

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，概不就因本公告全部或任何部分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。



Homeland Interactive Technology Ltd.

家鄉互動科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3798)

**須予披露交易
收購物業**

收購事項

於2025年12月3日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立商品房買賣合同，據此，買方同意購買而賣方同意出售該等物業，代價總額為人民幣107,496,900元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，因此收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

收購

於2025年12月3日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立商品房買賣合同，據此，買方同意購買而賣方同意出售該等物業，代價總額為人民幣107,496,900元。

商品房買賣合同的主要條款：

日期：2025年12月3日

訂約方：(i) 賣方：深圳潤信零零壹管理諮詢有限公司
(ii) 買方：家鄉未來(本公司間接全資附屬公司)

該等物業

該等物業指位於深圳市南山區南頭街道的前海華潤金融中心T2棟低區一層01、02、03、05、06、07單元，總建築面積約為2,390平方米。該等物業目前均已租出，而租約將於交付之日前解除。該租約解除後，買方無意與承租人訂立進一步租約。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

根據賣方所確認，該等物業之租金收入以及應佔之除稅前及除稅後淨利潤如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二三年 (人民幣)	二零二四年 (人民幣)
租金收入	640萬	639萬
除稅前淨利潤	85萬	74萬
除稅後淨利潤	64萬	63萬

代價及支付條件

收購事項的代價總額為人民幣107,496,900元，並將由買方按以下方式結付：

- (i) 代價總額之10%，即人民幣10,749,690元，已於簽署商品房買賣合同時作為認購定金支付；及
- (ii) 代價總額之90%，即人民幣96,747,210元須於簽署有關收購事項之商品房買賣合同後30日內支付。

代價乃賣方與買方按公平磋商後釐定，當中已參考（其中包括）(i)獨立物業估值師使用市場法估值後所提供該等物業於2025年9月30日之估值約人民幣131,672,800元（詳情載於下文「估值詳情」一節）；(ii)該等物業臨近區域的可作比較物業的市值；及(iii)現時物業市場市況。代價將由本集團內部資源撥付。該等物業於2025年9月30日的未經審核賬面值為人民幣1.64億元。

完成

收購事項預期將於2025年12月31日或之前完成。

所涉及訂約方的資料

有關買方的資料

買方為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由本集團透過合約安排控制，主要從事互聯網和相關服務。本公司為一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。本集團為中國領先的本地化移動棋牌遊戲開發商及運營商，特別擅長本地化麻將及撲克遊戲。

有關賣方的資料

賣方為一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事商業服務業。賣方由潤信(成都)股權投資合伙企業(有限合伙)(「潤信成都」)直接持股99.99%。達風私募基金管理有限公司為潤信成都的普通合伙人，持有潤信成都0.0138%的合夥權益，並由寧波中頤達康投資管理有限公司(「寧波中頤」)全資持有。寧波中頤由溫泉先生持有54.9%，並無其他股東持有寧波中頤三分之一或以上股權。潤信成都的有限合伙人包括深圳寶能瑞達實業有限公司、華潤(深圳)有限公司和中信保誠人壽保險有限公司，其分別持有潤信成都25.85%、25.85%和48.28%的合夥權益。深圳寶能瑞達實業有限公司由寶能地產股份有限公司全資擁有，後者由寶能控股(中國)有限公司持有95.98%股權。寶能控股(集團)有限公司全資持有寶能控股(中國)有限公司，其由中國寶能集團有限公司持有95.24%，其最終實益擁有人為楊民，主要從事煤礦和其他礦石為主的企業。華潤(深圳)有限公司為華潤置地有限公司(於聯交所上市，股份代碼1109.HK)的間接全資附屬公司。華潤置地有限公司及其子公司主要在中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。中信保誠人壽保險有限公司由Prudential Corporation Holdings Limited和中國中信金融控股有限公司分別持股50%。Prudential Corporation Holdings Limited為Prudential plc(於(其中包括)聯交所上市，股份代碼2378.HK)的間接全資附屬公司。Prudential plc是一個專注於結構性增長市場的亞洲引領業務組合，主要從事提供人壽及健康保險以及退休和資產管理解決方案；中國中信金融控股有限公司由中國中信股份有限公司(於聯交所上市，股份代號：00267))全資持有，後者是中國最大的綜合性企業集團之一，業務涵蓋綜合金融服務、先進智造、先進材料、新消費和新型城鎮化。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

進行收購事項的理由及裨益

本集團擬購置該等物業作為本集團在深圳的自用辦公場地，以配合本集團在該地區長期發展的戰略及人員編製的需要。

本集團目前依賴租賃物業，這不僅導致辦公場所的使用安排和長期租約的續期存在固有不確定性，且租金成本隨著市場變動而持續波動。通過購置自有物業，本集團得以鎖定長期使用成本，有助於本集團的財務規劃和資源配置更具前瞻性和穩定性。此外，自有物業使本集團能夠根據業務需求和員工規模變化，靈活進行定製化的辦公空間設計和設施升級，進一步提升員工的辦公環境和工作效率，以支持業務的持續擴張。

董事會認為，購置該等物業將有效優化集團的運營設施及資產結構，實現運營資產的保值增值。經審慎考慮有關條款及條件後，董事會認為該收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，因此收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

估值詳情

本公司委聘獨立估值師金證(上海)資產評估有限公司對該等物業之價值進行估值。估值詳情如下：

估值方法

鑒於(i)估值對象區域內房地產市場租售比相差較大，收益法的估值結果無法反映估值對象的真實市場價值；(ii)估值對象地理位置優越，其房地產的稀缺性和地段優勢帶有較大的附加價值，成本法不能合理體現其真實市場價值；(iii)估值對象已開發完成並正常使用，不適用假設開發法估值；鑒於上述情況，並結合估值對象作為辦公用途的不動產的特性，市場上存在可獲取的同類建築物的交易案例，估值師認為採用市場法進行評估最為適宜，能夠公允地反映估值對象於估值基準日的市場價值。

市場法通過搜集分析市場交易資料，從中選取若干與估值對象處於同一供需圈內，並在用途、規模、檔次、建築結構等方面與估價對象相同或相類似的房地產交易案例作為可比實例，通過對其交易情況、交易日期、區位狀況、權益狀況和實物狀況進行比較修正後，求取估價對象的價值。

估值師就估值所作出的關鍵假設包括(其中包括)：(1)交易假設：即假定所有待估值資產已經處在交易的過程中，估值人員根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是估值得以進行的一個最基本的前提假設。(2)公開市場假設：即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。(3)現狀利用假設：即一項資產按照其目前的利用狀態及利用方式對其價值進行估值。(4)假設產權持有人於(公開)市場將該物業出售而無憑借任何遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業的價值。(5)假設估值基準日後產權持有人所處國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。(6)假設估值基準日後國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策除公眾已獲知的變化外，無其他重大變

化。(7)假設與產權持有人相關的稅收政策、信貸政策不發生重大變化，稅率、利率、政策性徵收費用率基本穩定。(8)假設委託人及產權持有人提供的基礎資料、財務資料和經營資料真實、準確、完整。(9)假設估值基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對被估值單位造成重大不利影響。

可比實例根據以下標準選擇：(1)在區位、用途、規模、建築結構、檔次、權利性質等方面與估值對象類似。(2)成交日期與估值基準日接近。(3)交易類型與估值目的相適合。(4)成交價格為正常價格或者可以修正為正常價格。

選取的可比實例如下表所示：

	可比實例一	可比實例二	可比實例三
房地產坐落	地鐵前海時代廣場	地鐵前海時代廣場	卓越前海壹號
所屬板塊	前海深港現代服務業合作區桂灣片區	前海深港現代服務業合作區桂灣片區	前海深港現代服務業合作區桂灣片區
不動產用途	辦公	辦公	辦公
建築面積 (m^2)	227.81	226.99	141.68
含稅單價 (元/ m^2)	51,017	55,333	52,937
交易日期	2024年12月	2024年12月	2025年10月

根據搜集和選取的可比實例，結合估值對象和可比實例的差異情況，選擇交易情況、交易日期、區位狀況、權益狀況和實物狀況修正因素，對其各個狀況因素分析比對，進行各項因素的評定、打分、修正，得出估值對象的平均單價約人民幣55,120元。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	家鄉互動科技有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：3798）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「合約安排」	指	吉林省豫泰網絡科技有限公司、豫泰（深圳）網絡科技有限公司、家鄉未來、吳承澤先生及郭順順先生訂立的一系列合約安排，詳情請見本公司日期為2024年3月22日之公告
「董事」	指	本公司董事
「收購事項」	指	由買方向賣方收購該等物業
「商品房買賣合同」	指	買方與賣方所訂立日期為2025年12月3日有關收購事項的商品房買賣合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「家鄉未來」	指	深圳家鄉未來網絡科技有限公司，本集團於中國成立的運營公司，由本集團透過合約安排控制
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「該等物業」	指	華潤前海大廈T2棟低區一層01、02、03、05、06、07單元
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	家鄉未來
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	深圳潤信零零壹管理諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
家鄉互動科技有限公司
主席
吳承澤

香港，2025年12月3日

於本公告日期，執行董事為吳承澤先生、蘇波先生及丁春龍先生；及獨立非執行董事為張玉國先生、胡洋洋先生及郭瑩女士。