

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份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。



PHOENIX MEDIA INVESTMENT (HOLDINGS) LIMITED

鳳凰衛視投資(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：02008)

持續關連交易 框架租賃協議

框架租賃協議

附屬公司承租人過去幾年一直向鳳凰東方（作為出租人）租用鳳凰中心多個單位。鑒於（其中包括）大部分（倘不是全部）附屬公司承租人之2022年現有租賃協議預計在2023年重續，以滿足其各自的業務及商業需要，以及現有或新的附屬公司承租人可能需要於2023年租賃鳳凰中心額外物業，鳳凰都市文化傳播（以其本身作為附屬公司承租人並代表所有其他附屬公司承租人）與出租人已於2022年12月23日訂立框架租賃協議，由2023年1月1日至2023年12月31日為期一年。

上市規則涵義

出租人為本公司之非全資附屬公司，並由本公司主要股東紫荊集團擁有21%權益。因此，根據上市規則第14A.16條，出租人為本公司之關連附屬公司，及框架租賃協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於有關框架租賃協議之一項或多項適用百分比率均超過0.1%但全部低於5%，因此框架租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

緒言

於2022年12月23日（交易時段後），鳳凰都市文化傳播（本公司之全資附屬公司）與出租人訂立框架租賃協議，由2023年1月1日至2023年12月31日為期一年。

框架租賃協議之主要條款

框架租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期** : 2022年12月23日
- 訂約方** : (i) 鳳凰都市文化傳播（以其本身作為附屬公司承租人並代表所有其他該等附屬公司承租人）；及
(ii) 出租人
- 年期** : 一年，由2023年1月1日至2023年12月31日
- 主體事項** : 附屬公司承租人可向出租人租用於鳳凰中心之若干單位、處所或區域（統稱「租賃物業」）作商業或辦公室用途以及訂立單獨個別租賃協議，其須根據框架租賃協議所載列之原則及條件訂明特定之條款及條件，惟個別租賃協議之各別年期須於2023年12月31日前結束。租賃物業的總建築面積預計不超過27,000平方米及實際總建築面積可按附屬公司承租人之營運需求進行調整。
- 出租人亦可能向附屬公司承租人就租賃物業提供相關物業服務。
- 定價政策** : 租賃物業之租金將透過公平磋商經參考於簽訂個別協議時之市價、總建築面積、位置及租賃物業類型後而釐定。

為確保各份個別租賃協議項下之應付租金不會超過獨立第三方就相同或相似租賃物業應付或將收取之相應金額，相關附屬公司承租人將於訂立有關租賃協議前遵循下列程序：

- (i) 找尋同一建築物（即鳳凰中心）內之同一或相似處所及鄰近區域相似處所之實際租賃交易（倘無該等交易，則參考房地產行業刊物所述於相關地區之價格趨勢）；
- (ii) 將上述市場租金（或價格趨勢（如適用））與個別租賃協議項下之應付租金進行比較；及
- (iii) 倘個別租賃協議項下之應付租金高於上述市場水平（或價格趨勢（如適用）），則可要求出租人調低應付租金，金額以有關差額為限。

於個別租賃協議之租期內，除租金外，附屬公司承租人亦須承擔相關物業服務費用。由出租人（作為出租人/服務供應商）就使用租賃物業而應收的任何相關物業服務費用之範圍內，如車位租金、定期（及如

適用，超時) 空調費用、供暖費用、網絡電話及電視費用、門禁系統費用，該等相關物業服務費用將由訂約方透過公平磋商經參考北京市發展和改革委員會公佈之指導價格(如適用)及於簽訂個別租賃協議時相似物業管理服務之市價後釐定(該等相關物業服務費用連同租金，統稱「費用」)。

付款期限 租金須由附屬公司承租人每季度或每六個月支付。就少於六個月的短期租賃而言，相關附屬公司承租人可能須提前全額支付租金。逾期付款將被徵收相當於未償租金 0.3% 的每日罰款，直至實際付款之日為止。該等費用將由本集團之內部資源撥付。

按金 : 須根據各個別租賃協議支付相等於三個月租金之按金。按金將於租賃物業空置並退還予出租人後30日內不計利息退還。就少於六個月的短期租賃而言，出租人有權豁免所有/部分按金。

續期 : 附屬公司承租人應有權透過向出租人作出事先書面通知按相同條款重續個別租賃協議，惟任何該等重續期須於2023年內。

會計政策

根據香港財務報告準則第16號之會計準則，本集團於當期損益中確認短期租賃之租賃付款。

過往交易金額

附屬公司承租人於2022年已付及應付出租人之該等費用之過往金額約為人民幣15,500,000元(相當於約17,360,000港元)。然而，由於若干租賃協議(於本公司日期為2022年11月1日的公告所披露)僅在今年第三季度及第四季度簽訂及開始，倘所有該等租賃協議均於2022年初起開始，附屬公司承租人於2022年全年應付出租人之預期租金約為人民幣48,000,000元(相當於53,760,000港元)(「2022理論年化租金」)。

建議年度上限

截至2023年12月31日止年度，有關框架租賃協議項下擬進行之交易之建議年度上限為人民幣65,400,000元(相當於73,248,000港元)。

建議年度上限乃經計及以下項目後釐定：(i)2022理論年化租金；(ii)2023年附屬公司承租人應向出租人(作為出租人/服務供應商)支付與使用租賃物業相關的預期相關物業服務費用；(iii)附屬公司承租人對辦公室/商業使用空間之需求不斷增加，及鳳凰中心之有關物業之供應；及(iv)於房地產市場中鳳凰中心附近物業及辦公室之預期租金水平。

訂立框架租賃協議之理由及裨益

附屬公司承租人過去幾年一直就彼等各自之業務營運向出租人租用鳳凰中心多個單位。鑒於(i)出租人為本公司之非全資附屬公司，且各租賃協議項下之應付該等費用應經參考市價後而釐定；(ii)鳳凰中心之物業位置之適合性及質量；(iii)大部分(倘不是全部)附屬公司承租人之2022年現

有租賃協議預計在 2023 年重續，以滿足其各自的業務及商業需要；及(iv) 現有或新的附屬公司承租人可能需要於2023年租賃鳳凰中心額外物業，故此董事會認為由鳳凰都市文化傳播訂立框架租賃協議在商業上有利。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為框架租賃協議按一般商務條款或更佳條款訂立，並在本集團一般正常業務過程中進行，且框架租賃協議之條款公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

除非執行董事孫光奇先生（彼亦為紫荊集團及紫荊文化香港之副總經理）就批准訂立框架租賃協議之董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於該等董事會決議案中擁有重大權益或須因此放棄投票。

有關訂約方之資料

本集團

本集團為一家衛星電視廣播營運商，並透過其附屬公司為於中國及全球廣播之主要衛星電視廣播營運商之一。除衛星電視廣播外，本集團現時擁有涵蓋互聯網媒體、戶外媒體、雜誌、數字科技、文創、教育、展覽等領域的多元化業務組合。鳳凰都市文化傳播為投資控股公司。

出租人

出租人主要從事鳳凰中心之開發建設、租賃及管理。出租人為本公司擁有70%股權之非全資附屬公司。其由紫荊集團（由中華人民共和國財政部全資擁有）擁有21%，及由獨立第三方神州電視有限公司擁有9%。

上市規則涵義

出租人為本公司之非全資附屬公司，並由本公司主要股東紫荊集團擁有21%。因此，根據上市規則第14A.16條，出租人為本公司之關連附屬公司，及框架租賃協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於有關框架租賃協議之一項或多項適用百分比率均超過0.1%但全部低於5%，因此框架租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

釋義

「紫荊文化香港」	指	紫荊文化（香港）集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，及為本公司之主要股東；
「紫荊集團」	指	紫荊文化集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，及全資擁有紫荊文化香港；
「董事會」	指	本公司董事會；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「本公司」	指	鳳凰衛視投資（控股）有限公司，於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「框架租賃協議」	指	出租人與鳳凰都市文化傳播訂立日期為2022年12月23日之框架租賃協議，內容有關租賃鳳凰中心若干物業
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	非本集團關連人士之第三方；
「出租人」或「鳳凰東方」	指	鳳凰東方（北京）置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「一般商務條款或更佳條款」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「鳳凰中心」	指	位於北京市朝陽區朝陽公園南路3號，總建築面積約72,800平方米，集辦公及電視節目製作室於一身之鳳凰國際傳媒中心；
「鳳凰都市文化傳播」	指	鳳凰都市文化傳播（北京）有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「相關物業服務費用」	指	由相關附屬公司承租人就租賃物業分別承擔之相關租賃物業各項支出開支（包括但不限於物業管理費、車位租金、停車場管理費、電費、定期（及如適用，超時）空調費用、供暖費用、網絡電話及電視費用、門禁系統費用等）；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司之普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司承租人」	指	本集團之相關附屬公司（惟出租人之附屬公司（如有）除外），其已作為承租人與出租人就鳳凰中心若干物業訂立或擬訂立個別租賃協議；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，除非另有特別指明，人民幣兌港元乃根據人民幣1.00元兌1.12港元之匯率兌換。採用該匯率（倘適用）乃僅供說明用途，並不表示任何金額會或將會按該匯率或任何其他匯率兌換，或根本並無兌換。

承董事會命
 鳳凰衛視投資（控股）有限公司
 公司秘書
 楊家強

香港，2022年12月23日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事

徐威先生（主席兼行政總裁）及孫玉勝先生（常務副行政總裁兼總編輯）

非執行董事

何超瓊女士（副主席）、孫光奇先生、簡勤先生及王海霞女士

獨立非執行董事

梁學濂先生、Thaddeus Thomas BECZAK先生、方風雷先生及周龍山先生