

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 關於租賃協議

租賃協議

於 2022 年 9 月 26 日，北京滙播（為本公司一間全資附屬公司）（作為承租人）與本公司之關連附屬公司鳳凰東方（作為出租人）訂立九月租賃協議，內容有關租賃鳳凰中心一個總建築面積約 180 平方米之單位，自 2022 年 10 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日為期三個月，總租金費用約為人民幣 66,000 元（相當於約 72,600 港元）。由於九月租賃協議項下租金費用及鳳凰東方應收的相關物業服務費用之所有適用百分比率均低於 0.1%，故根據上市規則第 14A 章獲全面豁免。

於 2022 年 11 月 1 日，北京滙播及鳳凰都市傳播（亦為本公司一間全資附屬公司）（各自為承租人）分別與鳳凰東方（作為出租人）訂立十一月租賃協議，內容有關租賃鳳凰中心總建築面積合共約 13,320 平方米之若干其他單位，自 2022 年 11 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日為期兩個月，總租金費用約為人民幣 5,700,000 元（相當於約 6,270,000 港元）。

此外，北京滙播及/或鳳凰都市傳播（作為承租人）可能與鳳凰東方（作為出租人）於北京滙播及/或鳳凰都市傳播認為合適的時間訂立潛在租賃協議，租賃總建築面積最高約 2,340 平方米的鳳凰中心額外單位，租期不會超過 2022 年 12 月 31 日，總租金費用將最多不超過人民幣 1,000,000 元（相當於約 1,100,000 港元）。

上市規則涵義

鳳凰東方為本公司之非全資附屬公司，其由紫荊集團（一間全資擁有紫荊文化香港的公

司之關連附屬公司，且租賃協議項下之該等交易構成本公司之持續關連交易。

由於十一月租賃協議及潛在租賃協議（不論單獨或與九月租賃協議項下的租金費用合計）項下的租金費用及鳳凰東方應收的相關物業服務費用之一項或多項適用百分比率均超過 0.1%但低於 5%，因此彼等項下擬進行之該等交易須遵守上市規則第 14A 章之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

租賃協議

於 2022 年 9 月 26 日，北京滙播（為本公司一間全資附屬公司）（作為承租人）與本公司之關連附屬公司鳳凰東方（作為出租人）訂立一項租賃協議，內容有關租賃鳳凰中心一個總建築面積約 180 平方米之單位，自 2022 年 10 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日為期三個月，總租金費用約為人民幣 66,000 元（相當於約 72,600 港元）（「**九月租賃協議**」）。由於九月租賃協議項下租金費用及鳳凰東方應收的相關物業服務費用之所有適用百分比率均低於 0.1%，故根據上市規則第 14A 章獲全面豁免。

於 2022 年 11 月 1 日，北京滙播及鳳凰都市傳播（亦為本公司一間全資附屬公司）（各自為承租人）分別與鳳凰東方（作為出租人）訂立其他租賃協議，內容有關租賃鳳凰中心總建築面積合共約 13,320 平方米之若干其他單位，自 2022 年 11 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日為期兩個月，總租金費用約為人民幣 5,700,000 元（相當於約 6,270,000 港元）。（「**十一月租賃協議**」）。

此外，北京滙播及/或鳳凰都市傳播（作為承租人）可能與鳳凰東方（作為出租人）於北京滙播及/或鳳凰都市傳播認為合適的時間訂立進一步租賃協議，租賃總建築面積最高約 2,340 平方米的鳳凰中心額外單位，租期不會超過 2022 年 12 月 31 日，總租金費用將最多不超過人民幣 1,000,000 元（相當於約 1,100,000 港元）（「**潛在租賃協議**」，連同九月租賃協議及十一月租賃協議，「**租賃協議**」）。

租賃協議之主要條款概述如下：

出租人：鳳凰東方

	租賃協議日期	租賃協議之租期	附屬公司承租人	總建築面積（概約）	個別租賃協議項下之總租金（概約）
(i)	2022 年 9 月 26 日	2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	北京滙播	辦公單位，總建築面積 180 平方米	人民幣 66,000 元（相當於約 72,600 港元）

(ii)	2022年11月1日	2022年11月1日至2022年12月31日	北京滙播	辦公單位，總建築面積12,050平方米	人民幣5,150,000元 (相當於約5,665,000港元)
(iii)	2022年11月1日	2022年11月1日至2022年12月31日	鳳凰都市傳播	辦公單位，總建築面積1,270平方米	人民幣550,000元 (相當於約605,000港元)
(iv)	在北京滙播及/或鳳凰都市傳播認為合適的時間	由潛在租賃協議日期(如簽署)至2022年12月31日	北京滙播及/或鳳凰都市傳播	辦公單位，總建築面積最高約2,340平方米	最多不超過人民幣1,000,000元 (相當於約1,100,000港元)

租金：十一月租賃協議項下之租金費用（以及潛在租賃協議下的租金費用也將）按每天每平方米人民幣7元釐定（九月租賃協議項下之租金費用則按每天每平方米人民幣4元釐定，原因為有關單位為無窗戶低層單位）。相關附屬公司承租人須於簽訂個別租賃協議的3個工作天內預先繳付租賃協議項下之租金費用。倘遲繳租金費用，則附屬公司承租人須向鳳凰東方繳付自到期日至實際繳付日期止每日相當於當前租期未繳租金費用0.3%之逾繳罰款。

相關物業服務費用：除租金費用外，附屬公司承租人亦應承擔相關物業服務費用。鳳凰東方（作為出租人/服務供應商）應收取若干相關物業服務費用，例如車位租金、定期（及如適用，超時）空調費用、網絡電話及電視費、門禁系統費用，而在整個租賃租期估計約人民幣300,000元（相當於約330,000港元）。租賃協議項下的租金費用連同相關物業服務費用應透過本集團之內部資源支付。

保證金：鑑於其短期租賃之性質，根據租賃協議，無須向鳳凰東方繳付保證金。

續租：該等附屬公司承租人有權向鳳凰東方發出事先書面通知，以續租各租賃協議，而續租後租期之租金費用由訂約方根據當時市價釐定。

租賃協議之條款（包括該等附屬公司承租人應付之租金費用及相關物業服務費用）乃由租賃協議之訂約方經公平磋商後釐定，相關租金費用及相關物業服務費用乃參考市價及其他租戶租賃鳳凰中心內其他單位而應付鳳凰東方之租金/相關費用釐定（其與本集團其他成員公司根據已公佈租賃協議就租賃鳳凰中心若干單位而繳付之租金費用之基準一致），且按就該等附屬公司承租人而言不遜於獨立第三方業主在北京類似位置以相若總建築面積出租之條款（統稱為「市場及不遜條款」）訂立。

訂立租賃協議之理由及裨益

自2018年以來，本集團成員公司一直向鳳凰東方租賃鳳凰中心之多個單位，以供其各自之

業務營運用途。鑑於鳳凰東方為本公司之非全資附屬公司，且各租賃協議項下之應付租金費用/相關費用乃參考市場及不遜條款釐定，故董事（包括獨立非執行董事）認為，根據租賃協議向鳳凰東方租賃相關單位對本集團有利。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議按一般或較佳商業條款訂立，並在本集團一般正常業務過程中進行，且租賃協議之條款公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

除了非執行董事孫光奇先生（彼亦於紫荊集團及紫荊文化香港擔任副總經理）已就批准訂立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、雲技術服務、教育、展覽等領域的多元化業務組合。北京滙播及鳳凰都市傳播主要分別於中國從事電視節目製作業務及戶外媒體業務。

鳳凰東方

鳳凰東方為一間在中國成立之中外合資企業，其由鳳凰影視製作有限公司(為本公司之全資附屬公司)擁有 70%、紫荊集團擁有 21%及神州電視有限公司(為一名獨立第三方)擁有 9%。鳳凰東方主要從事鳳凰中心的開發、建設、租賃及管理，該中心處於中國北京朝陽區朝陽公園西南角，總建築面積約 72,800 平方米，是一座集辦公及電視節目製作室於一身之建築物。

上市規則涵義

鳳凰東方為本公司之非全資附屬公司，其由紫荊集團（一間全資擁有紫荊文化香港的公司，為本公司之主要股東）擁有 21%。因此，鳳凰東方根據上市規則第 14A.16 條為本公司之關連附屬公司，且租賃協議項下之該等交易構成本公司之持續關連交易。

由於九月租賃協議項下的租金費用及鳳凰東方應收的相關物業服務費用之所有適用百分比率均低於 0.1%，其根據上市規則第 14A 章獲全面豁免。由於十一月租賃協議及潛在租賃協議（不論單獨或與九月租賃協議項下的租金費用合計）項下的租金費用及鳳凰東方應收的相關物業服務費用之一項或多項適用百分比率均超過 0.1%但低於 5%，因此彼等項下擬進行之該等交易須遵守上市規則第 14A 章之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

釋義

「已公佈租賃協議」	指	鳳凰東方(作為出租人)與本公司其他附屬公司(作為承租人)就鳳凰中心若干單位訂立之現有租賃協議，其有關詳情載於本公司日期為 2022 年 7 月 29 日之公告
「紫荊文化香港」	指	紫荊文化（香港）集團有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的主要股東
「紫荊集團」	指	紫荊文化集團有限公司，於中國成立的有限責任公司並全資擁有紫荊文化香港
「北京滙播」	指	北京滙播廣告傳媒有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「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
「關連附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「總建築面積」	指	總建築面積
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鳳凰中心」	指	鳳凰國際傳媒中心
「鳳凰都市傳播」	指	鳳凰都市文化傳播（北京）有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鳳凰東方」	指	鳳凰東方（北京）置業有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司

「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「相關物業服務費用」	指 由相關附屬公司承租人就個別租賃協議單獨承擔的相關單位的各項支出（包括但不限於物業管理費用、車位租金、停車場管理費用、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、門禁系統費用等）
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指 本公司已發行股本中每股面值 0.10 港元之普通股持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「該等附屬公司承租人」	指 鳳凰都市傳播及北京滙播，各為「附屬公司承租人」
「平方米」	指 平方米
「%」	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 1.10 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11月1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