

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之內容概不負責，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依賴該等內容而引致之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：03888)

關連交易

本公司與北京多看訂立之租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零二五年十二月三十日，本公司(代表承租人)與小米之合併聯屬實體北京多看訂立租賃協議，據此，北京多看同意將該等物業出租予承租人，自二零二六年一月一日起至二零三一年十二月三十一日止為期六年。

北京多看為小米之合併聯屬實體。小米為本公司董事兼主要股東雷軍先生之聯繫人士。雷軍先生擁有小米之多數投票權。因此，小米為本公司之關連人士，而北京多看亦為本公司之關連人士。

根據國際財務報告準則第16號，根據租賃協議租賃之該等物業將被確認為使用權資產，總代價約為人民幣256.17百萬元(相當於約282.63百萬港元)，而租賃協議項下擬進行之交易將被確認為收購使用權資產，其根據上市規則第14A章將構成本公司之一次性關連交易。股東務請留意，以上數字未經審核，日後可予作出調整。使用權資產指其在租賃期內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債則指其作出租賃付款(即租金)之責任。因租賃產生之資產及負債初步按現值基準計量，並通過使用增量借貸利率(作為貼現率)對租賃協議項下之不可撤銷租賃付款進行貼現而計算得出。根據國際財務報告準則第16號，於本集團之綜合全面收益表內，本集團應確認(i)使用權資產於使用年期內之折舊費用，及(ii)租賃負債於租賃期內攤銷之利息開支。

由於本公司就租賃協議確認之使用權資產價值之最高百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，惟豁免遵守獨立股東批准之規定。

鑒於雷軍先生於小米擁有權益，故彼已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無任何董事於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無任何董事已就相關董事會決議案放棄投票。

1 背景

董事會謹此宣佈，於二零二五年十二月三十日，本公司(代表承租人)與小米之合併聯屬實體北京多看訂立租賃協議，據此，北京多看同意將該等物業出租予承租人，自二零二六年一月一日起至二零三一年十二月三十一日止為期六年。在遵守租賃協議條款之前提下，北京多看將與各承租人訂立單獨之租賃協議，以滿足各承租人之日常營運及管理需求。

2 租賃協議

租賃協議之主要條款概述如下：

日期：二零二五年十二月三十日

訂約方：北京多看，作為出租人；及
本公司，代表承租人

年期：租賃協議自二零二六年一月一日起至二零三一年十二月三十一日止為期六年。

承租人可於租期屆滿前六個月通過與北京多看磋商來續新租期。

該等物業：該等物業包括(i)位於北京市海淀區西二旗中路33號院小米科技園C棟、D棟及E棟之處所，總面積約為25,915.38平方米，包括25,483.74平方米之地上樓面面積及431.64平方米之地下樓面面積；及(ii)北京多看預留予承租人之184個泊車位。

用途：處所之地上樓面面積及地下樓面面積將用作辦公室及餐廳；泊車位將用於泊車。

租金：處所之租金：自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止三個年度之地上樓面面積年租金(包括增值稅)約為人民幣48.74百萬元(相當於約53.77百萬港元)，而自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止三個年度之地下樓面面積年租金(包括增值稅)約為人民幣0.33百萬元(相當於約0.36百萬港元)。自二零二六年一月一日起每三個年度，該兩個區域之租金率將增加約5%。因此，自二零二九年一月一日起至二零三一年十二月三十一日止三個年度之地上樓面面積年租金(包括增值稅)約為人民幣51.16百萬元(相當於約56.44百萬港元)，而自二零二九年一月一日起至二零三一年十二月三十一日止三個年度之地下樓面面積年租金(包括增值稅)約為人民幣0.34百萬元(相當於約0.38百萬港元)。

184個泊車位之租金：每個泊車位之月租金為人民幣400元(相當於約441.32港元)。

根據租賃協議，租期內應付之租金總額約為人民幣307.01百萬元(相當於約338.72百萬港元)。上述租金包括租賃協議所列明之土地使用及相關設施費用，承租人毋須向北京多看支付額外費用或稅項。年租金乃經參考(i)鄰近地段物業及業務性質相似之現行市場租金；(ii)該等物業之位置；及(iii)日後預期通貨膨脹率後由雙方公平磋商釐定。

承租人將承擔根據本公司與小米訂立之日期為二零二五年十二月三十日之框架協議以及相關單獨協議(如有)於其在使用處所過程中產生之餐廳服務及配套設施(包括但不限於水電、物業服務及網絡)費用。

支付條款： 根據租賃協議，承租人須每六個月(「付款期」)根據其實際使用面積按比例向北京多看支付處所之租金。承租人須在每個付款期開始前20個營業日之前預付該付款期之租金。

承租人之一北京金山軟件有限公司須在每個付款期首個月第五個營業日之前向北京多看支付該付款期之泊車位租金。

保證金： 承租人須向北京多看支付一筆相當於一個月處所租金(包括增值稅)之保證金。

3 訂立租賃協議之理由及裨益

近年來，本集團之業務及僱員人數已實現穩定增長。為更好地滿足本集團及其僱員之工作需要，董事會決定向北京多看租賃該等物業。董事會認為，租賃該等物業將促進本集團業務之整體運營及增長。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，符合正常商業條款，且租賃協議之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

4 上市規則之涵義

北京多看為小米之合併聯屬實體。小米為本公司董事兼主要股東雷軍先生之聯繫人士。雷軍先生擁有小米之多數投票權。因此，小米為本公司之關連人士，而北京多看亦為本公司之關連人士。

根據國際財務報告準則第16號，根據租賃協議租賃之該等物業將被確認為使用權資產，總代價約為人民幣256.17百萬元(相當於約282.63百萬元)，而租賃協議項下擬進行之交易將被確認為收購使用權資產，其根據上市規則第14A章將構成本公司之一次性關連交易。股東務請留意，以上數字未經審核，日後可予作出調整。使用權資產指其在租賃期內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債則指其作出租賃付款(即租金)之責任。因租賃產生之資產及負債初步按現值基準計量，並通過使用增量借貸利率(作為貼現率)對租賃協議項下之不可撤銷租賃付款進行貼現而計算得出。根據國際財務報告準則第16號，於本集團之綜合全面收益表內，本集團應確認(i)使用權資產於使用年期內之折舊費用，及(ii)租賃負債於租賃期內攤銷之利息開支。

由於本公司就租賃協議確認之使用權資產價值之最高百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，惟豁免遵守獨立股東批准之規定。

鑒於雷軍先生於小米擁有權益，故彼已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無任何董事於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無任何董事已就相關董事會決議案放棄投票。

5 有關訂約各方之資料

本集團主要從事研發及提供WPS Office、WPS 365、WPS AI等辦公產品及服務；及研發遊戲，以及提供端遊、手遊等服務。

北京多看為在中國註冊成立之有限公司，於本公告日期為小米之合併聯屬實體。其主要從事銷售電子書籍。小米為投資控股公司。小米集團主要於中國及其他國家或地區從事研發及銷售智能手機、IoT及生活消費產品、提供互聯網服務、開發、製造及銷售智能電動汽車、人工智能研發等創新業務，以及從事投資控股業務。

6 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：

| | | |
|------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「北京多看」 | 指 | 北京多看科技有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期為小米之合併聯屬實體 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 金山軟件有限公司，一家於一九九八年三月二十日在英屬處女群島註冊成立之獲豁免有限公司，其後在英屬處女群島終止經營並於二零零五年十一月十五日於開曼群島繼續經營，其股份於聯交所上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「合併聯屬實體」 | 指 | 小米通過合約安排控制的實體 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「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 | 國際會計準則理事會不時頒佈之國際財務報告準則 |

| | | |
|--------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「租賃協議」 | 指 | 本公司(代表承租人)與小米之合併聯屬實體北京多看訂立之日期為二零二五年十二月三十日之租賃協議，據此，北京多看同意將該等物業出租予承租人，自二零二六年一月一日起至二零三一年十二月三十一日止為期六年 |
| 「承租人」 | 指 | 該等物業之承租人(各自均為一名「承租人」)，即(i)租賃協議所列不時由本公司直接或間接控制或受本公司及其他方共同控制或受本公司重大影響(「控制」、「共同控制」及「重大影響」具有國際財務報告準則所賦予之涵義)之法定實體，且日後可作出任何補充，及(ii)租賃協議所列由本公司指定之公司。倘任何目前承租人於租賃協議期內出於任何原因不再為上述法人實體，則經本公司與北京多看簽署補充確認函後，其仍將為承租人。 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂) |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「處所」 | 指 | 位於北京市海淀區西二旗中路33號院小米科技園C棟、D棟及E棟之物業，總面積約為25,915.38平方米，包括25,483.74平方米之地上樓面面積及431.64平方米之地下樓面面積 |
| 「該等物業」 | 指 | 包括(i)處所及(ii)北京多看預留予承租人之184個泊車位 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |

| | | |
|--------|---|--------------------------------------------------------------------------|
| 「增值稅」 | 指 | 增值稅 |
| 「小米」 | 指 | 小米集團，根據開曼群島法例註冊成立以不同投票權控制的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1810(港幣櫃台)及81810(人民幣櫃台)) |
| 「小米集團」 | 指 | 小米及其附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公告而言，除文義另有所指外，人民幣按人民幣1.00元兌1.1033港元之概約匯率換算為港元。有關匯率僅供說明之用，並不表示任何港元或人民幣金額已按、原可按或可按有關匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不予換算。

承董事會命
金山軟件有限公司
主席
雷軍

香港，二零二五年十二月三十日

於本公告日期，執行董事為鄒濤先生；非執行董事為雷軍先生、求伯君先生和姚磊文先生；獨立非執行董事為王舜德先生、陳作濤先生和武文潔女士。