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）租用鳳凰中心多個物業。由於出租人與鳳凰都市文化傳播（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）於2025年11月21日訂立之框架租賃協議項下之現有租約將於2026年12月31日屆滿，而本集團有意於2027年重續若干現有租約及／或訂立新租約，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2026年11月20日訂立新的框架租賃協議，由2027年1月1日起至2027年12月31日為期一年。

上市規則涵義

出租人為本公司之間接非全資附屬公司，並由紫荊集團擁有21%權益。由於紫荊集團全資擁有本公司主要股東紫荊文化香港，根據上市規則第14A.16條，出租人為本公司之關連附屬公司，且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2026年11月20日（交易時段後），鳳凰都市文化傳播（本公司之間接全資附屬公司）與出租人訂立新的框架租賃協議，由2027年1月1日至2027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 ： 2026年11月20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附屬公司承租人）；及

(ii) 出租人

年期 ： 一年，由2027年1月1日至2027年12月31日

主體事項 ： 附屬公司承租人可向出租人租用(i)於鳳凰中心之若干辦公室單位（統稱「**租賃單位**」）作商業或辦公室用途及/或(ii)於鳳凰中心之若干活動場地（統稱「**租賃場地**」）作會議、大會、展覽或其他活動等短期商業用途，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租賃期不得早於2027年1月1日開始及不得遲於2027年12月31日（包括首尾兩天）結束。租賃單位的總建築面積預計不超過23,300平方米及實際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單位及/或租賃場地提供相關物業服務。

定價政策 ： <u>租賃單位租金</u>

租賃單位之租金將透過公平磋商經參考於簽訂個別協議時之市價、建築面積、位置及租賃單位類型後而釐定。

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辦公室單位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。

於個別租賃單位之租賃協議的租期內，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）就使用租賃單位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、資訊科技支援費、會議費、餐飲費等，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服務之市價後釐定。

<u>租賃場地租金</u>

租賃場地之租金將經參考於簽訂個別協議時之市價、租賃期、建築面積及租賃場地位置及本集團公司適用之折扣後透過公平協商釐定。此外，倘附屬公司承租人要求且鳳凰東方提供相關物業服務，則相關附屬公司承租人亦可能向鳳凰東方支付若干相關物業服務費（如停車費、資訊科技支援費及餐飲費等）。

為確保各個別租賃協議項下就租賃場地之應付費用(定義見下文)不超過獨立第三方就相同或類似活動場地應付或收取之可資比較金額，相關附屬公司承租人於訂立有關租賃協議前將遵循上文「租賃單位租金」分節所載的程序。

（出租人（作為出租人/服務供應商）應收之相關物業服務費用連同租賃單位及/或租賃場地之租金，統稱為「**費用**」）

付款條款

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（包括租金及相關物業服務費（如有））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	：	於各個別租賃協議屆滿前，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該等租賃協議，惟任何該等重續租賃協議之租賃期不得超過2027年。

過往交易金額

截至2025年12月31日止年度及2026年9月30日止過往九個月，附屬公司承租人已付及應付出租人之費用之過往金額分別約為人民幣25,840,000元（相當於約30,362,000港元）及人民幣19,137,000元（相當於約22,486,000港元）。然而，由於附屬公司承租人可能於本年度餘下期間與鳳凰東方訂立新租賃協議，按年化基準計算，附屬公司承租人於2026年全年應付出租人之預期租金約為人民幣26,727,000元（相當於約31,404,000港元）（「**2026年理論年化費用**」）。

建議年度上限

截至2027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21,500,000元（相當於約25,263,000港元）。

建議年度上限乃經計及：(i)2026年理論年化費用；(ii)附屬公司承租人於2027年對辦公室單位及/或活動場地的預期營運需求；及(iii)北京寫字樓整體租金下降以及鳳凰中心附近辦公室單位及/或活動場地於房地產市場中之預期租金水平後釐定。

內部監控政策及程序

本公司已建立內部監控制度，以監察框架租賃協議項下的持續關連交易的訂立及執行，以及年度上限。此項有關框架租賃協議項下交易的制度的主要特點如下：

1. 就框架租賃協議項下擬進行的每項交易而言，相關合約須交由相關附屬公司承租人審閱並須事先獲得該附屬公司承租人的批准後，方可訂立。附屬公司承租人將審閱框架租賃協議項下擬進行相關交易的條款（包括定價基準），以符合上市規則規定及本公告所披露之條款。

2. 為確保框架租賃協議項下擬進行的每項交易之定價基準將按一般商務條款或更佳條款訂立及遵守本公告中「定價政策」章節所述之政策，附屬公司承租人將於訂立個別租賃協議前，比較 (i)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；及(ii)房地產行業刊物所述於相關地區之市場租金或價格趨勢。

3. 出租人之財務部將監控框架租賃協議項下擬進行的每項交易的價值，及截至2027年12月31日止年度內該等交易的累計價值，並編製內部每月數據。有關資料將每

季彙整並向董事會匯報。

4. 此外，本公司已建立「預警」制度，一旦框架租賃協議項下擬進行的交易累計價值達到本公告內所訂的年度上限之80%，本公司將通知董事會，以免進行超出年度上限之交易。

5. 獨立非執行董事將對截至2027年12月31日止年度內根據框架租賃協議項下實際已訂立的交易進行年度審閱，並根據上市規則第14A.55條及14A.71條，在本公司的年度報告中確認交易金額和交易條款。

6. 就上市規則第14A.55、14A.56及14A.71(6)條而言，於2027年年度內根據框架租賃協議項下擬進行之相關交易，將可供獨立非執行董事及核數師審閱，以確保該項下擬進行之相關交易已按照在此列明及本公告所載的條款、定價政策及內部監控程序訂立。

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物業。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；及(iii)本集團有意於2027年重續若干現有租賃協議，以及就鳳凰中心的租賃單位及／或租賃場地訂立新租賃協議，以滿足附屬公司承租人各自的業務及商業需要，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連同上述建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

非執行董事丁偉先生（彼亦為紫荊集團及紫荊文化香港之副總經理）已就批准訂立框架租賃協議及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該等事項中擁有重大權益或須放棄投票。

有關訂約方之資料

本集團

本集團為一間華語全媒體集團，旗下擁有鳳凰衛視、鳳凰網、鳳凰都市傳媒、鳳凰秀、鳳凰週刊等品牌，構建「台、網、屏、刊、端、號」融合發展的國際傳播矩陣。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。出租人為本公司間接持有70%股權之本公司非全資附屬公司。餘下30%股權則由紫荊集團（一間根據中國法律成立的國有企業）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

出租人為本公司之間接非全資附屬公司，並由紫荊集團擁有21%權益。由於紫荊集團全資擁有本公司主要股東紫荊文化香港，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，並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，並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，一間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2026年11月20日之框架租賃協議，內容有關租賃鳳凰中心若干辦公室單位及/或活動場地；
「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	據董事作出合理查詢後所知，並非本公司關連人士（具有上市規則所賦予之涵義）之人士或實體；
「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、會議及展覽場地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單位及/或租賃場地分別承擔之相關租賃單位及/或租賃場地各項支出開支（包括但不限於物業管理費、車位租金（或費用）、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、資訊科技支援費、會議費、餐飲費（倘適用）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辦公室單位及/或活動場地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1.175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
何立基

香港，2026年11月20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）及李挺先生（常務副行政總裁兼總編輯）

非執行董事
何超瓊女士（副主席）、丁偉先生、王一秋先生及郭昱彤女士

獨立非執行董事
Thaddeus Thomas BECZAK先生、方風雷先生及周龍山先生