐定。代價將以本集團的內部資源撥付。

### **該土地的交付日期**

廣州市土地開發中心應於二零二零年十月二十九日前代表廣州市規劃和自然資源局向廣州百田交付該土地(「土地交付日」)。廣州市規劃和自然資源局須根據土地使用權出讓合同內所載之規格交付該土地。

### **終止**

根據本文所載的條款，有下列情況之一的，土地使用權出讓合同可：

#### **由廣州市規劃和自然資源局終止**

- (i) 廣州百田延遲支付代價超過60天；及
- (ii) 廣州百田未能在土地交付日起30天後與廣州市天河區人民政府訂立經濟合作協議。

#### **由廣州百田終止**

- (i) 自土地交付日起廣州市規劃和自然資源局延遲交付該土地超過60天。

### **收購該土地的理由及裨益**

本公司主要在中國及海外市場從事個人電腦和手機遊戲的開發和發行。

該土地位於廣州市天河高新區核心組成部分的天河智谷片區。天河高新區周邊聚集了近700家科技企業，其中包括高新技術企業並主要從事技術開發和金融服務領域的高端軟件，移動互聯網和大數據收集的開發。此外，天河高新區周邊聚集高等院校近30所，以及各類實驗室、技術研究中心超過30個，擁有豐富的人才和技術等資源。

作為本集團擴張策略的一部分，本集團擬利用該土地打造新的總部。於本公告日期，本集團並無擁有任何物業，且本集團所有的辦公室均為租賃物業。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的經營租賃開支分別為約人民幣20.1百萬元及人民幣21.6百萬元人民幣(分別相等於約21.9百萬元及23.5百萬元)。

董事認為，鑒於(i)為新總部選擇有利的位置符合本集團的擴張策略；(ii)為減少持續的租金付款及避免未來租金波動；及(iii)該土地的巨大發展潛力，收購該土地符合本集團的利益。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購該土地的條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

## 訂約方資料

本集團是主要的互聯網內容開發商和運營商之一，主要從事在中國及海外市場開發和發行手機和網頁遊戲。

根據合同安排，廣州百田為本集團之間接附屬公司，其主要於中國從事提供PC及手遊產品。

廣州市規劃和自然資源局為中國政府機關，負責(其中包括)管理中國廣州市國有土地的土地規劃以及土地使用權出讓及轉讓的審批工作以及發出各種土地證。

## 上市規則涵義

由於收購該土地有關的一項或多項適用百分比比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故收購該土地構成本公司根據上市規則之須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「拍賣」	指	廣州市規劃和自然資源局就該土地出售舉行的公開招標拍賣；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」或「百奧」	指	百奧家庭互動有限公司，一家於二零零九年九月二十五日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份自二零一四年四月十日起於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	人民幣239.88百萬元(相當於約261.47百萬港元)，即根據土地使用權出讓合約條款收購該土地之土地使用權的總價格；
「合同安排」	指	百多(廣州)信息科技有限公司(本公司間接全資附屬公司)、廣州百田及其註冊股東於二零一三年十二月四日訂立且於二零一四年三月二十日修訂之一系列協議；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州百田」	指	廣州百田信息科技有限公司，一間於二零零九年六月二日根據中國法律成立之有限公司，根據合同安排為本集團之間接附屬公司；
「廣州市規劃和自然資源局」	指	廣州市規劃和自然資源局；

「該土地」	指	一幅位於中國廣州市天河區天坤四路以南、健明三路以東、天坤三路以北、健明二路以西之土地，土地面積約為6,300平方米，該土地於拍賣掛牌出售；
「土地使用權 出讓合同」	指	廣州百田與廣州市規劃和自然資源局於二零二零年七月二十九日就該土地訂立之國有建設用地使用權出讓合同；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「PC」	指	個人電腦
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「港元」	指	港元，香港特別行政區法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1元兌1.09港元之匯率換算為港元。概無任何聲明表明任何人民幣金額已按或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

承董事會命  
百奧家庭互動有限公司  
主席、首席執行官及執行董事  
戴堅

香港，二零二零年七月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為戴堅先生、吳立立先生、李沖先生及王曉東先生；本公司獨立非執行董事為劉千里女士、王慶博士及馬肖風先生。