

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



Maoyan Entertainment

貓眼娛樂

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1896)

**有關租賃協議之關連交易
及
持續關連交易**

租賃協議

於2026年4月21日，本公司的全資附屬公司北京貓眼微影(作為承租人)與北京械霖(作為出租人)就租賃物業訂立租賃協議，期限為九年，自2026年4月21日起至2035年4月20日止(包括首尾兩日)。

上市規則的涵義

於本公告日期，董事會主席、非執行董事及主要股東王長田先生透過光線控股持有光線傳媒30%以上的股權。光線傳媒的全資附屬公司北京械霖為王長田先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。由於北京貓眼微影為本公司的全資附屬公司，北京貓眼微影與北京械霖訂立租賃協議以及向北京械霖支付租金付款及裝修費構成本公司的一次性關連交易，而支付服務費構成本公司的持續關連交易，在各情況下均符合上市規則第14A章的規定。

鑑於(i)就租賃協議項下就租金付款確認的使用權資產及就裝修費確認的資產價值而言的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%；及(ii)就服務費的最高年度上限金額而言的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，租賃協議及其項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及(就構成本公司的持續關連交易而言)年度審閱規定。

由於租賃協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委聘獨立財務顧問解釋為何租賃協議需要較長期限，並確認類似性質的協議具有該等期限是否符合一般商業慣例。

緒言

於2026年4月21日，本公司的全資附屬公司北京貓眼微影(作為承租人)與北京械霖(作為出租人)就租賃物業訂立租賃協議，期限為九年，自2026年4月21日起至2035年4月20日止(包括首尾兩日)。

租賃協議

租賃協議項下租賃之主要條款載列如下：

日期	:	2026年4月21日
訂約方	:	北京貓眼微影(作為承租人)及北京械霖(作為出租人)
物業	:	中國北京市朝陽區北苑路158號地下一層、首層及二層部份
期限	:	九年，自2026年4月21日起至2035年4月20日止(包括首尾兩日)
建築面積	:	總計9,739.05平方米
用途	:	僅作辦公用途

租金付款 : 租賃協議期限將分為多個連續的租金覆核期，每期3年(各為一個「**租金覆核期**」)，於該期間現行租金將維持固定不變，且原則上，其後每個連續租金覆核期的租金將較緊接其前的租金覆核期適用的租金增加3% (「**調整比率**」)。

儘管有上述規定，調整比率可透過雙方日後共同協議予以更改。

首個租金覆核期的年度租金付款將約為人民幣18,485,000元(含稅)，並將按季支付。

服務費 : 北京貓眼微影須就使用物業向北京械霖支付管理費，按每天每平方米單價乘以租賃面積及租賃天數計算，並須與季度租金付款一併支付。

北京貓眼微影亦須根據國家或地方相關部門設定的標準及北京械霖提供的賬單，每月向北京械霖支付公用事業費。

雙方同意根據政府機構作出的適用調整來調整管理費及公用事業費率。

裝修費 : 北京貓眼微影須向北京械霖支付最高為人民幣25,000,000元的裝修費，用於北京械霖在物業上提供的定制裝修工程，該金額須經雙方協商，並於達成共識後10日內支付。

物業交付 : 北京械霖須於2026年4月21日按其現狀將物業交付予北京貓眼微影。

定價政策 : 物業的租金乃基於一般商業條款，經參考附近類似規模物業的其他獨立第三方提供者的市價公平磋商後釐定，其基準與本集團向獨立第三方出租人租賃物業的基準類似，且條款對本集團而言不遜於獨立第三方出租人所提供者。

租賃的會計涵義

根據適用於本集團的國際財務報告會計準則，本集團於租賃項下擬進行的付款包括不同組成部分，因此將採用不同的會計處理方法。

本集團根據租賃協議將予作出的租金付款屬資本性質，而物業將確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣131,350,000元。

本集團根據租賃協議將予作出的裝修費屬資本性質，而物業將確認為本集團的物業、廠房及設備－租賃裝修，金額不超過人民幣25,000,000元。

本集團根據租賃協議將予作出的服務費屬收益性質，並將根據國際財務報告準則第16號於租賃的租賃期內確認為本集團的開支。

本集團預期租賃主協議項下的應付租金付款將由本集團的內部資源撥付。

歷史金額及年度上限

由於租賃協議項下的服務費構成本公司的持續關連交易，本公司須就應付北京械霖的租賃協議項下服務費總額設定年度上限。

租賃協議項下應付服務費總額於以下期間的建議年度上限載列如下：

期限	北京貓眼微影 應付北京械霖 的服務費總額 (人民幣千元)
自2026年4月21日至2026年12月31日止期間	8,000
截至2027年12月31日至2034年12月31日止各財政年度	10,000
自2035年1月1日至2035年4月20日止期間	5,000

上述年度上限乃參考以下各項釐定：(i)經公平磋商後按一般商業條款達成的物業協定租賃付款及使用物業的管理費；(ii)公用事業服務提供商收取的費用及本集團的估計消耗率；及(iii)估計於相關期間或年度根據租賃協議應付的管理費及公用事業費總額，包括就公用事業費可能增加的調整緩衝。經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述有關租賃協議項下服務費的建議年度上限乃公平合理地釐定。

於上市後，本集團與北京械霖的租賃協議項下並無歷史金額。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團近年來在業務及員工人數方面實現了穩步增長。訂立租賃協議可為本集團提供更好及必要的辦公室及物業，以滿足其日常運營需求，亦將使本集團能夠確保獲得長期的辦公物業，從而提升本公司的運營及管理能力。

租賃協議的條款(包括租金付款、裝修費及服務費)反映了經公平磋商後達成的一般商業條款，與獨立第三方出租人提供的條款相若，並參考該等物業附近類似物業的現行市場費率釐定。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃經公平磋商後釐定，其條款及項下的建議年度上限屬公平合理，且項下擬進行的交易乃按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

董事王長田先生及李曉萍女士於光線傳媒集團擔任董事或高級管理職務，因此已就批准租賃協議的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

內部控制

為確保關連交易相關框架和最終協議的條款公平合理，及按不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方所提供的條款訂立，符合相關框架協議項下的年度上限及定價政策，且按一般商業條款進行，本公司已採納下列內部控制程序：

- 本公司已採納及實施一套關連交易管理制度。董事會及本公司多個其他內部部門，包括但不限於財務部及合規與法律部共同負責評估持續關連交易框架和最終協議項下的條款，特別是各協議項下的定價政策及年度上限的公平性，本公司管理層亦會每年審閱框架協議的定價政策。此外，本公司多個其他內部部門不時於必要時監督框架協議的履行情況及交易進度，財務部報告團隊(「**報告團隊**」)負責監控持續關連交易的交易額以確保遵守框架協議項下的年度上限，並確保相關框架協議項下的任何最終協議應在事先獲得報告團隊批准的情況下由本公司訂立。

- 本公司獨立非執行董事及核數師將根據上市規則第14A.55條及第14A.56條對框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱及提供年度確認書，以確保交易乃根據協議條款按一般商業條款及根據相關定價政策進行；本公司的審核委員會將審閱本公司的財務監控、風險管理及內部控制系統；而在考慮續訂或修訂框架協議時，本公司將遵守適用的上市規則。
- 於考慮關連人士向本集團提供的費用及本集團向關連人士提供的費用時，本集團將會持續研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方進行同類交易的定價及條款，確保上述關連人士通過雙方商業談判(視情況而定)提供的定價及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者。

上市規則的涵義

於本公告日期，董事會主席、非執行董事及主要股東王長田先生透過光線控股持有光線傳媒30%以上的股權。光線傳媒的全資附屬公司北京械霖為王長田先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。由於北京貓眼微影為本公司的全資附屬公司，北京貓眼微影與北京械霖訂立租賃協議以及向北京械霖支付租金付款及裝修費構成本公司的一次性關連交易，而支付服務費構成本公司的持續關連交易，在各情況下均符合上市規則第14A章的規定。

鑑於(i)就租賃協議項下使用權資產及就裝修費確認的資產價值而言的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%；及(ii)就服務費的最高年度上限金額而言的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，租賃協議及其項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及(就構成本公司的持續關連交易而言)年度審閱規定。

由於支付服務費的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委聘嘉林資本解釋為何支付服務費需要較長期限，並確認該類協議具有該期限屬一般商業慣例。

獨立財務顧問的意見

於評估支付服務費期限超過三年的原因時，嘉林資本已考慮下列因素：

- 根據租賃協議，北京貓眼微影有義務向北京械霖支付服務費。支付服務費的期限與租賃協議的期限一致。支付雜項費用的期限與該等租賃協議的期限相同屬常見情況。
- 由於支付服務費的義務總計為九年，若與北京械霖另行訂立期限不超過三年的框架協議以規管支付服務費的義務，且每三年或更短時間續訂該等框架協議，將會過於繁重且不切實際，並將產生不必要的行政成本。

於考慮與支付服務費性質相似的協議具有該期限是否符合一般商業慣例時，嘉林資本已物色並審閱聯交所上市公司公告的超過10宗物業租賃交易(承租人有義務支付任何雜項費用(如管理費、公用事業費等))。上述雜項費用付款的期限與各自的租賃協議一致，其期限介乎5年至15年。

經考慮上述因素後，嘉林資本確認支付服務費的期限(超過三年)屬必要，且該類協議具有該期限屬一般商業慣例。

有關訂約方的資料

北京貓眼微影為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。北京貓眼微影主要從事技術服務與廣告業務。本公司是中國領先的「科技+全文娛」服務商，提供在線娛樂票務服務、娛樂內容服務及廣告服務及其他。

北京械霖為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為光線傳媒的全資附屬公司。北京械霖主要從事房屋租賃業務。光線傳媒集團專注於電影及電視劇項目的投資、製作及宣發，業務已覆蓋電影、電視劇(網劇)、動漫、IP運營、音樂、文學、藝人經紀、遊戲、實景娛樂、產業投資等領域。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「北京貓眼微影」	指	北京貓眼微影科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司；
「北京械霖」	指	北京械霖企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	貓眼娛樂，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為1896；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「光線控股」	指	光線控股有限公司；
「光線傳媒」	指	北京光線傳媒股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所創業板上市，股份代號為300251；
「光線傳媒集團」	指	光線傳媒及其附屬公司；

「裝修費」	指	北京貓眼微影根據租賃安排應付予北京械霖的裝修費；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司及綜合聯屬實體；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會頒佈的準則、修訂及詮釋以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則及詮釋；
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，為可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，根據上市規則第14A.52條獲委聘為獨立財務顧問；
「租賃」	指	根據租賃協議租賃物業及其項下擬進行的交易；
「租賃協議」	指	北京貓眼微影(作為承租人)與北京械霖(作為出租人)就租賃物業訂立日期為2026年4月21日的租賃協議，期限為九年，自2026年4月21日起至2035年4月20日止(包括首尾兩日)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業」	指	中國北京市朝陽區北苑路158號地下一層、首層及二層部分；

「租金付款」	指	北京貓眼微影根據租賃協議應付北京棫霖的租金付款；
「服務費」	指	北京貓眼微影根據租賃協議應付北京棫霖的可能於物業內產生的公用事業費、管理費及其他開支；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00002美元的普通股；
「股東」	指	股份的持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
貓眼娛樂
執行董事
鄭志昊

香港，2026年4月21日

於本公告日期，董事會包括執行董事鄭志昊先生；非執行董事王長田先生、李曉萍女士、王傘女士、孫忠懷先生、陳少暉先生及唐立淳先生；及獨立非執行董事汪華先生、陳尚偉先生、尹紅先生及劉琳女士。