

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)

### 有關建議出售該物業之須予披露交易公布

#### 建議出售事項

世界華文媒體有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣布，於2024年2月28日，本公司全資附屬公司南洋報業控股有限公司(「賣方」)與Success Oracle Sdn. Bhd.(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售位於No 25, Jalan Industri 1/1, Rawang Integrated Industry Park, 48000 Rawang, Selangor, Malaysia在兩塊永久業權土地上興建之四層高辦公大樓及單層廠房(「該物業」)，總代價為25,500,000馬幣(相當於約5,356,000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

由於有關建議出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章，建議出售事項構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章項下之通知及公布規定。

由於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10.05(1)段就建議出售事項計算之百分比率不超過5.0%，故本公司毋須向馬來西亞證交所公布建議出售事項。然而，本公司有意根據上市規定第10.05(2)段自願公布建議出售事項。

## 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2024年2月28日，本公司全資附屬公司南洋報業控股有限公司(「賣方」)與Success Oracle Sdn. Bhd.(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售位於No 25, Jalan Industri 1/1, Rawang Integrated Industry Park, 48000 Rawang, Selangor, Malaysia在兩塊永久業權土地上興建之四層高辦公大樓及單層廠房(「該物業」)，總代價為25,500,000馬幣(相當於約5,356,000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」)。

有關建議出售事項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4.761馬幣之匯率(即馬來西亞國家銀行於2024年2月28日中午十二時正所報中間匯率)計算。

## 2. 建議出售事項之詳情

### 2.1 代價金額之基準及理據

建議出售事項之代價金額經參與各方公平磋商達致。其根據兩間獨立註冊估值師事務所萊坊及Raine & Horne International Zaki + Partners(「Raine & Horne」)分別編製之估值報告釐定。該等估值已計及於Rawang Integrated Industrial Park, Selangor, Malaysia可資比較物業之近期交易及市價。

兩項估值均主要採用比較法，並以成本法作為補充檢查方法。

根據萊坊日期為2023年10月23日發出之估值報告，顯示物業價值為28,000,000馬幣。

為確保觀點全面，賣方邀請Raine & Horne於2023年11月30日進行第二次估值。進行評估時，Raine & Horne估計該物業價值為22,600,000馬幣。

考慮到該兩次估值有差異，賣方將代價金額設定為25,500,000馬幣。此數字乃一個平衡之中間點，既承認萊坊之較高估值，亦考慮到Raine & Horne較為保守之估值。

董事確信代價金額屬公平合理，並符合本公司股東整體之最佳利益。

## 2.2 結算模式

根據買賣協議之條款及條件，代價金額應悉數以現金支付，方式如下：

| 付款條款   | 時間  | 金額<br>(馬幣)        | %          |
|--------|---|-------------------|------------|
| 誠意金金額  | 買方已於簽立買賣協議前付款予賣方  | 255,000           | 1          |
| 餘款按金金額 | 訂約方簽立買賣協議後  | 1,530,000         | 6          |
| 保留金    | 訂約方簽立買賣協議後  | 765,000           | 3          |
| 餘款金額   | 自買賣協議日期起90日內(「完成期間」)，否則將自動延長30日，惟須待買方按年利率8%支付餘款金額之利息後方作可實 | 22,950,000        | 90         |
|        | 總代價金額   | <u>25,500,000</u> | <u>100</u> |

## 2.3 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  |
|----------|---|
| 該物業識別／地點 | 第19006 Seksyen 20號地段及第21223號地段(以分別為GRN 205541及GRN 212307之業權編號持有)，分別位於Bandar Rawang及Mukim Rawang, 均位於District of Gombak, Selangor, Malaysia。 |
| 物業概況     | 該物業包括一棟四層高辦公大樓及一棟單層廠房。  |
| 郵寄地址     | No. 25, Jalan Industri 1/1, Rawang Integrated Industry Park, 48000 Rawang, Selangor, Malaysia   |
| 土地面積     | 12,262平方米(131,988平方呎)   |
| 建築面積     | 10,351.51平方米(111,422平方呎)  |
| 現時用途     | 工業及辦公室  |

| 詳情                  | 概況           |
|---------------------|--------------|
| 樓齡                  | 約28年         |
| 年期                  | 永久業權         |
| 於2023年3月31日<br>之公平值 | 19,300,000馬幣 |
| 於收購日期之購買價           | 14,200,000馬幣 |
| 佔用率                 | 100%         |
| 產權負擔                | 無            |

## 2.4 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。

## 2.5 有關買方之資料

買方為一間於2005年4月8日在馬來西亞註冊成立之私人有限公司，其主要從事投資控股(作為主要業務)。買方之已發行及繳足股本為1,000,000馬幣，包括1,000,000股普通股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人自各獨立於本公司及其關連人士。

買方之董事及股東以及彼等各自之股權如下：

| 姓名               | 董事／股東 | 所持股份數目                  | 股權                 |
|------------------|-------|-------------------------|--------------------|
| Cheong Kok Wai   | 董事兼股東 | 250,000                 | 25%                |
| Cheong Kok Khong | 董事兼股東 | 250,000                 | 25%                |
| Cheong Kok Koon  | 董事兼股東 | 200,000                 | 20%                |
| Cheong Ai Meng   | 董事兼股東 | 200,000                 | 20%                |
| Lee Wai Thong    | 股東    | 100,000                 | 10%                |
| <b>總額</b>        |       | <b><u>1,000,000</u></b> | <b><u>100%</u></b> |

## 2.6 建議出售事項之預期收益

預計建議出售事項將產生約5,070,000馬幣之收益。此數字以代價金額減去該物業之公平值(截至2023年3月31日為19,300,000馬幣)以及相關開支及稅項得出。

自2002年收購以來，該物業之公平值收益合共約為5,020,000馬幣，已於過往財政年度之損益表中確認。

務請注意，本公司將錄得來自建議出售事項之實際收益須經本公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。

## 2.7 將承擔之負債

除買賣協議產生或規定之義務外，概無其他負債(包括賣方根據建議出售事項將承擔之或然負債)。

此外，賣方並未就建議出售事項向買方作出擔保。

## 3. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款其中包括以下各項：

- (a) 賣方按「現況」出售該物業，而該物業不附帶任何知會備忘、留置權、押記及產權負擔，並符合帶有合法管有權之該物業業權及有關業權之權益限制(不論明示及／或暗示)涉及之一切條件，並受現有租賃規限。

(b) 該物業目前由買方之關連人士 Vivar Printing Sdn. Bhd. (「Vivar」) 根據以下合約安排佔用：

(i) Vivar 與賣方 (作為業主) 於 2021 年 1 月 25 日敲定之租賃協議 (「租賃協議」)，由 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止為期三年；及

(ii) 日期為 2024 年 1 月 31 日之後續租賃協議，將佔用時間再延長六個月 (由 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止)。

該等文件共同構成「租賃」。

(c) 雙方明確承認是否買賣該物業取決於租賃。如完成日期在租賃於 2024 年 6 月 30 日到期前出現，賣方及買方相互同意簽立一份租賃約務更替契據 (「租賃約務更替契據」)，而 Vivar 作為簽署人。

(d) 買方已經及／或應該按以下方式向賣方支付代價金額之 10% (即誠意金、餘款按金及保留金)：

(i) 買方已在簽立買賣協議前向賣方律師 (作為持份者) 支付代價金額之 1% 作為誠意金，該等誠意金於賣方簽立買賣協議後退還賣方。

(ii) 賣方簽立買賣協議後，買方應向賣方支付代價金額之 6% 作為餘款按金。

(iii) 簽立買賣協議後，買方應向買方律師 (作為持份者) 支付代價金額之 3% 作為保留金，並應促使買方律師遵守房地產利得稅法 (RPGT Act) 第 21B 條，向 DGIR 支付保留金作為向賣方收取之房地產利得稅 (如有) 款項。

(e) 代價金額之 90% 餘款將於完成期間向賣方支付，並可自完成期間結束時起進一步延長 30 日，惟須按年利率 8% 支付利息，直至悉數支付代價金額為止。

(f) 如買方無法透過根據買賣協議條款支付代價金額之 90% 餘款及／或就此應付之遲繳利息 (如有) 完成購買該物業，或違反買賣協議之重大條款 (惟前提乃賣方並無違反買賣協議任何重大條款)，則賣方將沒收按金作為買方未能達成上述有關買賣協議事項之協定違約賠償金。

- (g) 如賣方未能根據買賣協議條款完成買賣交易，只要買方並無違反買賣協議任何重大條款，買方有權選擇書面通知賣方要求：
- (i) 賣方自終止買賣協議當日起14個工作日內退還買方支付之全部代價金額，且賣方有責任向買方支付相當於按金之金額作為賣方未能履約之協定違約賠償金。進行有關退款及付款後，買賣協議應終止，惟不影響任何訂約方就先前違反買賣協議有權向另一訂約方提出要求之任何權利或索償；或
  - (ii) 賣方根據買賣協議具體履行義務出售該物業。
- (h) 若無法登記該物業轉讓，而不接受或拒絕或不登記之原因或理由不能或並無在不接受或拒絕或不登記有關轉讓當日起30個工作日內糾正、補救及／或克服並告知買方，不得繼續根據買賣協議進行買賣，而賣方應在14個工作日內退還買方向賣方支付涉及代價金額之所有款項，並在適用情況下根據買賣協議退還協定違約賠償金。
- (i) 賣方應被視為已於完成日期將該物業之合法管有權交付買方。

#### 4. 進行建議出售事項之理由及裨益

建議出售事項為賣方提供機會將該物業變現，並鞏固賣方流動資金及財務狀況。本公司及附屬公司（「本集團」）預期將錄得估計備考收益淨額約5,070,000馬幣。此外，建議出售事項所得款項將提供額外資金作為本集團一般營運資金。

如建議出售事項未能實現，現有租戶Vivar表示有意騰空該物業。由於該物業周邊地區出現更多可供出租或出售之物業，故有關情況將為賣方尋找合適租戶或買家帶來挑戰。

## 5. 建議所得款項用途

建議出售事項預期將籌集現金所得款項25,500,000馬幣，預期將以下列方式動用：

| 建議用途                  | 金額<br>(馬幣)               | 估計動用時間表<br>(自收取所得<br>款項時起計) |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| (i) 與建議出售事項相關之估計開支及稅項 | 1,200,000                | 3個月內                        |
| (ii) 一般營運資金           | <u>24,300,000</u>        | 12個月內                       |
| 總計                    | <u><u>25,500,000</u></u> |                             |

附註：

用作建議出售事項估計開支之金額如有偏差，將以分配至本集團一般營運資金之金額調整。所得款項將以存款方式存入持牌財務機構，直至悉數動用為止。

## 6. 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。

儘管有上文所述，董事會將採取一切合理措施，確保買賣協議所載先決條件及／或條款及時達成，促使建議出售事項完成。

## 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 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如下：

| 截至以下日期止財政年度 | 2023年3月31日<br>馬幣 | 2022年3月31日<br>馬幣 |
|-------------|------------------|------------------|
| 除稅前純利       | 1,288,232        | 1,236,705        |
| 除稅後純利       | 979,056          | 939,896          |

### 7.4 每股資產淨值及資產負債比率

由於建議出售事項預期將於2024曆年第三季度完成，故建議出售事項不會對本集團截至2024年3月31日止財政年度之綜合資產淨值、綜合每股資產淨值及資產負債狀況產生任何重大影響。

### 7.5 每股盈利

由於建議出售事項預期將於2024曆年第三季度前完成，故建議出售事項不會對本集團截至2024年3月31日止財政年度之盈利及每股盈利產生任何重大影響。

## 8. 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。

## 9. 董事、主要股東及／或與其有關連人士之權益

董事、本公司主要股東及／或與其有關連之人士在建議出售事項中概無任何直接及／或間接權益。

## 10. 上市規定項下適用百分比率

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3.49%。

## 11. 上市規則之涵義／上市規定

由於有關建議出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章項下之通知及公布規定。

由於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10.05(1)段就建議出售事項計算之百分比率不超過5.0%，故本公司毋須向馬來西亞證交所公布建議出售事項。然而，本公司有意根據上市規定第10.05(2)段自願公布建議出售事項。

## 12. 董事會聲明

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮建議出售事項之所有方面後認為，建議出售事項之條款及條件經訂約方公平磋商後，按屬公平合理之一般商業條款訂立，並符合本公司及本公司股東整體之最佳利益。

## 13. 估計完成時限

建議出售事項預期將於2024曆年第三季度前完成。

## 14. 備查文件

買賣協議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

2024年2月28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。