

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。



**Kingsoft Corporation Limited**

**金山軟件有限公司**

(於開曼群島持續經營的有限公司)

(股份代號：3888)

## 須予披露交易 收購該物業

董事會欣然宣佈，於二零零八年五月八日，買方與北京銀貝訂立商品房預售合同及補充協議，據此，北京銀貝同意出售而買方同意購買該物業，總現金代價為人民幣175,000,000元（約相當於195,300,000港元）。

該物業為一個位於北京市海淀區小營西路北側樓高七層之綜合大樓，總樓面面積估計為15,907平方米。

由於根據上市規則第14章計算的相關百分比率均高於5%但少於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易。一份載有（其中包括）收購事項詳情的通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零零八年五月八日，買方與北京銀貝訂立商品房預售合同並由補充協議補充，據此，北京銀貝同意出售而買方同意購買該物業，總現金代價為人民幣175,000,000元（相當於約195,300,000港元）。

### 收購事項

#### 商品房預售合同及補充協議的主要條款

商品房預售合同及補充協議的主要條款概列如下：

日期：二零零八年五月八日

訂約方：  
：(1) 北京銀貝，為賣方  
：(2) 北京軟件（約14.29%）、北京數字娛樂（約14.29%）及成都數字娛樂（北京分公司）（約71.42%），為買方

董事確認，就彼等於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，北京銀貝及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

交易性質： 根據商品房預售合同及補充協議，北京銀貝同意銷售而買方同意購買該物業

代價： 收購事項的總代價為人民幣175,000,000元(相當於約195,300,000港元)，並將由北京軟件支付人民幣25,000,000元(相當於約27,900,000港元)、北京數字娛樂支付人民幣25,000,000元(相當於約27,900,000港元)及成都數字娛樂(北京分公司)支付人民幣125,000,000元(相當於約139,500,000港元)，並以下列方式以人民幣支付：

- (1) 人民幣140,000,000元(相當於約156,240,000港元)(即總代價的80%)須由買方於下列條件達成後10個營業日內支付予北京銀貝：
  - (a) 商品房預售合同及補充協議生效，以及完成商品房預售合同及補充協議的登記備案手續；
  - (b) 北京銀貝已取得及向買方作出具北京實創(該物業位處位置的餘下土地之發展商)的無固定期限的承諾，保證(當中包括)該物業的擁有人有權使用該物業以南的廣場，以及廣場以外的其他綠化土地；
  - (c) 北京銀貝已就南側出入口的設計圖紙取得中國相關交通管理部門的審批(東側出入口的設計圖紙已取得中國相關交通管理部門的審批)；
  - (d) 北京銀貝與北京實創及北京市京商(鄰近該物業之住宅大廈擁有人，並將與買方共用該物業之東側出入口)簽立一項無固定期限的協議，保證買方可正常使用東側出入口，並消除位於出入口的電綫桿及障礙；及
  - (e) 北京銀貝向買方提供有關地庫車庫出入口設計方案，有關設計方案並已實施完畢。
- (2) 人民幣26,250,000元(相當於約29,295,000港元)(即總代價的15%)須由買方於買方與北京銀貝簽立交付該物業之確認函後10個營業日內支付予北京銀貝；及
- (3) 代價餘款(扣除保證按金後(定義見下文))人民幣6,150,000元(相當於約6,863,400港元)須由買方於北京銀貝轉交該物業的相關業權文件(即房屋所有權證)予買方後10個營業日內支付予北京銀貝。

倘有任何逾期不多於60日的付款，買方將須於相關付款到期日後10日內按日計算繳付相當於逾期應付金額0.03%的罰款。

倘有任何逾期60日以上的付款，北京銀貝有權終止商品房預售合同，而買方根據商品房預售合同所支付的所有款項將退還予買方，惟買方須繳付相當於逾期應付款項3%的罰款。儘管出現延遲付款，倘北京銀貝同意履行商品房預售合同，買方須於相關付款到期日後10日內繳付相當於逾期應付款項金額0.03%的罰款。

## 保證按金

： 於質保期間(定義見下文)，北京銀貝須確保買方能正常使用該物業的南側及東側出入口及地面車位，北京銀貝亦須負責該物業之任何定期維修及保修。據此，北京銀貝與買方議定，將會從代價中扣起及保留人民幣2,600,000元(相當於約2,901,600港元)的金額作為保證按金(「保證按金」)，並存入買方指定銀行的共同管有賬戶，而賬戶名稱為北京銀貝。

該人民幣2,600,000元的保證按金，其中人民幣1,000,000元將予保留作為地面車位及出入口使用的擔保，並會在交付該物業後兩年期間(「質保期」)一直保留。經達成以下事項，包括(i)北京銀貝於二零零八年十二月三十一日前就南側及東側出入口取得中國相關交通管理部門的驗收或確認；及(ii)於質保期內，北京銀貝須就買方與中國相關園林部門就綠化土地安排簽立一份協議(該協議已顯示停車位的劃分)後，該筆款項(連同利息)須於三個營業日內發還予北京銀貝指定之戶口。

倘北京銀貝於二零零八年十二月三十一日前，就南側及東側出入口取得中國相關交通管理部門的驗收或確認，但未能就買方與中國相關園林部門就綠化土地安排簽立一份協議，北京銀貝須確保買方能夠正常使用地面停車位。於該情況下，人民幣1,000,000元之保證按金須發還予買方。

倘發生下列事項，買方有權扣除人民幣1,000,000元之保證按金：

- (a) 北京銀貝未能於二零零八年十二月三十一日前就南側及東側出入口取得中國相關交通管理部門的驗收或確認，人民幣1,000,000元之保證按金須全部扣除；及
- (b) 於質保期內，倘任何相關行政部門禁止使用、要求整改或處以行政罰款，從而使買方未能正常使用地面車位，而北京銀貝未能於十五個營業日內解決事項，買方有權就經濟損失向北京銀貝收取賠償。如只涉及罰款，損失金額將從人民幣1,000,000元之保證按金扣除。倘被禁止使用車位或要求整改，人民幣1,000,000元之保證按金須全部扣除。

其餘人民幣1,600,000元(相當於約1,785,600港元)將予保留作為該物業保修的擔保，並會在質保期一直保留。倘北京銀貝已遵照補充協議條款履行其保修責任，人民幣1,600,000元的

保證按金將於質保期屆滿後三個營業日內發還(連同利息)。然而，倘若買方因北京銀貝未有履行補充協議下的保修責任而招致任何費用或蒙受任何損失，訂約各方應釐定從人民幣1,600,000元的保證按金中扣除的維修費用及損失金額，而餘下部分則應於質保期屆滿後三個營業日內發還予(連利息)北京銀貝。

**該物業的交付** : 北京銀貝須於二零零八年七月三十一日將該物業的擁有權交付買方。待該物業交付予買方時，亦須同時完成以下事項(其中包括)：(i)取得該物業的所有相關規劃驗收批准文件及建設工程竣工驗收文件；及(ii)基礎設施、建築工程及其他設施須符合商品房預售合同(並由補充協議補充)所載的要求。

倘北京銀貝未能於二零零八年七月三十一日交付該物業的擁有權予買方，或交付該物業的任何條件未能達成，則北京銀貝須於該物業的約訂交付日期翌日起至該物業的實際交付日期止期間按日計算支付買方已付北京銀貝的總金額的0.03%作為罰款，該款項須於該物業實際交付日期起計10日內支付，惟該物業的約訂交付日期與該物業的實際交付日期不得相距超過60日。

倘該物業的約訂交付日期與該物業的實際交付日期相距超過60日，則買方有權終止商品房預售合同，而北京銀貝須向買方退還買方根據商品房預售合同支付的所有款項，另須支付買方向北京銀貝支付總金額的3%作為罰款。倘買方同意在該物業延遲交付的情況下仍不予終止商品房預售合同，則北京銀貝須於該物業的約訂交付日期翌日起至該物業的實際交付日期止期間按日計算支付買方已付北京銀貝的總金額的0.03%作為罰款，該款項須於該物業實際交付日期起計10日內支付。

**完成** : 收購該物業的完成待北京銀貝轉交該物業的相關業權文件(即房屋所有權證)予買方後達致。

### **該物業的資料**

該物業為一個位於北京市海淀區小營西路北側樓高七層(由兩層地庫及地面五層所組成)的非住宅用綜合大樓，總樓面面積估計為15,907平方米，設有車庫。該物業由北京銀貝發展並正在施工。截至商品房預售合同日期，該物業的結構工程已完成施工。北京銀貝亦已從中國有關當局取得預售該物業的相關許可證。該物業概無附帶任何抵押或產權負擔。

### **釐定代價的基準**

代價根據北京銀貝與買方參考由房地產代理提供的該物業所在地區內相若面積及質量的物業的現行市價按公平原則磋商後達致。

## 資金來源

買方將藉內部資源提供代價所需資金。

## 進行收購事項的原因及得益

該物業擬將由本集團位於北京的成員公司用作新辦公大樓。董事認為由於該等本集團成員公司現時的辦事處空間有限，將不再足夠供該等本集團成員公司營運之用，且由於新辦公大樓配備較先進及全面的設施，董事認為收購該物業(為一幢七層高綜合大樓，估計總樓面面積為15,907平方米)更適切本集團擴展中的業務及營運需要，亦可讓本集團應付本集團營運及業務的未來擴充需要。

董事認為商品房預售合同及補充協議的條款誠屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的含義

由於根據上市規則第14章計算的相關百分比率均高於5%但少於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易。一份載有(其中包括)收購事項詳情的通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

## 一般資料

本集團主要於中國經營網絡遊戲娛樂及應用軟件的研發及分銷業務。

北京銀貝主要於中國從事物業發展。

## 釋義

除文義另有註明外，下列詞彙具有如下涵義：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「收購事項」   | 指 | 買方根據商品房預售合同及補充協議向北京銀貝收購該物業的建議   |
| 「北京數字娛樂」 | 指 | 北京金山數字娛樂科技有限公司，一間於二零零三年七月三十日於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司透過架構合約間接控制。架構合約的詳情載於本公司日期為二零零七年九月二十四日的招股章程內「歷史及公司結構」一節內的「架構合約」一節。北京數字娛樂由本公司100%控制及擁有，並於本公司賬目中以全資附屬公司列賬 |
| 「北京市京商」  | 指 | 北京市京商住宅合作社，鄰近該物業的住宅樓宇的擁有人   |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「北京軟件」    | 指 | 北京金山軟件有限公司，一間於一九九四年七月一日於中國註冊成立的有限責任公司，其為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「北京銀貝」    | 指 | 北京銀貝時代房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為該物業的發展商   |
| 「北京實創」    | 指 | 北京實創科技園開發建設股份有限公司，該物業所處位置餘下土地的發展商   |
| 「董事會」     | 指 | 董事會   |
| 「營業日」     | 指 | 於中國的銀行開門營業的任何日子   |
| 「成都數字娛樂」  | 指 | 成都金山數字娛樂科技有限公司，一間於二零零六年四月十二日於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司透過架構合約間接控制。架構合約的詳情載於本公司日期為二零零七年九月二十四日的招股章程內「歷史及公司架構」一節內的「架構合約」一節。成都數字娛樂由本公司100%控制及擁有，並於本公司賬目中以全資附屬公司列賬 |
| 「商品房預售合同」 | 指 | 買方與北京銀貝所訂立日期為二零零八年五月八日的商品房預售合同，內容有關買方向北京銀貝收購該物業，並由補充協議補充  |
| 「本公司」     | 指 | 金山軟件有限公司，一間於一九九八年三月二十日在英屬處女群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於二零零五年十一月十五日終止於英屬處女群島的註冊並在開曼群島持續經營，其股份於聯交所上市   |
| 「代價」      | 指 | 收購事項的代價人民幣175,000,000元(相當於約195,300,000港元)   |
| 「董事」      | 指 | 本公司的董事  |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「獨立第三方」   | 指 | 與本公司或其任何附屬公司的任何董事、高級行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)概無關連的獨立第三方  |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則   |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「中國」   | 指 | 中華人民共和國   |
| 「該物業」  | 指 | 位於北京市海淀區小營西路北側樓高七層(由兩層地庫及地面五層所組成)的綜合大樓  |
| 「買方」   | 指 | 北京軟件、北京數字娛樂及成都數字娛樂北京分公司。由於該物業擬將由本集團位於北京的成員公司用作新辦事處大樓，故北京軟件、北京數字娛樂及成都數字娛樂(北京分公司)(所有公司均位於北京)為該物業的買方 |
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中的股份   |
| 「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 | 買方與北京銀貝所訂立日期為二零零八年五月八日的商品房預售合同補充協議  |
| 「港元」   | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「人民幣」  | 指 | 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「%」    | 指 | 百分比   |

就說明而言，本公告內的人民幣金額已按人民幣1元兌港元1.116的匯率換算為港元。有關換算並不代表任何款項已按、可按或將按有關匯率兌換。

倘本公告所述中國公司的中文名稱與英文譯名出現歧義，概以中文名稱為準。

承董事會命  
金山軟件有限公司  
求伯君  
主席

中國，二零零八年五月八日

於本公告日期，執行董事為求伯君先生和雷軍先生，非執行董事為張榮宗先生、許達來先生、黃偉明先生和鄭俊聰先生，獨立非執行董事為王舜德先生、魯光明先生和黃明明先生。