

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



MEDIA CHINESE INTERNATIONAL LIMITED

世界華文媒體有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(馬來西亞公司編號：200702000044)

(香港股份代號：685)

(馬來西亞股份代號：5090)

**有關關連／關連方交易之公布：
建議出售該物業**

買賣協議

世界華文媒體有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣布，於2023年11月29日，本公司全資附屬公司南洋報業控股有限公司(「賣方」)與德信立企業私人有限公司(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售位於No. 24, 24A & 24B, Weld Quay (Jalan Pengkalan Weld), 10300 Pulau Pinang, Malaysia之兩層高樓宇(「該物業」)，總代價為3,500,000馬幣(相當於約753,000美元)(「代價金額」)，惟須受限於現有租約及買賣協議規定之其他條款(「建議出售事項」)。

上市規則之涵義／上市規定

於本公布日期，本公司由買方直接及間接擁有約11.65%權益。因此，買方為本公司之主要股東及本公司之關連人士，而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章，訂立買賣協議構成本公司之關連交易。

由於有關建議出售事項之一項或多項百分比率高於0.1%但低於5%，故訂立買賣協議須遵守上市規則第14A.76(2)條項下之申報及公布規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

根據馬來西亞證券交易所(「馬來西亞證交所」)主板上市規定(「上市規定」)第10章，建議出售事項亦構成關連方交易。然而，由於根據上市規定第10章就建議出售事項計算之相關百分比率低於5%(如上市規定第10.08(1)段所述)，故建議出售事項毋須經股東批准。

1. 緒言

世界華文媒體有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣布，於2023年11月29日，本公司全資附屬公司南洋報業控股有限公司(「賣方」)與德信立企業私人有限公司(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售位於No. 24, 24A & 24B, Weld Quay (Jalan Pengkalan Weld), 10300 Pulau Pinang, Malaysia之兩層高樓宇(「該物業」)，總代價為3,500,000馬幣(相當於約753,000美元)(「代價金額」)，惟須受限於現有租約及買賣協議規定之其他條款(「建議出售事項」)。

該物業目前出租予中國報有限公司(「中國報」)、南洋商報私人有限公司(「南洋商報」)及一名外部獨立第三方。於買賣協議完成後，賣方將透過轉讓契據(「轉讓契據」)向買方轉讓其於與現有租戶訂立之租賃協議項下之權利、權益及利益，據此，買方亦將承擔賣方於現有租賃協議(「建議租賃」)項下之所有責任。

中國報為本公司間接擁有99.75%權益之附屬公司，而南洋商報為本公司之間接全資附屬公司。因此，於買賣協議完成後，與買方就中國報及南洋商報訂立之建議租賃亦將構成上市規定項下之關連方交易。

有關建議出售事項及建議租賃之進一步詳情載於以下章節。

以美元呈列之補充資料僅供參考，並按1.00美元兌4.6475馬幣之匯率(即馬來西亞國家銀行於2023年11月29日中午十二時正所報之中間匯率)作出。

2. 有關訂約方之資料

2.1 有關賣方之資料

賣方於1958年7月23日根據1940年至1946年公司條例以Nanyang Press (Malaya) Limited之名稱在馬來亞聯合邦註冊成立為公眾有限公司。其於1966年4月15日更名為Nanyang Press (Malaya) Berhad，並於1974年10月22日轉為私人有限公司Nanyang Press (Malaya) Sdn Berhad。

此後，該公司於1998年10月28日再轉為公眾公司，其後更名為南洋報業控股有限公司。賣方於1989年4月17日在馬來西亞證交所上市，並於本公司、賣方及星洲媒體集團有限公司在2008年4月30日完成合併後自馬來西亞證交所除牌。因此，賣方為本公司之全資附屬公司。

賣方之已發行股本為79,466,375馬幣，包括76,107,375股普通股。

賣方之主要業務為出版及發行報章及雜誌、籌辦活動、投資控股及出租物業。

中國報為賣方擁有99.75%權益之附屬公司，而南洋商報則為賣方之全資附屬公司，故兩者均為本公司之間接附屬公司。

2.2 有關買方之資料

買方為一間於1980年5月2日在馬來西亞註冊成立之私人有限公司，其主要業務為投資於企業證券及種植油棕欄。買方之已發行及繳足股本為5,000,000馬幣，包括5,000,000股普通股。

買方之董事為丹斯里拿督張曉卿爵士(「丹斯里拿督張曉卿」)、張昌恩先生及張聰女士。

於本公布日期，買方分別由丹斯里拿督張曉卿、潘斯里拿汀吳宇珠(丹斯里拿督張曉卿之配偶)、張聰女士及其他五名個人(「該等個人」)擁有84%、0.5%、2.5%及13%權益。該等個人為丹斯里拿督張曉卿之家族成員，且該等個人各自持有買方少於5%股權。買方所有股東為從事媒體、林業、油棕欄、種植、油氣、資訊科技、酒店服務、製造及其他投資行業之商人。

鑒於買方、丹斯里拿督張曉卿及張聰女士之權益(如下文所述)，根據上市規定，建議出售事項為關連方交易：

- 買方為本公司之大股東。
- 丹斯里拿督張曉卿為本公司之大股東，並為買方之大股東及董事。
- 張聰女士為本公司及買方之董事及股東。

3. 有關該物業之詳情

3.1 有關該物業之資料

賣方為該物業之註冊及實益擁有人。有關該物業之詳情載於下表：

詳情	概況
該物業證明／地點	以土地業權(名為GRN 37137)持有，位於Lot 307 Seksyen 23, Bandar George Town, District of Timor Laut, State of Pulau Pinang, Malaysia
樓宇概況	排屋末端之複式戰前商舖／辦公室
郵寄地址	No. 24, 24A & 24B, Weld Quay (Jalan Pengkalan Weld), 10300 Georgetown, Pulau Pinang, Malaysia
土地面積	386.8356平方米(4,164平方呎)
現有用途	商舖及辦公室
樓齡	戰前建設
年期	永久業權
收購日期	2012年7月11日
於收購日期之購買價	1,310,000馬幣
於2023年3月31日之經審核賬面淨值	1,691,823馬幣
產權負擔	無
利益限制	無

3.2 釐定代價金額及租金之基準

建議出售事項之代價金額3,500,000馬幣乃透過訂約方直接磋商之「自願買方-自願賣方」基準釐定，當中已考慮獨立專業估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn Bhd(「Raine & Horne」)於其日期為2023年10月25日之估值報告(「估值報告」)中確立之該物業市值3,350,000馬幣。

董事會(除張聰女士外)認為，代價金額3,500,000馬幣屬公平合理。

目前，根據於2023年10月10日簽訂之租賃協議，中國報及南洋商報佔用該物業之地下(前座)及一樓，為期兩年，中國報及南洋商報各自之月租分別為2,496馬幣及941馬幣。

於買賣協議完成及與買方簽立轉讓契據後，中國報及南洋商報將繼續向買方支付相同月租金額。

與Raine & Horne之估值報告所釐定之市場租金相比，該物業各區域之特定租金如下：

租賃面積	租戶	現有租金	每平方呎馬幣		
			市場租金	差異	差異(%)
地下(前座)	中國報	1.09	1.14	(0.05)	-5%
一樓	南洋商報	0.60	0.64	(0.04)	-7%

儘管租金似乎略低於市場標準，惟鑒於該物業之特殊情況，租金水平屬合理。該物業多年來遭受嚴重損耗，並因頻繁水災(尤其是地下)而加劇。該等問題已對該地方之吸引力及功能造成重大影響。

該等考慮因素證明我們租金水平之有效性，在面對該物業狀況所帶來之挑戰時，租金水平屬合理適當。

4. 該等協議之主要條款

4.1 買賣協議

買賣協議之主要條款包括(其中包括)以下各項：

- (a) 賣方按「現狀」出售該物業，不附帶一切事先聲明、留置權、押記及產權負擔，惟須受限於以下現有租約：
 - (i) Chiang Kee Chuan 一 地下後座，月租為1,100馬幣，見日期為2023年8月17日之租賃協議；
 - (ii) 中國報一地下前座，月租為2,496馬幣，見日期為2023年10月10日之租賃協議；及
 - (iii) 南洋商報一一樓，月租為941馬幣，見日期為2023年10月10日之租賃協議。
- (b) 買方須於簽立買賣協議後向賣方支付代價金額之10%作為按金。代價金額之90%餘額將於買賣協議日期起計三個月(「完成期間」)內支付予賣方，並自完成期間結束起計進一步延長一個月，惟須按年利率8%支付利息，直至悉數支付代價金額為止。
- (c) 倘賣方並無過失，惟買方(i)未能根據買賣協議之條款支付代價金額或利息(如有)；及／或(ii)違反買賣協議之任何條款，且並無於接獲賣方通知後14日內作出補救，則賣方將有權於其後任何時間終止買賣協議，並即時完全沒收按金作為協定之違約賠償金。
- (d) 倘買方並無過失，惟賣方(i)故意未能或疏於根據買賣協議完成出售；及／或(ii)違反買賣協議之任何條款，且並無於接獲買方通知後14日內作出補救，則買方將有權全權酌情(i)對賣方申請強制履行令及由此產生之所有其他濟助；或(ii)終止買賣協議，而賣方須向買方支付一筆相等於按金之款項作為協定之違約賠償金。
- (e) 倘無法登記該物業之轉讓，而有關不獲接納、遭拒絕註冊或未作註冊之起因或理由無法或未能於買方知悉有關不獲接納、遭拒絕註冊或未作註冊日期起計30日內糾正、補救及／或尋求解決辦法，則買方將可選擇不進行買賣協議項下之買賣，而於買方行使有關選擇權後，賣方須於14個工作日內不計任何利息向賣方退還所有已付款項(包括按金)。

- (f) 於收到代價金額結餘後5個工作日內，賣方應被視為已向買方交付該物業之合法擁有權，而賣方應簽立轉讓契據，將賣方於租賃協議項下之所有權利、權益及利益轉讓予買方，並於扣除任何拖欠租金或水費、電費或排污費後向買方支付租金及公用事業按金(如有)。

4.2 轉讓契據及租賃協議

轉讓契據之主要條款包括(其中包括)以下各項：

- (a) 賣方絕對向買方轉讓與現有租戶訂立之現有租賃協議所載之所有權利、業權、權益及責任，於該物業之合法擁有權移交予買方當日生效。

中國報、南洋商報及賣方訂立之租賃協議之主要條款包括(其中包括)以下各項：

- (a) 月租須於每個曆月第7日或之前支付。
- (b) 業主負責(其中包括)支付該物業之地稅及門牌稅，並確保該物業得到足夠之保險保障。
- (c) 中國報及南洋商報均負責(其中包括)保持已租賃之該物業及其內部裝修處於良好及可租賃之維修狀態。此外，中國報及南洋商報須支付已租賃之該物業產生之所有公用事業費用，包括電費、水費及排污費。
- (d) 該等租賃協議分別為期2年，而中國報及南洋商報可選擇自原租期屆滿起將租賃協議進一步重續2年，月租之增幅不超過當時現有租金之10%。
- (e) 任何一方可提前兩個月向另一方發出書面通知終止租賃協議而毋須給予任何理由，或支付相等於2個月租金之款項作為協定之違約賠償金，惟不影響任何一方就任何先前申索或違反契諾而向另一方提出之權利及補償。

5. 進行建議出售事項之理由及裨益

建議出售事項將使賣方能夠變現其現有資產，並使其能夠將現金用作其業務營運之營運資金。

由於該物業多年來遭受嚴重損耗，且該物業之租金低於市場標準，故建議出售事項為本集團提供一個實現該物業增值之機會。鑒於賣方之經營活動將仍然持續，且中國報及南洋商報將繼續透過轉讓契據於該物業經營業務，直至彼等將其辦公室搬遷至更合適之地點為止，建議出售事項將不會對本集團之營運造成不利影響。

6. 估計完成時限

建議出售事項預期將於2024曆年第一季度前完成。

7. 建議出售事項之影響

7.1 股本

建議出售事項將不會對本公司之已發行及繳足股本以及股權架構造成任何影響。

7.2 主要股東股權

建議出售事項將不會對主要股東於本公司之股權造成任何影響。

7.3 預期收益

預期建議出售事項將產生收益約1,581,977馬幣，乃根據本公司及其附屬公司（「本集團」）就建議出售事項將收取之代價金額減該物業於2023年3月31日之賬面值1,691,823馬幣（已就相關開支及稅項作出調整）計算得出。

本公司因建議出售事項將錄得之實際收益金額將須待本公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。

7.4 該物業應佔除稅前及除稅後純利

截至2023年3月31日及2022年3月31日止兩個財政年度，該物業應佔除稅前及除稅後純利約為如下：

截至以下日期止財政年度	2023年 3月31日 馬幣	2022年 3月31日 馬幣
除稅前純利	7,093	9,957
除稅後純利	5,391	7,568

7.5 每股資產淨值及資產負債比率

建議出售事項將不會對本集團之綜合資產淨值、綜合每股資產淨值及資產負債狀況造成任何重大影響。

7.6 每股盈利

建議出售事項將不會對本集團截至2024年3月31日止財政年度之盈利及每股盈利造成任何重大影響。

8. 所有負債（包括本公司因建議出售事項而將承擔之或然負債及擔保）詳情

概無任何負債（包括本公司因建議出售事項而將承擔之或然負債及擔保）。

9. 所得款項使用情況

賣方擬於買賣協議完成後六個月內將建議出售事項所得款項用作其一般營運資金。

10. 風險因素

有關建議出售事項之風險因素為延遲或未能完成建議出售事項。

建議出售事項須待買方按買賣協議所載悉數付款後，方告完成。由於付款因素非本公司所能控制，故無法保證建議出售事項能夠及時完成。

於建議出售事項完成後，本集團將無權享有月租供款及參與該物業未來升值。

11. 所需批准

建議出售事項毋須經本公司股東或任何其他監管機構批准。

12. 上市規定項下最高適用百分比率

根據截至2023年3月31日止財政年度之最新經審核財務報表，根據上市規定第10.02(g)段，建議出售事項之最高適用百分比率為0.49%。

由於就建議租賃簽立轉讓契據之期限不超過3年，且條款(尤其是租金)獲獨立估值支持，故根據上市規定第10.08(11)(h)段，其並不被視為關連方交易。

13. 牽涉擁有權益之董事及／或大股東之利益性質及範圍

買方及丹斯里拿督張曉卿為本公司之主要股東(定義見上市規則)／大股東(定義見上市規定)。丹斯里拿督張曉卿亦為買方之董事及大股東。張聰女士為本公司及買方之股東及董事。

擁有權益之大股東及擁有權益之董事於本公司之直接及間接股權載列如下：

董事／大股東	直接		間接	
	所持股份數目	%	所持股份數目	%
擁有權益之董事				
張聰女士	2,654,593	0.16	653,320 ⁽¹⁾ 1,023,632 ⁽²⁾	0.04 0.06
擁有權益之大股東				
丹斯里拿督張曉卿	87,109,058	5.16	1,006,844,190 ⁽³⁾ 234,566 ⁽⁴⁾	59.67 0.01
買方	65,319,186	3.87	190,575,768 ⁽⁵⁾	11.30

附註：

- (1) 藉著持有TC Blessed Holdings Sdn Bhd之權益而被視為擁有權益。
- (2) 藉著彼之配偶權益而被視為擁有權益。
- (3) 藉著持有張道賞控股私人有限公司、Conch Company Limited、Kinta Hijau Sdn Bhd、益思私人有限公司、買方、Madigreen Sdn Bhd、常青(砂)私人有限公司、常青東南亞私人有限公司、常茂有限公司及張道賞企業私人有限公司之權益而被視為擁有權益。

- (4) 藉著彼之配偶權益而被視為擁有權益。
- (5) 藉著持有Madigreen Sdn Bhd、張道賞企業私人有限公司、Kinta Hijau Sdn Bhd及常青東南亞私人有限公司之權益而被視為擁有權益。
- (6) 上文呈列之本公司董事及股東之間接權益乃根據2016年馬來西亞公司法計算得出。

鑒於上述權益，根據上市規定第10.08段，建議出售事項及轉讓契據構成關連方交易。

除上文所披露者外，概無本公司其他董事或大股東或與彼等有關連之人士於建議出售事項中擁有任何直接或間接權益。

此外，擁有權益之董事(即張聰女士)已放棄於董事會審議有關批准建議出售事項及轉讓契據之相關董事會決議案並就此放棄投票。

14. 與同一關連方之交易

除與丹斯里拿督張曉卿及／或買方所訂立屬收益或交易性質之經常性關連方交易(誠如本公司日期為2023年7月20日致股東之通函所披露)外，本公司或本公司附屬公司與丹斯里拿督張曉卿及／或買方於本公布日期起計12個月前並無進行其他交易。

15. 上市規則之涵義／上市規定

於本公布日期，本公司由買方直接及間接擁有約11.65%權益。因此，根據上市規則，買方為本公司之主要股東及本公司之關連人士，由於根據上市規則第14A章就建議出售事項計算之一項或多項百分比率高於0.1%但低於5%，故訂立買賣協議須遵守上市規則第14A.76(2)條項下之申報及公布規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

根據上市規定第10章，建議出售事項亦構成關連方交易。然而，由於根據上市規定第10章就建議出售事項計算之相關百分比率低於5%(如上市規定第10.08(1)段所述)，故建議出售事項毋須經股東批准。

16. 董事聲明

董事會(包括獨立非執行董事)(除張聰女士外)經考慮建議出售事項及轉讓契據之所有方面後認為，買賣協議及轉讓契據乃經公平磋商後訂立，而建議出

售事項及轉讓契據之條款乃按屬公平合理之商業條款訂立，並符合本公司及其股東整體之最佳利益。

17. 審核委員會聲明

審核委員會認為，建議出售事項及轉讓契據符合本公司之最佳利益，屬公平合理，按一般商業條款及公平基準進行，且不會損害本公司少數股東之利益。

18. 備查文件

買賣協議、轉讓契據及估值報告之副本自本公布日期起計三個月內於星期一至星期五（公眾假期除外）之正常營業時間內於本公司以下辦事處可供查閱：

(a) 馬來西亞註冊辦事處

12th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia。

(b) 香港總辦事處及主要營業地點

香港柴灣嘉業街18號明報工業中心A座15樓。

代表董事會
世界華文媒體有限公司
董事
張裘昌

2023年11月29日

於本公布日期，董事會包括執行董事張裘昌先生、黃康元先生、廖深仁先生及張怡嘉小姐；非執行董事張聰女士；及獨立非執行董事葉冠榮先生、拿督張啟揚及邱甲坤先生。