

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## ARCHOSAUR GAMES INC.

### 祖龙娱乐有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9990)

## 有關重續房屋租賃合同之 須予披露交易

### 重續房屋租賃合同

董事會宣佈，於2025年8月14日，本公司的附屬公司天津祖龍（作為承租方）與北京航星（作為出租方）訂立房屋租賃合同，以重續原房屋租賃合同項下的房屋租賃事項。根據房屋租賃合同，該房屋供本集團辦公之用，租期自2025年8月15日起至2030年8月14日止，為期五年。

### 上市規則的涵義

根據國際財務報告會計準則第16號「租賃」，本集團將租賃房屋的使用權確認入賬為使用權資產，根據上市規則第14.04(1)(a)條對交易的定義，房屋租賃合同項下的交易被視為收購資產。

由於根據房屋租賃合同租賃該房屋有關的使用權資產的價值的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此，房屋租賃合同項下進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## I. 背景

董事會宣佈，於2025年8月14日，本公司的附屬公司天津祖龍（作為承租方）與北京航星（作為出租方）訂立房屋租賃合同，以重續原房屋租賃合同項下的房屋租賃事項。根據房屋租賃合同，該房屋供本集團辦公之用，租期自2025年8月15日起至2030年8月14日止，為期五年。

## II. 房屋租賃合同之主要條款

日期： 2025年8月14日

訂約各方： (i) 北京航星(作為出租方)，獨立第三方  
(ii) 天津祖龍(作為承租方)，本公司的附屬公司

房屋： 房屋坐落於北京市東城區和平里東街11號航星科技園航星8號樓4層、8號樓5層西、8號樓7層。

租期： 2025年8月15日起至2030年8月14日，為期五年。

用途： 本集團辦公之用。

租金及遞增： 第一租賃年度起年度租金為人民幣31,013,401.76元(含稅)。

租金從第四租賃年度起遞增3%，租賃期內共遞增一次。第四租賃年度起年度租金為人民幣31,943,803.80元(含稅)。

*註：目前稅率5%，按國家規定的增值稅率執行，可隨國家增值稅率變化，重新核定稅金，年度租金總價不變。*

租金款項以本集團自有資金撥付。

付款方式： 押三付三：承租方須一次性支付三個月租金作為押金和三個月租金作為預付房租，後續每三個月支付一次租金。

承租方已於原房屋租賃合同期內向出租方先期繳納押金人民幣7,529,321.38元。經雙方協商一致，確認出租方保留該押金轉為本合同的部分租賃押金，承租方須另行補繳剩餘押金。補繳押金與首次租金一併支付。

房屋租賃合同到期後，如果承租方忠實履行合同各項條款，不存在包括但不限於欠付的租金、水費、電費等房屋租賃合同規定的費用，出租方於承租方交還所租房屋並經出租方書面確認合格後30日內，退還押金於承租方，但不計利息。

### III. 使用權資產

根據國際財務報告會計準則第16號「租賃」，本集團將租賃房屋的使用權確認入賬為使用權資產，該房屋租賃合同確認的使用權資產以成本進行初始計量，其未經審計價值約為人民幣136.8百萬元，該金額是根據該房屋租賃合同將作出之租賃付款總額的現值計算得出。

### IV. 房屋租賃合同的理由及裨益

董事會認為，根據原房屋租賃合同，本集團從2015年起為辦公目的向北京航星租賃若干物業。為重續該房屋的租賃而訂立房屋租賃合同，將可讓本集團繼續於該房屋辦公，而不會因物色、翻新及搬遷至替代物業而產生額外成本及開支，並可確保本集團營運、業務及增長的持續性。

房屋租賃合同之條款乃經公平磋商釐定，而租金則考慮該房屋附近的可資比較物業的現行市價及原房屋租賃合同項下的租金後釐定。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，房屋租賃合同項下進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中按訂約各方經公平磋商後所達致的正常商業條款訂立，而房屋租賃合同項下進行之交易條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

### V. 有關訂約各方的資料

#### 本集團

本集團為中國手遊行業的開拓者，擁有逾二十年研發經驗，專注於開發優質MMORPG、女性向、策略卡牌、SLG及其他類型的手遊。

#### 天津祖龍

天津祖龍是一間根據中國法律成立的股份有限公司，根據若干合約安排入賬列作本公司的附屬公司。天津祖龍主要從事移動遊戲營運。

## 北京航星

北京航星為一間根據中國法律成立的有限責任公司，由中國航天科工飛航技術研究院直接持有100%權益。中國航天科工飛航技術研究院是國務院國有資產監督管理委員會管理的中央企業中國航天科工集團有限公司的核心科研生產單位之一。北京航星是一家集飛航產品研製生產、高端裝備製造、安防裝備研發、電子資訊產品研發和現代化服務業於一體的國家大型企業。

就董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，北京航星及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

## VI. 上市規則的涵義

根據國際財務報告會計準則第16號「租賃」，本集團將租賃房屋的使用權確認入賬為使用權資產，根據上市規則第14.04(1)(a)條對交易的定義，房屋租賃合同項下的交易被視為收購資產。

由於根據房屋租賃合同租賃該房屋有關的使用權資產的價值的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此，房屋租賃合同項下進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

本公司確認，其須根據上市規則就本集團進行的所有須予披露交易盡快發出公告，以遵守上市規則第14.34條。本公司的附屬公司為本集團辦公之用訂立房屋租賃合同，以重續原房屋租賃合同項下的房屋租賃事項，雖合同主要條款已初步商定，但在執行過程中因雙方就合同細節條款協商過程較久，且最終條款的確認及收到簽署版法律文件時間較晚，使得本公司未能及時披露本項交易。同時，基於本公司的全面審查及自查，董事認為，延遲刊發房屋租賃合同相關的須予披露交易公告屬於個別事件。本集團近期重新審視國際財務報告會計準則第16號「租賃」相關的交易以及房屋租賃合同的條款，並尋求董事會及專業顧問的意見後，管理層馬上決定履行房屋租賃合同項下須予披露交易的及時披露責任。因此，本公司在合理切實可行的範圍內盡快刊發本公告以知會股東。

## VII. 補救措施

為防止日後發生類似事件，以及促進及確保公司持續遵守其一貫重視的上市規則，本公司已採取以下補救措施：

- (i) 本公司對物業租賃合同進行了全面審查及自查，包括但不限於本公司近年已經簽訂、重續或終止的以及計劃簽訂、重續或終止的任何有關物業租賃的合同，並在合理切實可行的範圍內盡快刊發本公告以知會其股東本應披露但先前未及時披露的情況；
- (ii) 本公司將加強本集團內物業租賃合同及須予公佈交易的協調及申報程序，縮短與訂約方的溝通時間；
- (iii) 本公司將與其公司秘書及專業顧問密切合作，並向本集團內負責員工、本公司高級管理層及董事提供香港證券監管相關最新的指引資料及培訓；及
- (iv) 本公司將於適當時候，於訂立任何潛在須予公佈交易前諮詢其他專業顧問。

## VIII. 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：

- |        |   |
|--------|---|
| 「北京航星」 | 指 北京航星機器製造有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，獨立第三方                      |
| 「董事會」  | 指 本公司董事會  |
| 「中國」   | 指 中華人民共和國   |
| 「本公司」  | 指 祖龙娱乐有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：9990） |
| 「董事」   | 指 本公司董事   |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司，以及財務業績透過若干合約安排合併入賬列作本公司附屬公司的公司，或倘文義所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前的期間，則指有關附屬公司或其前身（視乎情況而定）經營的業務 |
| 「香港」      | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「獨立第三方」   | 指 | 就董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人                        |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「MMORPG」  | 指 | 角色扮演遊戲與大型多人在線遊戲相結合的一類遊戲，其中大量玩家在虛擬世界中彼此互動  |
| 「百分比率」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「原房屋租賃合同」 | 指 | 本集團（作為承租方）與北京航星（作為出租方）從2015年起為辦公目的簽署的若干房屋租賃合同，租期於2025年8月14日期滿                                     |
| 「房屋」      | 指 | 北京市東城區和平里東街11號航星科技園航星8號樓4層、8號樓5層西、8號樓7層   |
| 「房屋租賃合同」  | 指 | 天津祖龍（作為承租方）與北京航星（作為出租方）就房屋租賃於2025年8月14日簽署的房屋租賃合同  |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中面值0.00001美元的已發行普通股股份  |
| 「股東」      | 指 | 本公司股份持有人  |

|        |  |
|--------|--|
| 「SLG」  | 指 模擬遊戲，一類嘗試以遊戲模式模擬現實生活中各種活動的遊戲                                     |
| 「聯交所」  | 指 香港聯合交易所有限公司  |
| 「天津祖龍」 | 指 祖龍(天津)科技股份有限公司，一間於2015年4月15日根據中國法律成立的股份有限公司，根據若干合約安排入賬列作本公司的附屬公司 |
| 「%」    | 指 百分比  |

承董事會命  
祖龙娱乐有限公司  
主席兼執行董事  
李青先生

北京，中國，2025年9月25日

於本公告日期，本公司董事會包括主席兼執行董事李青先生、執行董事白瑋先生、非執行董事李納川先生及魯曉寅先生，以及獨立非執行董事王靜女士、朱霖先生及丁治平先生。