

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應立即諮詢閣下之持牌證券交易商、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部Media Chinese International Limited (世界華文媒體有限公司)股份售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

馬來西亞證券交易所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函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。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函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：995098-A)

(香港股份代號：685，馬來西亞股份代號：5090)

寄發予股東之通函內容有關

關連／關連方交易：

世界華文媒體有限公司

之全資附屬公司星洲媒體集團有限公司

向常青實業私人有限公司以現金代價37,000,000馬幣

收購該出售物業之建議及

償付興建新辦公大樓成本約5,000,000馬幣

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

於馬來西亞

**僑豐投資銀行有限公司**

於香港

**僑豐融資有限公司**

---

Media Chinese International Limited (世界華文媒體有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零零八年十一月十三日(星期四)上午十時正假座(i)星洲媒體集團有限公司，地址為Meeting Hall, Basement 2, Editorial Block, No. 19, Jalan Semangat, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia及(ii)香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓舉行股東特別大會，大會通告連同代表委任表格隨本通函附奉。

股東務請填妥代表委任表格，並須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前將代表委任表格正本送達本公司(i)馬來西亞股份過戶登記處，地址為Level 17, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia或(ii)香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓。

遞交代表委任表格之最後日期及時間：二零零八年十一月十一日上午十時正

舉行股東特別大會之日期及時間：二零零八年十一月十三日上午十時正

本通函日期為二零零八年十月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	7
收購該出售物業及興建新辦公大樓之詳情 .....	8
補充土地收購協議之主要特點 .....	12
資金來源 .....	15
收購該出售物業及興建新辦公大樓之財務影響 .....	16
收購該出售物業及興建新辦公大樓之前景及風險因素 .....	16
收購該出售物業及興建新辦公大樓產生之債務 .....	17
收購該出售物業及興建新辦公大樓之理由 .....	17
估計完成期限 .....	17
所需批准 .....	17
關連關係及董事與股東之權益 .....	18
上市規則及馬來西亞上市規定之涵義 .....	20
一般事項 .....	21
董事之推薦建議 .....	21
股東特別大會 .....	22
應採取之行動 .....	22
其他資料 .....	22

---

## 目 錄

---

	頁次
獨立董事委員會函件.....	23
僑豐投資銀行有限公司函件.....	24
僑豐融資有限公司函件.....	48
附錄一 – 一般資料.....	66
附錄二 – 土地估值證書.....	78
股東特別大會通告.....	89

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「公司法」	指	馬來西亞一九六五年公司法，經不時修訂及重新制訂
「額外興建新辦公大樓成本」	指	由賣方支付(並將由買方悉數償還)之興建新辦公大樓之成本，估計為5,000,000馬幣(相等於11,105,000港元)
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「馬來西亞證交所」	指	馬來西亞證券交易所(馬來西亞公司編號：635998-W)
「公司細則」	指	本公司經不時修訂之公司細則
「世界華文」或「本公司」	指	世界華文媒體有限公司(馬來西亞公司編號：995098-A)(前稱Ming Pao Enterprise Corporation Limited(明報企業有限公司))，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於馬來西亞證交所及香港聯交所雙邊上市
「Conch」	指	Conch Company Limited
「關連／關連方交易」	指	上市規則項下之關連交易或馬來西亞上市規定項下之關連方交易
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事；或就於馬來西亞註冊成立之公司而言，「董事」具有公司法第4節所賦予之涵義，包括交易條款訂定當日前六個月內為本公司或任何作為其附屬公司或控股公司之公司之董事或本公司或其附屬公司或控股公司之行政總裁之任何人士
「益思」	指	益思私人有限公司(馬來西亞公司編號：604068-X)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事包括俞漢度先生、楊岳明先生、丹斯里拿督劉衍明、天猛公拿督肯勒甘雅安納天猛公柯組成以就補充土地收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	馬來西亞僑豐投資銀行有限公司及香港僑豐融資有限公司（後者為根據證券及期貨條例可進行第1類（買賣證券）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團），獲委任為獨立財務顧問，以就補充土地收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除丹斯里拿督張曉卿、張鉅卿、張翼卿、Progresif、Conch及其聯繫人士或相關連人士，以及於收購該出售物業及興建新辦公大樓中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士以外之任何股東
「該幅土地」	指	面積約16,271.53平方米之租賃土地連同數幢樓宇，根據租約業權，位處PN 3694, Lot No. 50, Section 13, Town of Petaling Jaya, District of Petaling, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia。租期自一九六零年十一月二十五日起至二零五九年十一月二十四日止，為期九十九年
「土地收購協議」	指	買方與賣方於二零零八年七月十四日就買賣該幅土地而簽訂之協議
「土地估值證書」	指	土地估值師就該出售物業於二零零八年八月二十一日發出之估值證書
「土地估值師」	指	萊坊(Ooi & Zaharin Sdn Bhd)（馬來西亞公司編號：585479-A），於Malaysian Board of Valuers, Appraisers & Estate Agents註冊之獨立公司，獲委任就補充土地收購協議中擬收購之該出售物業進行獨立估值

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零八年十月九日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「馬來西亞上市規定」	指	馬來西亞證券交易所之上市規定
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Madigreen」	指	Madigreen Sdn Bhd(馬來西亞公司編號：305806-M)
「大股東」	指	具馬來西亞上市規定所賦予之涵義，指於本公司擁有一股或以上有投票權股份之權益之人士(包括交易條款訂定當日前六個月內擁有該權益之任何人士)，而其所持股份之面值或該等股份之面值總額佔：  (a) 本公司全部有投票權股份之面值總額之10%或以上； 或  (b) 本公司全部有投票權股份之面值總額之5%或以上，而該有關人士為本公司之最大股東。  就本釋義而言，「股份權益」具公司法第6A節所賦予之涵義
「賬面淨值」	指	賬面淨值
「新辦公大樓」	指	根據補充土地收購協議之條款，於該出售物業內正在興建當中之兩層高新辦公大樓，並按照買方之要求，由賣方負責興建
「常茂」	指	常茂有限公司(馬來西亞公司編號：67069-X)
「相關連人士」	指	具馬來西亞上市規定所賦予之涵義，就董事或大股東而言，屬下列任何類別之人士：  (a) 董事或大股東之家庭成員；

---

## 釋 義

---

- (b) 董事或大股東或董事或大股東之家庭成員為其唯一受益人之信託之受託人(僱員股份計劃或退休計劃之受託人除外)；
- (c) 董事或大股東之夥伴或與董事或大股東相關連人士之夥伴；
- (d) 慣常或有義務(無論屬正式或非正式)遵照董事或大股東之指導、指示或意願行事之人士；
- (e) 董事或大股東慣常或有義務(無論屬正式或非正式)遵照其指導、指示或意願行事之人士；
- (f) 慣常或有義務(無論屬正式或非正式)遵照董事或大股東之指導、指示或意願行事之法團或其董事；
- (g) 董事或大股東慣常或有義務(無論屬正式或非正式)遵照其指導、指示或意願行事之法團或其董事；
- (h) 董事、大股東及／或與其相關連人士有權行使或控制行使其有投票權股份不少於15%之法團；或
- (i) 屬關連公司之法團。

「Progresif」	指	Progresif Growth Sdn Bhd (馬來西亞公司編號：575150-P)，為TTSH之全資附屬公司
「關連方」	指	具馬來西亞上市規定所賦予之涵義，指董事、大股東或與該董事或大股東相關連人士
「常青實業」或「賣方」	指	常青實業私人有限公司(馬來西亞公司編號：153596-K)
「常青(砂)」	指	常青(砂)私人有限公司(馬來西亞公司編號：487227-D)

---

## 釋 義

---

「常青東南亞」	指	常青東南亞私人有限公司(馬來西亞公司編號：487223-W)
「星洲媒體」或「買方」	指	星洲媒體集團有限公司(馬來西亞公司編號：98702-V)，為本公司之全資附屬公司
「星洲媒體集團」	指	星洲媒體及其附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零八年十一月十三日(星期四)上午十時正假座(i)星洲媒體集團有限公司，地址為Meeting Hall, Basement 2, Editorial Block, No. 19, Jalan Semangat, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia及(ii)香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓舉行之股東特別大會，大會通告隨本通函附奉
「該出售物業」	指	附載於補充土地收購協議內之圖則，以紅線圈畫出之部分租賃土地連同所有樓宇，總面積約11,907.09平方米，位處於業權名為PN 3694, Lot No. 50, Section 13, Town of Petaling Jaya, District of Petaling, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia之地段內
「股東」	指	本公司股東
「補充土地收購協議」	指	買方與賣方於二零零八年九月十一日就有關收購該出售物業及興建新辦公大樓而簽訂之補充買賣協議
「主要股東」	指	定義見上市規則，就公司而言，指有權行使或控制行使本公司任何股東大會10%或以上投票權之人士
「德信立」	指	德信立企業私人有限公司(馬來西亞公司編號：057850-M)
「丹斯里拿督張曉卿」	指	丹斯里拿督張曉卿
「TTSE」	指	張道賞企業私人有限公司(馬來西亞公司編號：178305-K)



---

## 釋 義

---

「TTSH」 指 張道賞控股有限公司(馬來西亞公司編號：105159-U)

「%」 指 百分比

### 貨幣：

「港元」 指 港元，香港之法定貨幣

「馬幣」 指 馬來西亞令吉，馬來西亞之法定貨幣

含有單數意思之文字應包含複數之意義(如適用)，反之亦然。含有男性意思之文字應包含女性及中性之意義(如適用)，反之亦然。

### 附註：

於本通函內，除另有訂明外，若干以馬幣列值之款項已按每1.00港元兌0.450262馬幣之匯率(僅供參考)兌換為港元，或由港元兌換為馬幣。有關之兌換概不表示以馬幣列值之任何款項已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元，或由港元兌換為馬幣(視乎情況而定)。

本通函內部分數字已經湊整，因此總計未必等於100%。



**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：995098-A)

(香港股份代號：685，馬來西亞股份代號：5090)

董事會：

**執行董事**

丹斯里拿督張曉卿(執行主席)

張鉅卿先生

張翼卿醫生

拿督梁棋祥

張裘昌先生(集團行政總裁)

蕭依釗女士

沈賽芬女士

**非執行董事**

梁秋明先生

**獨立非執行董事**

俞漢度先生

楊岳明先生

丹斯里拿督劉衍明

天猛公拿督肯勒甘雅安納天猛公柯

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

馬來西亞註冊辦事處

10th Floor, Wisma Havela Thakardas

No. 1, Jalan Tiong Nam

Off Jalan Raja Laut

50350 Kuala Lumpur

Malaysia

總辦事處及主要營業地點

No. 19, Jalan Semangat

46200 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan

Malaysia

香港

柴灣

嘉業街十八號

明報工業中心

A座十五樓

敬啟者：

**關連／關連方交易：**

**世界華文媒體有限公司**

**之全資附屬公司星洲媒體集團有限公司**

**向常青實業私人有限公司以現金代價37,000,000馬幣**

**收購該出售物業之建議及**

**償付興建新辦公大樓成本約5,000,000馬幣**

**1 緒言**

於二零零八年七月十四日，本公司宣布，買方與賣方訂立土地收購協議，據此，買方有條件地同意收購該幅土地，現金代價為46,000,000馬幣(相等於102,163,000港元)。

---

## 董事會函件

---

其後，於二零零八年八月四日，本公司宣布，由於商業環境之變化，賣方與買方共同協定重新商議土地收購協議之條款。

於二零零八年九月十一日，本公司宣布買方與賣方已於同日訂立補充土地收購協議，以取代土地收購協議，據此，買方有條件地同意向賣方收購該出售物業以現金作價37,000,000馬幣(相等於82,174,000港元)，及支付額外興建新辦公大樓成本。

本通函旨在向閣下提供(i)收購該出售物業及興建新辦公大樓之詳情及董事會之推薦意見；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；以及(iii)獨立財務顧問之意見函件。本公司將於即將舉行之股東特別大會上提呈普通決議案以尋求閣下批准。股東特別大會通告連同代表委任表格隨本通函附奉。

股東務請細閱並仔細考慮本通函及獨立意見函件之內容，方始就於即將舉行之股東特別大會上提呈有關建議收購該出售物業及興建新辦公大樓事項之普通決議案投票。

## 2 收購該出售物業及興建新辦公大樓之詳情

### 2.1 該出售物業及興建新辦公大樓之細節

根據補充土地收購協議，賣方與買方已協定，該幅土地將細分為兩幅土地，並根據兩份不同之業權文件持有，而買方則僅會購買該出售物業(為該幅土地之一部分)而非該幅土地之全部。

該出售物業之面積約11,907.09平方米，為該幅土地之其中一部分。於該出售物業上建有一幢兩層高辦公大樓、一幢六層高辦公大樓連同三層地庫及附屬建築物。

賣方已按照買方之要求開始在該出售物業內興建新辦公大樓，而買方將向賣方償付興建成本。

上述建築工程之詳情如下：—

- |              |            |
|--------------|------------|
| (a) 動工日期：    | 二零零八年七月十六日 |
| (b) 預期完成日期：  | 二零零九年第一季   |
| (c) 現時完成百分比： | 30%        |

---

## 董事會函件

---

(d) 向City Council of Petaling Jaya (或Majlis Bandaraya Petaling Jaya)及其他相關機關取得批准之日期：－

- |            |             |
|------------|-------------|
| (i) 拆卸及圍板  | 二零零八年一月二十八日 |
| (ii) 土木工程  | 二零零八年三月二十七日 |
| (iii) 圖則   | 二零零八年六月十二日  |
| (iv) 建築圖則  | 二零零八年八月十二日  |
| (v) 爆破批准計劃 | 二零零八年九月九日   |

(e) 概約面積：16,800平方呎x兩層

該出售物業目前訂有一項租約，詳情如下：

買方與賣方於二零零七年八月十三日訂立之租賃協議(「星洲媒體租賃協議」)，買方以每年租金3,600,000馬幣(相等於7,995,000港元)租用該出售物業，租期自二零零七年三月二日起至二零一零年三月一日止，為期三年。

該出售物業之詳情載列如下：

- (a) 識別
- 該出售物業根據總業權持有，詳情如下：
- 地段號碼 : Lot No. 50 Section 13
  - 業權號碼 : PN 3694
  - 所屬分區、區分及州分 : Town of Petaling Jaya, District of Petaling, State of Selangor Darul Ehsan
  - 郵遞地址 : No. 19, Jalan Semangat, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia
  - 註冊／實益擁有人 : 常青實業
  - 土地用途 : 並無註明土地用途，但有明文規定註明「工業」用途
- (b) 描述 : 該幅土地其中一部分，附建一幢兩層高辦公大樓、一幢六層高辦公大樓連同三層地庫及附屬建築物
- (c) 現時用途 : 工業及辦公室用途

---

## 董事會函件

---

- (d) 樓齡 : (a) 兩層高辦公大樓(樓齡約十八年); 及  
(b) 六層高辦公大樓連同三層地庫, 以及附屬建築物(樓齡約十年)
- (e) 租期/到期日 : 租約權益為期九十九年, 於二零五九年十一月二十四日到期
- (f) 獨立註冊估值師及該出售物業之市場價值數額 : 該出售物業之市場價值(經土地估值師估值)於二零零八年八月二十一日(即估值日)為37,000,000馬幣。市場估值乃主要根據比較、投資及成本法進行。土地估值證書載列於本通函之附錄二
- (g) 以最近期經審核賬目(二零零七年八月三十一日)為基準得出之賬面淨值 : 該出售物業之賬面淨值為19,000,000馬幣
- (h) 產權負擔 : 該出售物業現時押記予RHB Bank Berhad (前稱United Malayan Banking Corporation Berhad)
- (i) 總樓面面積 : 該出售物業之總樓面面積為12,337.15平方米
- (j) 將會自用及出租之面積 : 該出售物業上現時所有樓宇及將來的新辦公大樓均由星洲媒體集團佔用。現時總樓面面積之租金收入為每年3,600,000馬幣
- (k) 佔用率 : 全數佔用
- (l) 租約條款詳情 : 該出售物業目前訂有一項租約, 即星洲媒體與賣方於二零零七年八月十三日訂立之租賃協議, 以年租金3,600,000馬幣租用該出售物業, 租期由二零零七年三月二日起至二零一零年三月一日止, 為期三年

### 2.2 賣方原本之投資日期及成本

賣方原本根據一九八八年四月六日與Sin Poh (Star News) Amalgamated (M) Sdn Bhd (處於破產管理狀態)訂立之買賣協議購買該幅土地, 代價為4,747,000馬幣(相等於10,543,000港元)。

## 2.3 訂約各方

### 有關賣方之資料

賣方乃一間於一九八六年五月二十九日根據公司法在馬來西亞註冊成立之有限責任公司。賣方之法定股本為25,000,000馬幣(由25,000,000股每股面值1.00馬幣之普通股組成)，而已發行及繳足股本為10,000,000馬幣(由10,000,000股每股面值1.00馬幣之普通股組成)。賣方之主要業務為出租物業及設備，以及向租戶提供物業管理及服務。

丹斯里拿督張曉卿直接持有賣方5.7%權益，而TTSH及常茂則各自直接持有賣方20%權益，另外常青東南亞及常青(砂)亦分別直接持有賣方43%及2%權益。丹斯里拿督張曉卿作為本公司之主要股東(按上市規則之定義)及大股東(按馬來西亞上市規定之定義)，連同其家族權益，合共擁有直接及間接權益，致使可於TTSH、常茂、常青東南亞及常青(砂)之股東大會控制行使30%或以上投票權。再者，賣方其餘9.3%之已發行股本由丹斯里拿督張曉卿之家族成員直接及間接持有。因此，丹斯里拿督張曉卿，連同其家族權益，擁有賣方已發行股本之100%權益。賣方作為丹斯里拿督張曉卿之聯繫人士，因此亦為本公司之關連人士。賣方之董事為拿督斯里張昌富及黃蓉玉女士。

### 有關買方之資料

買方乃本公司全資附屬公司並為一間根據公司法在馬來西亞註冊成立之有限責任公司，前稱朝日報業私人有限公司。買方於二零零四年三月八日轉為公眾有限公司，並於二零零四年五月七日更名為星洲媒體集團有限公司。買方於二零零四年十月十八日於馬來西亞證交所主板上市，並於二零零八年四月三十日在馬來西亞證交所正式牌價表上除牌。

買方之法定股本為250,000,000馬幣(由500,000,000股每股面值0.50馬幣之普通股組成)，而已發行及繳足股本為151,000,000馬幣(由302,000,000股每股面值0.50馬幣之普通股組成)。買方之主要業務為投資控股、出版、印刷及發行《星洲日報》，並承印其他出版商之報章及發行雜誌。

本集團與賣方過往並無進行根據上市規則第14A.25條之規定而須合併計算之交易。

## 2.4 代價之交付形式

總代價(「代價」)為以下各項之總和：

- (a) 37,000,000馬幣(相等於82,174,000港元)作為收購該出售物業之代價；及
- (b) 額外興建新辦公大樓成本。

4,600,000馬幣(相等於10,216,000港元)〔按金〕已於簽訂補充土地收購協議前支付。代價餘款須於補充土地收購協議成為無條件當日起計三個月內以現金或銀行匯票或銀行本票支付，並可於該日起自動延期30日，惟須就代價餘款未償付部分支付利息，年利率為8厘。此乃馬來西亞物業轉讓交易之一般慣例。

## 2.5 達成代價之基準

代價由賣方與買方按「自願買方／自願賣方」基準經公平磋商後釐定，並已參考土地估值師對該出售物業於二零零八年八月二十一日之估值37,000,000馬幣(相等於82,174,000港元)。該出售物業之市場價值乃採用比較、投資及成本法進行估值而計算。本通函附錄二載有日期為二零零八年八月二十一日之土地估值證書副本。

## 3 補充土地收購協議之主要特點

- 3.1 補充土地收購協議為土地收購協議之補充本，除非另有所述，否則補充土地收購協議將取代土地收購協議之所有規定及條款。
- 3.2 該出售物業在收購時應無任何產權負擔並按「現況」為基準，且須受該幅土地之業權文件所附加之權益條件及限制所規限。
- 3.3 該出售物業乃該幅土地之一部分。賣方須向有關當局提交申請書，將該幅土地細分，並為該出售物業發出獨立業權文件。
- 3.4 賣方將負責於向有關當局申請細分總業權前，解除該出售物業之現有產權負擔。賣方將竭力且自行承擔所有成本及開支，於訂立補充土地收購協議日期六十日內(或其任何經訂約各方同意延續之日期)促使向相關地政署提交已解除現有產權負擔押記之證明。
- 3.5 買方與賣方明確同意(而買方律師亦明確獲得訂約各方授權)於收到收購價餘款時按下列方式及優先次序動用及處理有關款項：
  - (a) 首先，按補充土地收購協議之條款，代表賣方償付就解除該出售物業一切產權負擔及撤銷知會備忘(如有)而須支付之一切款項；
  - (b) 第二，賣方支付因補充土地收購協議而須支付之所有費用、支出、開支及其他付款(如有)；及

---

## 董事會函件

---

(c) 最後，(受補充土地收購協議之條款所規限)將買方獲發之轉讓文據及所有其他有關文件提呈合適之地政署／土地註冊處以作註冊後十四個營業日內，向賣方退回餘款。

3.6 賣方將於全額收取收購價餘款及利息(倘適用)當日(「完成日期」)向買方交付該出售物業之合法管有權。

3.7 倘若買方有以下情況：

(a) 無法按補充土地收購協議之規定支付收購價餘款；或

(b) 無法遵守或履行或以其他方式違反補充土地收購協議之任何重大規定或重大保證及陳述，或由於買方之過失、故意疏忽、遺漏或應受譴責之行為等任何原因，致使轉讓文據未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，而買方未能在賣方發出書面通知要求補救此等違約或違反規定或未註冊之原因後十四日內補救此等違約事件；

且賣方並無違反補充土地收購協議之任何規定，則賣方將有權全權酌情決定於任何時間向買方發出書面通知終止補充土地收購協議，成本及開支由買方承擔。

3.8 於終止後，賣方有權沒收3,600,000馬幣之款項作為協定之清算賠償，其後，於買方必須自行承擔成本及開支之前提下，在收到賣方終止通知日期後十四日內：

(a) 立即解除買方所佔該出售物業之所有產權負擔及撤銷知會備忘(如有)；及

(b) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

以換取賣方向買方退還所有就代價已支付之款項(3,600,000馬幣之款項除外)，而退款將不計利息；其後，補充土地收購協議將終止並不再具有任何其他效力。

3.9 倘若有以下情況：

(a) 賣方無法遵守或履行或以其他方式違反補充土地收購協議之任何重大規定；或



---

## 董事會函件

---

- (b) 賣方之任何重大陳述或保證屬不正確或不準確或於任何方面具有誤導成份；或
- (c) 由於賣方之過失、故意疏忽、遺漏或應譴責之行為等任何原因，致使轉讓文據並未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，

而賣方未能在買方向賣方發出書面通知要求補救此等違約或違反規定或未註冊之原因後十四日內補救此等違約事件，且買方並無違反補充土地收購協議之任何規定，則買方將有權全權酌情決定採取以下補救措施，成本及開支由賣方承擔：

- (i) 要求賣方履行補充土地收購協議之具體條款作為補救；或
- (ii) 於任何時間向賣方發出書面通知，終止補充土地收購協議；而於終止後，賣方必須自收到終止通知日期後十四日內向買方退還或被促使退還所有款項（不計利息），包括已付之代價按金，並連同另一筆3,600,000馬幣之款項作為協定之清算賠償，以換取：
  - (aa) 立即解除買方所佔該出售物業之所有產權負擔及撤銷知會備忘（如有）；及
  - (bb) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

其後，補充土地收購協議將會終止並不再具有任何其他效力。

3.10 倘轉讓文據並非因任何一方出現任何過失、故意疏忽、遺漏或應譴責之行為等任何原因而未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，各方將盡其最大努力：

- (a) 確定此等未獲接納或遭拒絕或未註冊（視乎情況而定）之因由或原因；
- (b) 糾正、補救及／或克服此等因由或原因；及
- (c) 促使轉讓文據獲接納註冊及／或進行註冊；

且倘若此等因由或原因無法或不能糾正、補救及／或克服，在買方知悉未獲接納或遭拒絕或未註冊事件之日期後兩周內，或由買方或會同意之其他延長期限，買方可按補充土地收購協議之條款選擇終止補充土地收購協議，在此情況下將會發生終止事件。

3.11 在買方選擇終止補充土地收購協議後，買方將自行承擔成本及開支：

- (a) 解除買方所佔該出售物業之所有產權負擔及／或撤銷知會備忘(如有)；及
- (b) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

以換取賣方向買方退還所有就代價已支付之款項(包括按金)，退款將不計利息；在任何情況下，退款必須在買方選擇終止補充土地收購協議日期後十四日內完成，其後，補充土地收購協議將會終止並不再具有任何其他效力。

3.12 有關訂約方共同協定，該出售物業之風險僅於由賣方按補充土地收購協議之條款交付該出售物業之合法管有權當日轉移給買方。

3.13 倘該出售物業或其任何部分在完成日期前任何時間因火災或任何其他原因受損壞或損毀，且並未由賣方完成修復或進行修復，以恢復至其先前狀態及狀況，則買方將有權向賣方發出書面通知終止補充土地收購協議。

3.14 有關該出售物業之所有退出租金、差餉、評稅、服務費及其他應付支出將於完成日期由有關訂約方按比例分攤，惟賣方須始終向買方彌償任何未付款、損失或有關當局於完成日期前期間因任何拖欠或未付該等付款而可能施加之罰款。

3.15 賣方已按買方之要求開始在該出售物業內興建新辦公大樓。賣方將負責承擔興建新辦公大樓所產生之成本及開支。

#### 4 資金來源

代價將通過內部資金以現金支付。

董事會不預期所收購的資產會產生任何額外財務代價。

## 5 收購該出售物業及興建新辦公大樓之財務影響

### 5.1 股本及股東持股量

收購該出售物業及興建新辦公大樓將不會對本公司已發行及繳足股本產生任何影響，亦不會對任何股東於本公司之持股量產生影響，因為收購該出售物業及興建新辦公大樓並不涉及任何股份發行。

### 5.2 資產淨值及每股盈利

收購該出售物業及興建新辦公大樓將不會對截至二零零九年三月三十一日止財政年度之綜合資產淨值或每股盈利產生任何重大影響。收購該出售物業及興建新辦公大樓可能提高本集團之長期盈利能力。

### 5.3 資本負債比率

收購該出售物業及興建新辦公大樓預計不會對本集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度之資本負債比率產生任何重大影響，因為收購該出售物業及興建新辦公大樓將以內部資金撥付。

## 6 收購該出售物業及興建新辦公大樓之前景及風險因素

本公司策略之一為透過資源整合及發揮本集團資產之內在價值產生協同效應。因此，董事會認為，收購該出售物業及興建新辦公大樓符合本公司之業務策略，並預期會增強本公司之業務營運能力。該出售物業毗鄰買方現時擁有一幅土地，本公司日後可透過重新開發合併土地以發揮該資產之價值。

該出售物業及新辦公大樓(於落成後)之估值受若干因素影響，如附近地區之發展、當地及環球之不利市況、通脹率上升及天災等。因此，該等因素將影響該出售物業及新辦公大樓之價值，及價值因而可升可跌，故本集團之資產價值或會因上述任何因素而增加或減少。

除上文披露的情況外，除有關全球經濟、通貨膨脹及利率等可能會影響本集團財務及經營狀況之一般風險外，董事會並不知悉且並未預見任何與收購該出售物業及興建新辦公大樓直接相關之重大風險。

## 7 收購該出售物業及興建新辦公大樓產生之債務

本公司將不會就收購該出售物業及興建新辦公大樓承擔任何債務(包括或然負債及擔保)。

## 8 收購該出售物業及興建新辦公大樓之理由

現時，買方與賣方就該出售物業訂有一份租賃協議，每月租金為300,000馬幣，租期由二零零七年三月二日起計，為期三年，並可選擇再續期三年。董事會認為，待完成擬收購該出售物業後，本公司將會每年節省租金開支3,600,000馬幣(相等於7,995,000港元)。

買方自一九六六年起一直在該出售物業營運，並於該出售物業毗鄰土地上興建印刷廠。該出售物業交通便利，及位於馬來西亞，State of Selangor Darul Ehsan, Petaling Jaya黃金地段之中心位置；因此，可作為買方出版刊物之有效分銷中心。經營報業必須著重產品之交付速度，在鄰近市場中心購入物業將會加快向客戶交付產品，因此將成為買方業務之一項資產。

此外，隨著新辦公大樓之發展，本集團將能完全整合若干後勤辦公室及行政部門於單一地區，使本集團之營運更具效益及效率。

鑑於賣方為該出售物業之業主，及因此在法律上須就興建任何建築物申請所需的批准，故新辦公大樓乃由賣方興建。

## 9 估計完成期限

待補充土地收購協議所載之全部先決條件達成後，收購該出售物業及興建新辦公大樓預計將於二零一二年第一季度完成。

## 10 所需批准

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 買方就收購該出售物業獲馬來西亞海外投資委員會批准；

## 董事會函件

- (b) 買方股東批准向賣方收購該出售物業及興建新辦公大樓；
- (c) 就下列事項獲有關當局，包括(但不限於)消防局、地政署、地方議會及所有其他監管機構之批准：
- (i) 就該出售物業發出之分割獨立業權文件；及
- (ii) 有關當局將該幅土地之用途分類為「工業」用途；
- 及買方律師收妥該出售物業之分割獨立業權文件之正本；及
- (d) 根據上市規則第14A章及馬來西亞上市規定第10.08段之規定，獲獨立股東於股東大會上批准。

上述條件(a)至(d)必須於補充土地收購協議日期起四十二個月內達成。

### 11 關連關係及董事與股東之權益

除下文披露者外，概無任何董事、大股東、賣方及／或彼等之相關連人士／聯繫人士於收購該出售物業及興建新辦公大樓中擁有任何權益：

- (a) 丹斯里拿督張曉卿乃大股東，在本公司及賣方直接及間接持有股份。彼亦為董事。所以，彼於收購該出售物業及興建新辦公大樓中被視為擁有權益。彼於最後實際可行日期於本公司及賣方之持股情況如下：

名稱	於本公司之直接權益		於本公司之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)		於賣方之直接權益		於賣方之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)	
	持有 股份數目	%	持有 股份數目	%	持有 股份數目	%	持有 股份數目	%
丹斯里拿督張曉卿	86,509,058	5.13	798,678,690 <sup>(1)</sup> 11,864,747 <sup>(2)</sup>	47.40 0.70	570,000	5.70	8,500,000 <sup>(3)</sup>	85.00

(1) 因彼於Conch、德信立、Progresif、TTSH、常青(砂)、常青東南亞、TTSE、常茂、益思及Madigreen中擁有權益，故被視為擁有該等權益。

(2) 因其家族權益而被視為擁有該等權益。

(3) 因彼於TTSH、常青(砂)、常茂及常青東南亞中擁有權益，故被視為擁有該等權益。

## 董事會函件

- (b) Progresif、TTSH及德信立乃本公司大股東，而TTSH乃賣方之大股東。彼等被視為於收購該出售物業及興建新辦公大樓中擁有權益。彼等於最後實際可行日期於本公司及賣方之持股情況分別如下：

名稱	於本公司之直接權益		於本公司之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)		於賣方之直接權益		於賣方之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)	
	持有		持有		持有		持有	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Progresif	326,663,556	19.39	-	-	-	-	-	-
TTSH	-	-	326,663,556 <sup>(4)</sup>	19.39	2,000,000	20.00	-	-
德信立	65,319,186	3.88	403,351,877 <sup>(5)</sup>	23.94	-	-	6,500,000 <sup>(6)</sup>	65.00

- (4) 因彼於Progresif中擁有權益，故被視為擁有該等權益。TTSH因此毋須在即將舉行之股東特別大會上投票。
- (5) 因彼於Progresif、TTSH、常青東南亞、常青(砂)、TTSE及Madigreen中擁有權益，故被視為擁有該等權益。
- (6) 因彼於TTSH、常青東南亞及常青(砂)中擁有權益，故被視為擁有該等權益。

- (c) Conch、常青(砂)、常青東南亞、常茂、TTSE、益思、Madigreen及Seaview Global Company Limited乃股東，亦為有利益關係董事及大股東之相關連人士／聯繫人士(「有利益關係之相關連人士」)。彼等於收購該出售物業及興建新辦公大樓中被視為擁有權益。彼等於最後實際可行日期於本公司及賣方之持股情況分別如下：

名稱	於本公司之直接權益		於本公司之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)		於賣方之直接權益		於賣方之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)	
	持有		持有		持有		持有	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Conch	252,487,700	14.98	-	-	-	-	-	-
常青(砂)	15,536,696	0.92	-	-	200,000	2.00	-	-
常青東南亞	6,532,188	0.39	-	-	4,300,000	43.00	-	-
常茂	1,902,432	0.11	74,944,004 <sup>(7)</sup>	4.45	2,000,000	20.00	4,500,000 <sup>(8)</sup>	45.00
TTSE	1,744,317	0.10	22,068,884 <sup>(8)</sup>	1.31	-	-	4,500,000 <sup>(8)</sup>	45.00
益思	75,617,495	4.49	-	-	-	-	-	-
Madigreen	52,875,120	3.14	-	-	-	-	-	-
Seaview Global Company Limited	-	-	252,487,700 <sup>(9)</sup>	14.98	-	-	-	-

- (7) 因彼於常青東南亞、常青(砂)及Madigreen中擁有權益，故被視為擁有該等權益。
- (8) 因彼於常青東南亞及常青(砂)中擁有權益，故被視為擁有該等權益。
- (9) 因彼於Conch中擁有權益，故被視為擁有該等權益。Seaview Global Company Limited因此毋須在即將舉行之股東特別大會上投票。

## 董事會函件

- (d) 張翼卿醫生為董事兼大股東，並為賣方之股東。彼於收購該出售物業及興建新辦公大樓中被視為擁有權益。彼於最後實際可行日期於本公司及賣方之持股情況如下：

名稱	於本公司之直接權益		於本公司之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)		於賣方之直接權益		於賣方之間接權益 (根據馬來西亞 上市規定計算)	
	持有 股份數目	%	持有 股份數目	%	持有 股份數目	%	持有 股份數目	%
張翼卿醫生	9,406,189	0.56	252,487,700 <sup>(10)</sup>	14.98	300,000	3.00	-	-

<sup>(10)</sup> 因彼於Conch中擁有權益，故被視為擁有該等權益。

有利益關係董事，即丹斯里拿督張曉卿及張翼卿醫生，已放棄並將繼續放棄參與董事會商討及就彼等之直接及／或間接持股量，在即將舉行之股東特別大會上就收購該出售物業及興建新辦公大樓投票。

有利益關係大股東，即丹斯里拿督張曉卿、Progresif及德信立將放棄就彼等之直接及／或間接持股量，在即將舉行之股東特別大會上就收購該出售物業及興建新辦公大樓投票。

有利益關係之相關連人士，即Conch、常青(砂)、常青東南亞、常茂、TTSE、益思及Madigreen將放棄就彼等之直接及／或間接持股量，在即將舉行之股東特別大會上就收購該出售物業及興建新辦公大樓投票。

此外，上述有利益關係董事及有利益關係大股東亦承諾確保彼等之相關連人士／聯繫人士將放棄在即將舉行之股東特別大會上就收購該出售物業及興建新辦公大樓投票。

除上述外，概無其他董事或大股東或彼等之相關連人士於收購該出售物業及興建新辦公大樓中擁有任何權益。

## 12 上市規則及馬來西亞上市規定之涵義

由於賣方為本公司之關連人士，且根據上市規則第14A章，就收購該出售物業及興建新辦公大樓計算得出之相關百分比率均超過2.5%，而代價亦超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，收購該出售物業及興建新辦公大樓構成不獲豁免關連交易，須遵守申報、公布及獲得獨立股東批准之規定。

根據馬來西亞上市規定第10.08段，鑑於本公司若干董事及大股東(按馬來西亞上市規定之定義)擁有利益，故根據馬來西亞上市規定，收購該出售物業及興建新辦公大樓構成一項關連方交易。

---

## 董事會函件

---

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就補充土地收購協議之條款是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。董事會亦於二零零八年七月三日委任獨立財務顧問，以就補充土地收購協議之條款是否公平、合理及符合本公司及股東之整體利益，以及是否屬正常商業條款向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

僑豐投資銀行有限公司已於二零零八年七月十六日向馬來西亞證交所確認，合乎就收購該出售物業及興建新辦公大樓擔任獨立財務顧問之資格。

載有獨立董事委員會就收購該出售物業及興建新辦公大樓作出之推薦意見之函件載於本通函第23頁。

獨立財務顧問之意見函件全文載於本通函第24至65頁。務請閣下仔細閱讀本通函及獨立意見函件，方才就於即將舉行之股東特別大會上提呈有關收購該出售物業及興建新辦公大樓之決議案投票。

待收購該出售物業及興建新辦公大樓完成後，賣方(作為業主)與買方(作為租戶)之現有租賃協議將告終止，因此將不再構成本公司之持續關連交易(僅須遵守上市規則第14A章申報及公布之規定)或本公司之經常關連方交易。

### 13 一般事項

除收購該出售物業及興建新辦公大樓外，於通函付印前，本公司並無任何已宣布但有待實行的建議。

### 14 董事之推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問意見函件後，認為補充土地收購協議乃訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

除有利益關係董事外，董事會(包括獨立非執行董事)經考慮收購該出售物業及興建新辦公大樓之所有方面後，認為收購該出售物業及興建新辦公大樓乃按正常商業條款釐定，誠屬公



平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會(除有利益關係董事外)推薦閣下於股東特別大會上投票贊成有關收購該出售物業及興建新辦公大樓之普通決議案。

## 15 股東特別大會

本通函隨附召開股東特別大會以就普通決議案投票之通告及代表委任表格。本公司謹訂於二零零八年十一月十三日(星期四)上午十時正假座(i)星洲媒體集團有限公司，地址為 Meeting Hall, Basement 2, Editorial Block, No. 19, Jalan Semangat, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia及(ii)香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(其中包括)本通函中所載有關收購該出售物業及興建新辦公大樓之普通決議案。

## 16 應採取之行動

倘閣下不能親身出席並於會上投票，務請填妥本通函隨附之代表委任表格，並須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前將代表委任表格送達本公司(i)馬來西亞股份過戶登記處，地址為Level 17, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia或(ii)香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓。遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會及於會上投票。

## 17 其他資料

股東務請參閱隨附之附錄以獲取其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
世界華文媒體有限公司  
張裘昌  
董事  
謹啓

二零零八年十月二十日



**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：995098-A)

(香港股份代號：685，馬來西亞股份代號：5090)

敬啟者：

**關連／關連方交易：**  
**世界華文媒體有限公司**  
**之全資附屬公司星洲媒體集團有限公司**  
**向常青實業私人有限公司以現金代價37,000,000馬幣**  
**收購該出售物業之建議及**  
**償付興建新辦公大樓成本約5,000,000馬幣**

**緒言**

吾等謹提述本公司於二零零八年十月二十日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，向閣下就補充土地收購協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見。馬來西亞僑豐投資銀行有限公司及香港僑豐融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，向閣下及吾等就此提供意見。有關彼等之意見，連同彼等在發出該等意見時所考慮之主要因素及理由之詳情，載於通函第24至65頁。務請閣下垂注通函內之董事會函件，以及通函內各附錄所載之其他資料。

**推薦建議**

經考慮補充土地收購協議之條款及其項下擬進行之交易，以及經考慮獨立財務顧問之獨立意見(特別是本通函第24至65頁所載其函件中載列之主要因素、理由及推薦建議)，吾等認為(i)補充土地收購協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款釐定，對獨立股東而言乃屬公平合理；及(ii)訂立補充土地收購協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成在股東特別大會提呈之普通決議案，以批准補充土地收購協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位股東 台照

代表  
獨立董事委員會

俞漢度先生  
丹斯里拿督劉衍明

楊岳明先生  
天猛公拿督肯勒甘雅安納天猛公柯

二零零八年十月二十日

---

## 僑豐投資銀行有限公司函件

---

以下為馬來西亞僑豐投資銀行有限公司(獲獨立董事委員會及獨立股東就補充土地收購協議而委任之獨立財務顧問之一)所發出以供載入本通函之函件全文。

### 僑豐投資銀行有限公司

敬啟者：

**關連／關連方交易：** 貴公司全資附屬公司星洲媒體集團有限公司以總收購代價**37,000,000**馬幣及額外興建新辦公大樓成本向常青實業私人有限公司收購業權位於**PN 3694, LOT NO. 50, SECTION 13, TOWN OF PETALING JAYA, DISTRICT OF PETALING, STATE OF SELANGOR DARUL EHSAN**面積約**11,907.09**平方米之部分租賃土地，連同在其上興建或擬興建之建築物，郵遞地址為**NO. 19, JALAN SEMANGAT, 46200 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN, MALAYSIA**(「有關交易」)

#### 1. 緒言

於二零零八年七月十四日，貴公司宣布，買方與賣方訂立一項土地收購協議，據此，買方有條件同意收購該幅土地，現金代價為**46,000,000**馬幣。

其後，於二零零八年九月十一日，貴公司宣布賣方與買方已於同日訂立補充土地收購協議，據此，買方有條件同意向賣方收購該出售物業，現金代價為**37,000,000**馬幣，並承諾償還賣方興建新辦公大樓之估計成本**5,000,000**馬幣。除另有訂明外，土地收購協議之所有內容均已由補充土地收購協議取代。

鑒於日期為二零零八年十月二十日致股東之通函(「通函」)內之董事會函件第11節所披露若干董事及／或大股東及／或 貴集團若干董事及／或大股東之關連人士涉及有關交易之權益，有關交易將被視作馬來西亞上市規定第10.08段項下之關連方交易。有利益關係各方之進一步詳情載於董事會函件第11節。

因此，根據馬來西亞上市規定第10.08(3)段，僑豐投資銀行有限公司(「OSK」)於二零零八年七月三日獲世界華文委任為 貴公司獨立股東之獨立顧問(「獨立顧問」)。OSK已於二零零八年七月十六日就有關交易向馬來西亞證交所確認其合資格擔任獨立顧問。

---

## 僑豐投資銀行有限公司函件

---

本獨立顧問函件旨在向世界華文之獨立股東提供有關交易之資料、吾等就有關交易條款及條件作出之獨立評估以及吾等之建議，惟須限定在本函件規定之吾等職責及評估範圍內。

於即將舉行之股東特別大會上就有關交易之決議案投票表決前，世界華文之獨立股東務請細閱本獨立顧問函件、通函及各附錄，並審慎考慮本獨立顧問函件所載之評估及資料。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，應立即諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

### 2. 有關交易評估之限制

OSK未曾參與協商或討論有關交易之條款及條件。OSK對有關交易之評估乃基於通函所載之資料、貴公司管理層及代表向吾等提供之資料及文件，包括日期分別為二零零八年七月十四日及二零零八年九月十一日之土地收購協議及補充土地收購協議（「該等土地收購協議」）、土地估值師於二零零八年八月二十一日發出之估值報告及其他可公開獲取之資料，以及與貴公司董事及管理層之討論。然而，吾等並無獨立核實該等資料。

然而，吾等已獲董事會確認，董事會個別及共同地就本函件所載資料之準確性承擔全部責任，並確認在作出一切合理查詢後，就其所深知及確信，與吾等評估有關交易之所有相關資料已經向吾等披露，且概無遺漏任何重大事實致使吾等披露之任何資料屬虛假或具誤導成份。

吾等並無對貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。吾等進行審核及分析並制定意見時，乃倚賴貴公司向吾等所提供之財務及其他資料是否屬合理、準確及完整。吾等提出意見時，已顧及吾等認為通常對涉及有關交易之評估屬重要，且受世界華文獨立股東關注之有關事宜。

吾等並無考慮任何個別股東或任何特定股東群體之任何具體投資目標、財政狀況或特定需求。吾等建議任何可能須就有關交易在彼等之個別目標、財政狀況及特定狀況範圍內尋求意見之個別股東或股東群體，諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、會計師或其他專業顧問。吾等並不就任何個別股東或股東群體因倚賴本獨立顧問函件就任何目的而向任何個別股東或股東群體特定作出之意見及／或資料而遭受或蒙受之任何性質之損害或損失承擔任何責任。

OSK已以其獨立顧問之身份對有關交易作出評估，並已考慮吾等認為對達致有關交易是否屬公平及合理之意見至關重要之各種因素。

### 3. 有關交易之詳情

有關交易之詳情載於董事會函件第2節，須整份閱讀。

### 4. 有關交易之評估

吾等評估有關交易時已經考慮以下因素：

- (i) 進行有關交易之理由；
- (ii) 收購價及額外興建新辦公大樓成本之評估；
- (iii) 補充土地收購協議之主要條款；
- (iv) 有關交易之財務影響；
- (v) 風險因素；及
- (vi) 經濟及行業展望，以及世界華文之前景。

吾等對有關交易之評估詳情載於以下章節。

#### 4.1 進行有關交易之理由

吾等注意到董事會函件第8節就進行有關交易之理由所作出之披露資料。

誠如董事會函件所述，買方一直根據租賃協議向賣方租賃該出售物業，租期由二零零七年三月二日起計至二零一零年三月一日為期三年，月租為300,000馬幣。貴集團自一九六六年起一直以該出售物業作為部分業務據點，並且已在該出售物業鄰近土地上興建印刷廠。貴公司認為，該出售物業交通便利，位於馬來西亞Selangor Darul Ehsan, Petaling Jaya之黃金地段中心位置，可作為買方出版刊物之有效分銷中心。貴公司亦認為，付運產品速度對報業尤關重要，能夠穩據市場中心鄰近物業，即能迅速向客戶付運產品，故就買方業務而言實為有利。

據吾等所知，根據現有租賃協議就向賣方租賃及使用該出售物業上所建物業而應付之年度租金，貴公司預計每年可節省租金總額3,600,000馬幣。

---

## 僑豐投資銀行有限公司函件

---

收購價以及額外興建新辦公大樓成本由 貴公司內部產生之資金以現金支付。吾等已經於下文列出透過將與收購價及額外興建新辦公大樓成本( 貴公司估計為5,000,000馬幣)相等之現金金額存置於一般認為能夠產生穩定收入之定期存款而可能賺取之指示利息收入，惟僅作說明用途：

馬幣

將收購價37,000,000馬幣	
及額外興建新辦公大樓成本( 貴公司估計為5,000,000馬幣)	
存置於十二個月定期存款，	
按年利率3.7%*賺取利息收入	1,554,000

附註：

- \* 根據Malayan Banking Berhad ([www.maybank2u.com.my](http://www.maybank2u.com.my))所報自二零零七年三月三十日起生效之十二個月定期存款利率。

根據上述說明，吾等推斷透過有關交易， 貴集團可獲取之年租金高於將收購價及額外興建新辦公大樓成本金額存置於以現行利率計息之定期存款賬戶所賺取之利息收入。因此，倘 貴集團收購該出售物業，而非將相等金額之資金存入定期存款賬戶滾存收入，則財務狀況可能會更加穩健。

有關交易提供機會予 貴公司擁有自身物業，因此有助釋除日後潛在租金上調幅度及租約屆滿後不獲續租帶來之風險。吾等亦已從土地估值師得悉，該出售物業所處工業區已經擬訂重新分區為限制性商業區。在該等情況下，該出售物業之租金日後可能上升。同時，根據現有租賃協議條款，該出售物業之租金僅可在二零一零年三月一日之後重新協商，而租金可能上調及/或租約不獲續租可能會對 貴集團盈利能力及經營效率造成不利影響。透過收購該出售物業， 貴集團能更有效控制開支。

貴集團目前之業務乃星洲媒體、南洋報業控股有限公司及明報企業有限公司合併組成 貴集團後所得，誠如董事會函件所述， 貴集團將能夠透過開發新辦公大樓，全部整合其部分後勤部門及管理部門，集中於同一地方，確保 貴集團能以更具效益及效率之方式營運。

董事亦認為，透過有關交易， 貴公司在長期而言亦可因該出售物業價值日後可能出現資本增值而獲益，原因為該出售物業位於馬來西亞Selangor Darul Ehsan, Petaling Jaya黃金地段。根據土地估值師於二零零八年八月二十一日發出之估值報告，該出售物業位於工業區，目前正研究將該區從工業用途轉為限制性商業用途，集辦公室、倉庫及陳列室於一體。

在上述情況下，倘若該出售物業之指定用途可從工業轉作限制性商業用途，則該出售物業之價值可能進一步升值。

誠如董事會函件所載，貴公司其中一個策略為透過整合資源及發揮貴集團資產之內在價值以產生協同效應。因此，董事會認為，收購該出售物業及興建新辦公大樓符合貴公司之業務策略，並預計會增強貴公司之業務營運能力。該出售物業鄰近買方現時擁有之一幅土地，貴公司日後或可透過重新開發合併土地以發揮該資產之價值。

基於吾等上述評估，吾等認為，進行有關交易之理由屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

#### 4.2 收購價及額外興建新辦公大樓成本之評估

吾等在董事會函件第2.5節中發現，有關交易之收購價由賣方與買方按「自願買方自願賣方」基準經公平磋商後釐定，並已參考獨立物業估值師(即土地估值師)於二零零八年八月二十一日對該出售物業(「現有物業」，並不包括目前在建之新辦公大樓)所作估值37,000,000馬幣。有關估值為上述估值師使用以下方法得出之估價：－

##### (i) 比較法

比較法考慮相類或替代物業及相關市場數據之銷售情況，並透過對影響價值之各種因素差異作出調整而得出估計價值。一般而言，被評估物業將與在公開市場上買賣之類似物業之銷售情況相作比較。同時亦可考慮上市及發售。

##### (ii) 投資法

投資法考慮與被評估指涉物業有關之收入及開支數據並透過資本化過程估計價值。資本化指出收入(通常為淨收入數據)與設定值類型之關連，方式為將收入金額換算成估計價值。此過程可能考慮直接關係(稱為資本化比率)、收益或折扣率(反映投資回報之計算方法)或兩者均會考慮。一般而言，替代原則指出，產生與既定相關風險水平之最高回報之收入流可得出最近似值數額。

(iii) 成本法

成本法考慮，作為收購既定物業之替代，相關人員可能會建造另一物業，可能是原物業之仿照品或可具相同效用之物業。在房地產業內，就既定物業支付之款項高於收購同一幅土地及建造另一構建物之成本，一般而言並不合理，除非涉及時間延誤、情況不便及風險則另作別論。實際上，該方法亦涉及就樓齡較長及／或功能較少之物業之折舊估計，在此情況下，新物業之成本估計可能不合理地超過就既定物業支付之價格。現有物業土地部分之價值乃以比較法計算所得，而樓宇部分則以成本法計算所得。

釐定現有物業之市場價值時，土地估值師已考慮(其中包括)下列現有物業毗鄰地區之可資比較交易：—

編號	地址	土地面積 (平方米)	轉讓價格 (馬幣)	轉讓日期	單位價值 馬幣/平方米
1.	No. 110, Jalan Semangat 46300 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	4,035.58	12,430,000	二零零八年 二月 二十八日	3,080.10
2.	No. 9, Jalan Bersatu 13/4 Seksyen 13 46200 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	8,951.94	15,000,000	二零零七年 十月三十日	1,675.61
3.	No. 76, Jalan Universiti Seksyen 13 46200 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	21,050.03	43,034,620	二零零七年 十月十九日	2,044.40
4.	No. 7, Jalan Semangat Seksyen 13 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	3,017.86	8,600,000	二零零七年 四月 二十七日	2,849.70
				平均	2,412.45

(資料來源：土地估值師於二零零八年八月二十一日編製之估值報告)



---

## 僑豐投資銀行有限公司函件

---

就評估收購價是否公平合理時，吾等將現有物業之每平方米市值，與土地估值師對相同臨近地區內可資比較銷售評估得出之每平方米平均轉讓價格相比較。吾等之結論如下：

	每平方米市值 (馬幣)	較可資比較交易之 每平方米平均 轉讓價格之溢價	較最近期可資 比較交易之 每平方米平均 轉讓價格之溢價
現有物業	3,107.39	28.81%	0.89%

根據吾等上述評估，吾等發現，現有物業之每平方米市值與最近期可資比較交易非常接近。

吾等亦發現，現有物業按每平方米平均轉讓價格之溢價買賣，並於估值報告中注意到有關現有物業所處位置及臨近地區：—

「指涉物業被評估(現有物業)建於一幅兩面臨街之土地上，分別面向Jalan Universiti及Jalan Semangat。由吉隆坡市中心途經Jalan Syed Putra, Federal Highway，便可到達Jalan Universiti及Jalan Semangat，交通便利。除此之外，亦可途經Sprint Highway, Jalan Dato Abu Bakar及上述道路(均為保養良好之碎石路)到達。」

據吾等所知，貴公司認為透過有關交易，貴公司在長遠而言可因該出售物業價值日後可能出現資本增值而獲益，原因為該出售物業位於交通便利之黃金地段。

貴公司確認，現有物業全部均由買方租賃及使用，而該出售物業之建築面積亦較可資比較物業大。

此外，該出售物業位於工業區，目前正研究將該出售物業轉作限制性商業用途，集辦公室、倉庫及陳列室於一體。土地估值師認為，如該出售物業可由工業用途轉為限制性商業用途，則該出售物業或會升值。

根據現有物業之估值及上述因素(包括該出售物業之位置及其建築面積之用途，以及最近期可資比較交易之每平方米轉讓價)，吾等認為收購價(即現有物業

之估值)乃屬公平合理。現有物業適用之每平方米估值較(i)最近期可資比較交易之每平方米轉讓價輕微溢價0.89%；及(ii)可資比較交易之每平方米平均轉讓價溢價28.81%。

吾等從 貴公司得悉，買方要求賣方興建新辦公大樓，並同意就額外興建新辦公大樓成本向賣方作出彌償。 貴公司估計額外興建新辦公大樓成本約為5,000,000馬幣。吾等亦從 貴公司得悉，賣方已經與獨立第三方簽定合約進行新辦公大樓之建築工程。就興建新辦公大樓而應付之額外興建新辦公大樓成本先由賣方承擔，其後將於有關交易完成後由買方作出彌償。額外興建新辦公大樓成本之實際金額相等於賣方就興建新辦公大樓所支付或應付之實際成本(須有證明文件作為憑據)。由於新辦公大樓乃應買方要求而興建，故現有物業之估值並不包括新辦公大樓可能應佔之任何價值，而新辦公大樓之擁有權將根據有關交易轉交予買方。吾等認為，由 貴集團按實際成本基準向賣方彌償額外興建新辦公大樓成本乃屬公平合理。

#### 4.3 補充土地收購協議之主要條款

##### 4.3.1 補充土地收購協議之先決條件

補充土地收購協議須待以下條件達成或獲豁免後，方告完成。補充土地收購協議須於以下各項條件達成及向買方律師支付收購價餘款(連同任何適用利息)起計三個月內或訂約各方可能書面同意之其他日期完成：

- a) 買方就收購該出售物業獲馬來西亞海外投資委員會批准；
- b) 買方股東批准向賣方收購該出售物業及興建新辦公大樓；
- c) 就下列事項獲有關當局，包括(但不限於)消防局、地政署、地方議會及所有其他監管機關之批准：
  - (i) 就該出售物業之業權而發出之分割獨立文件；

(ii) 有關當局就該幅土地之用途類別分類為「工業」用途；

及買方律師收妥該出售物業之業權之分割獨立文件之正本；及

d) 根據上市規則第14A章規定獲獨立股東於股東大會上批准。

若未能於補充土地收購協議日期起計四十二個月內達成或獲豁免上述任何或所有條件，則補充土地收購協議將告失效及不再有任何效力。

#### 4.3.2 補充土地收購協議之主要條款

吾等認為以下補充土地收購協議之主要條款屬公平合理，並於各主要條款（摘錄自董事會函件第3節「補充土地收購協議之主要特點」）旁表述意見。

補充土地收購協議之規定	吾等之意見
1. 該出售物業在收購時應無任何產權負擔並按「現況」為基準，且須受該幅土地之業權文件所附加之權益條件及限制所規限。	本條款訂明賣方須撤銷任何現有產權負擔，一切成本及開支由其自行承擔。按下文第3項所述，買方之律師亦獲賣方授權代表賣方動用收購價餘款，以撤銷上述產權負擔。
2. 該出售物業構成該幅土地之一部分。賣方須向有關當局提交申請書，將該幅土地細分，以就該出售物業發出獨立業權文件。	吾等得悉該出售物業構成該幅土地之一部分。本條款訂明賣方負責將該幅土地細分為兩幅，一切完成交易之所需成本及開支由其自行承擔。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

3. 代價之付款條款如下：

- (a) 4,600,000馬幣，即土地收購協議之代價之10%（「按金」）已於二零零八年七月十四日簽立土地收購協議時向賣方支付；及
- (b) 於補充土地收購協議完成日期或之前根據下文各項向作為權益持有人之買方律師支付收購價餘款，其後，買方應被視為已完全履行其須向賣方支付收購價餘款之責任。

吾等得悉按金已根據土地收購協議（即補充土地收購協議之前身）之條款向賣方支付。倘買方違反補充土地收購協議，以致補充土地收購協議未能按下文第5項之條款概要完成及倘賣方違反補充土地收購協議，以致補充土地收購協議未能按下文第6項之條款概要完成，則買方有權收取賣方之退款。

賣方將負責於向有關當局申請細分總業權前，清除該物業之現有產權負擔。賣方將盡其最大努力且自行承擔所有成本及開支，於訂立補充土地收購協議日期六十日內（或其任何經訂約各方同意延續之日期）促使向相關地政署提交已清除現有產權負擔押記之證明。

該等條款有助該出售物業之產權負擔於補充土地收購協議完成前獲得撤銷，一切成本及開支由賣方承擔。

買方與賣方明確同意（而買方律師亦明確獲得訂約各方授權）於收到收購價餘款時按下列方式及優先之次序動用及處理有關款項：

- (a) 首先，按補充土地收購協議之條款，代表賣方償付就解除該出售物業一切產權負擔及撤銷知會備忘（如有）而須支付之一切款項；
- (b) 第二，支付賣方因補充土地收購協議而須支付之所有費用、支出、開支及其他付款（如有）；及
- (c) 最後，（受補充土地收購協議之條款所規限）將買方獲發之轉讓文據及所有其他有關文件提呈適當之地政署／土地註冊處供註冊後十四個營業日內，向賣方退回餘款。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

4. 賣方將於全額收悉收購價餘款及利息(倘適用)當日(「完成日期」)向買方交付該出售物業之合法管有權。
5. 倘若買方：
- (a) 無法按補充土地收購協議之規定支付收購價餘款；或
- (b) 無法遵守或履行或以其他方式違反補充土地收購協議之任何重大規定或重大保證及陳述，或由於買方之過失、故意疏忽、遺漏或應受譴責之行為等任何原因，致使轉讓文據未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，而買方未能在賣方發出書面通知要求補救此等違約或違反規定或未註冊之原因後十四日內補救此等違約事件；

吾等得悉，自補充土地收購協議成為無條件當日後第四個月之首日起，直至向買方交付該出售物業之合法管有權日期止，應付利息須按8%之年利率按天計算。吾等從 貴公司得悉， 貴公司擬於補充土地收購協議成為無條件當日後首三個月內支付餘下代價，且有關交易將以 貴集團內部資源撥付。因此， 貴集團毋須就有關交易產生額外利息開支。

該等條款訂明於買方違反補充土地收購協議時賣方享有之權利。

倘買方違約，則賣方將沒收為數3,600,000馬幣)之部分按金。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

且賣方並無違反補充土地收購協議之任何規定，則賣方將有權全權酌情決定於任何時間向買方發出書面通知終止補充土地收購協議，成本及開支由買方承擔。

於補充土地收購協議終止後，賣方有權沒收3,600,000馬幣作為協定之清算賠償，其後，於買方必須自行承擔成本及開支之前提下，在收到賣方終止通知日期後十四日內：

- (a) 立即撤銷買方所佔該出售物業之所有產權負擔及知會備忘(如有)；及
- (b) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

以換取賣方向買方退還所有就代價已支付之款項(3,600,000馬幣之款項除外)，而退款將不計利息；其後，補充土地收購協議將終止並不再具有任何其他效力。

6. 倘若：

- (a) 賣方無法遵守或履行或以其他方式違反補充土地收購協議之任何重大規定；或
- (b) 賣方之任何重大陳述或保證屬不正確或不準確或於任何方面有誤導成份；或
- (c) 由於賣方之過失、故意疏忽、遺漏或應譴責之行為等任何原因，致使轉讓文據並未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，

該等條款旨在於賣方違反補充土地收購協議時，保障買方之權利。類似賣方之權利，買方可於賣方違反補充土地收購協議時索取3,600,000馬幣之清算賠償。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

而賣方未能在買方向賣方發出書面通知要求補救此等違約或違反規定或未註冊之原因後十四日內補救此等違約事件，且買方並無違反補充土地收購協議之任何規定，則買方將有權全權酌情決定採取以下補救措施，成本及開支由賣方承擔：

- (i) 要求賣方履行補充土地收購協議之具體條款作為補救；或
- (ii) 於任何時間向賣方發出書面通知，終止補充土地收購協議；而於終止後，賣方必須自收到終止通知日期後十四日內向買方退還或被促使退還所有款項（不計利息），包括已付之代價按金，並連同另一筆3,600,000馬幣之款項作為協定之清算賠償，以換取：
  - (aa) 立即撤銷買方所佔該出售物業之所有產權負擔及知會備忘（如有）；及
  - (bb) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

其後，補充土地收購協議將會終止並不再具有任何其他效力。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

7. 倘轉讓文據並非因任何一方出現任何過失、故意疏忽、遺漏或應譴責之行為等任何原因而未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，各方將盡其最大努力：

- (a) 確定此等不獲接納或遭拒絕或未註冊（視乎情況而定）之因由或原因；
- (b) 糾正、補救及／或克服此等因由或原因；及
- (c) 促使轉讓文據獲接納註冊及／或進行註冊；

且倘此等因由或原因無法或不能糾正、補救及／或克服，在買方知悉未獲接受或遭拒絕或未註冊事件之日期後兩周內，或由買方同意之其他延長期限，買方可按以下補充土地收購協議之條款選擇終止補充土地收購協議，在此情況下將會發生終止事件：

在買方選擇終止補充土地收購協議後，買方將自行承擔成本及開支：

- (a) 撤銷買方所佔該出售物業之所有產權負擔及／或知會備忘（如有）；及
- (b) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

以換取賣方向買方退還所有就代價已支付之款項（包括按金），退款將不計利息；在任何情況下，退款必須在買方選擇終止補充土地收購協議日期後十四日內完成，其後，補充土地收購協議則終止並不再具有任何其他效力。

該等條款訂明，倘轉讓文據未能註冊，則補充土地收購協議之訂約雙方將盡最大努力完成有關交易。該等條款亦賦予買方權利及靈活性，可在任何有關轉讓文據未能註冊之事件無法於協議時間內解決之情況下終止補充土地收購協議。



補充土地收購協議之規定

吾等之意見

8. 有關訂約方共同協定，該出售物業之風險僅於由賣方按補充土地收購協議之條款交付該出售物業之合法管有權當日轉移給買方。

吾等認為，於該出售物業之法定業權轉交買方後，由買方承擔任何與持該出售物業相關之風險之一切責任，此舉實屬合理。

倘該出售物業或其任何部分在完成日期前任何時間因火災或任何其他原因受損壞或損毀，且並未由賣方完成修復或進行修復，以恢復至其先前狀態及狀況，則買方將有權向賣方發出書面通知終止補充土地收購協議。

該等條款賦予買方權利，可於該出售物業於完成日期前遭毀壞致令買方日後不能使用該出售物業之時終止補充土地收購協議。

9. 有關該出售物業之所有退出租金、差餉、評稅、服務費及其他應付支出將於完成日期由有關訂約方按比例分攤，惟賣方須始終向買方彌償任何未付款、損失或有關當局於完成日期前期間因任何拖欠或未付該等付款而可能施加之罰款。

本條款有助界定賣方就完成日期前應計之有關該出售物業之所有退出租金、評稅、差餉、稅款及其他支出所負之責任。

10. 賣方已按買方之要求開始在該出售物業內興建新辦公大樓。賣方將負責承擔興建新辦公大樓所產生之成本及開支。

本條款旨在界定有關興建新辦公大樓之責任。

本條款反映，新辦公大樓乃按照買方之指示及要求興建，而興建新辦公大樓所產生之成本及開支則先由賣方承擔。賣方已展開興建工程，並與獨立第三方訂約興建新辦公大樓。

由於本條款將有助確保新辦公大樓持續順利興建，故吾等認為本條款屬公平合理。

經評估上述主要條款後，吾等認為該等條款就世界華文集團之利益而言，整體上屬公平合理，且該等條款對 貴公司之獨立股東並無不利之處。

#### 4.4 有關交易之財務影響

於評估時，吾等亦已考慮董事會函件第5節所披露有關交易所產生之下列財務影響：—

##### 4.4.1 股本及主要股東持股量

有關交易將不會對 貴公司已發行及繳足股本或主要股東之持股量產生任何影響，因為有關交易並不涉及任何股份發行。

##### 4.4.2 資產淨值及每股盈利

吾等從 貴公司得悉，於補充土地收購協議完成後，該出售物業將按成本值綜合列入 貴公司綜合資產負債表之固定資產。

貴公司表示(i)有關交易將不會對 貴公司截至二零零九年三月三十一日止財政年度之綜合資產淨值或每股盈利產生任何重大影響；及(ii)有關交易可望提高貴集團之長期盈利能力。

##### 4.4.3 資本負債比率

有關交易預計不會對 貴集團之資本負債比率產生任何直接重大影響，因為其代價將以 貴集團內部可用資金撥付。

誠如本獨立顧問函件前文所載， 貴集團可透過有關交易節省使用該出售物業之租金。董事亦認為，有關交易將為 貴集團的未來擴展及整合提供更大靈活度，從而令 貴集團受益。

#### 4.5 風險因素

於評估有關交易時，世界華文之獨立股東須審慎考慮董事會函件第6節披露之風險因素及以下風險因素：

##### 4.5.1 物業投資風險

於有關交易完成後，世界華文集團將面臨若干物業投資固有風險，如租金變動、其他周邊商用物業之競爭、託收風險、維護費用增加以及物業年久後實施翻新工程引致之必要資本支出。

## 4.6 概覽及前景

### 4.6.1 馬來西亞經濟概覽及前景

二零零八年第二季度，馬來西亞經濟錄得6.3%之增長(二零零八年第一季度：7.1%)。儘管國內需求之增長步伐放緩，但國外需求強勁，帶動經濟持續增長。國內需求增長放緩，然於第二季度仍錄得7.8%之強勁增長(二零零八年第一季度：10%)。縱觀整體市場環境，消費物價上漲，消費意欲疲軟，個人消費增長9%(二零零八年第一季度：11.7%)。薪金、國防、供給及服務之支出增加，帶動公共開支增長7.1%(二零零八年第一季度：10.5%)。在外國直接投資(「外國直接投資」)帶動下，資金不斷流入(主要流入服務業及製造業)，加上政府之發展支出增加，投資活動維持5.6%之增幅(二零零八年第一季度：6%)。

批發及零售業強勁增長，通訊、運輸和倉儲以及金融和保險行業亦表現良好，帶動服務業增長7.6%(二零零八年第一季度：7.9%)。在內銷型行業(特別是運輸設備、食品及建築相關行業)之帶動下，製造業錄得5.6%之增長(二零零八年第一季度：7%)。外銷型行業之增長較為緩慢，主要是由於電腦及零件產量較低及石油化工行業之產量下降所致。同時，棕櫚油加工及橡膠產品等特定資源性行業繼續帶動出口主導行業增長。棕櫚油原油產量錄得雙位數之增幅，推動農業增長5.9%(二零零八年第一季度：6.3%)。由於建材價格持續上漲，建築業增長緩慢(增幅為3.9%，二零零八年第一季度：5.3%)。同時，由於天然氣產量減少，採礦業輕微收縮。

消費物價指數(「消費物價指數」)於第二季度上升至4.8%(二零零八年第一季度：2.6%)。該季度之通貨膨脹率上升，反映自二零零八年六月四日補貼政策重組後石油及柴油之零售價高漲，以及食品價格上漲。總體通貨膨脹預期自二零零八年六月起將維持於較高水平，直至二零零九年年中方開始轉趨平穩。

外貿方面，商品及資源性製造業出口強勁，帶動第二季度錄得貿易盈餘40,800,000,000馬幣(二零零八年第一季度：26,800,000,000馬幣)。出口總額大幅增長20.8%，主要是由於商品價格上漲，推動農業及礦物出口持續強勁增長所致。第二季度之進口總額增長9.8%，顯示所有進口類別均錄得較強增長。消費品進口強勁增長21.1%，主要反映消費活動依然活躍及加工食品和飲品價格高企。

外國直接投資流入總額增至12,200,000,000馬幣(二零零八年第一季度：7,100,000,000馬幣)。外國直接投資主要投資於服務、製造及石油天然氣行業。馬來西亞公司之海外投資錄得流出淨額3,500,000,000馬幣(二零零八年第一季度：負6,600,000,000馬幣)，持續投資於製造及服務行業。

展望未來，預期全球經濟及金融環境日益嚴峻。隨著多個發達經濟體系之經濟持續疲軟，而新興經濟體系之增長亦逐漸放緩，預期全球經濟增長將進一步削弱。雖然在全球增長呈現放緩跡象下，商品及能源價格已相應作出一定調整，但價格仍然偏高。同時，國際金融市場依然脆弱。

國內經濟將受該等外部發展態勢影響。此外，商品及燃料價格及成本持續攀升，將繼續對國內需求造成通縮影響，並會削弱消費及交易意欲。鑑於有關外部不明朗因素增多，故預料本年度下半年增長和緩。

(資料來源：二零零八年第二季度馬來西亞國家銀行季刊)

#### 4.6.2 香港經濟概覽

經歷長時間之強勁經濟擴張後，香港經濟於二零零八年第二季度錄得溫和增長，增幅大致與過去十年間之平均增幅相若。於二零零八年第二季度，本地生產總值(「本地生產總值」)較去年同期增加4.2%，而在第一季度本地生產總值則強勁增長7.3%。香港經濟增長減慢，顯示發達經濟體系之增長放緩，以及金融市場繼續動蕩已日漸對亞洲區(包括香港在內)之經濟增長構成壓力。

整體貨物出口在第二季度實質上升4.4%，較第一季度之8.3%增長減慢。內地及其他新興市場之需求在第二季度之大部分時間均保持堅挺，加上歐洲聯盟(「歐盟」)經濟持續擴張，均為商品出口提供主要支持。早前港元兌其他主要貨幣匯價跟隨美元走勢而轉弱，亦有助維持香港出口往歐盟及新興市場之價格競爭力。服務輸出在第二季度續有7.1%之增長，儘管升幅不如第一季度之10.2%般強勁。離岸貿易及訪港旅遊業進一步擴張，但由於全球金融市場持續動盪，各類金融服務活動所受之影響越見明顯。

內部需求之增長在第二季度亦有所減慢。消費開支之增長在經歷一段長時期異常強勁之表現後放緩。雖然勞工市場狀況穩健仍為支持消費開支之因素，然而股票市場調整、通脹攀升以及全球經濟前景變黯淡等因素很可能已打擊消費意欲。投資開支在去年同季之高基數下進一步擴張。

按綜合消費物價指數計算之消費物價通脹，由第一季度之4.6%進一步上升至第二季度之平均升幅5.7%。全球食品價格通脹，令食品價格飆升，以致近期消費物價通脹攀升。經過較長期間之經濟擴張，源自需求方面之壓力亦日益顯著，這從私人住屋租金升幅較快，以及其他商品及服務價格亦稍為加快上升可見一斑。

(資料來源：香港特別行政區政府二零零八年半年經濟報告)

#### 4.6.3 印刷媒體及廣告業之回顧及未來前景

印刷媒體業之收入主要包括廣告收入及發行收入。

廣告開支(「廣告開支」)

馬來西亞廣告市場於二零零八年上半年較二零零七年同期錄得22%之蓬勃增長，達致2,900,000,000馬幣。主要增長點為地面電視(37%)、銷售點(33%)、電台(22%)及報章(16%)。

報章及地面電視在所研究之媒體中繼續佔總廣告量之大部分，分別為56%及33%，繼而為電台(5%)、雜誌(2%)、戶外媒體(2%)、銷售點、互聯網及電影院(各為1%)。

廣告收入達致1,600,000,000馬幣，報章廣告增長之主要原因為航空公司、政黨、大學及電視台之增加廣告開支；而電視廣告之增長(948,000,000馬幣)則來自流動電話及交互式服務提供商、政黨、當地政府機構、製作公司、滋補品及維他命產品之廣告開支。

電台廣告增加22%至135,000,000馬幣，符合整體市場情況。增長應歸因於食品零售、當地政府及快餐類別之廣告開支增長。雖然基礎較小，但銷售點廣告於上半年之增長名列第二，其中最大增長客戶類別為啤酒、兒童牛奶及電話卡。

(資料來源：「馬來西亞廣告業於二零零八年上半年實現22%之蓬勃增長」，見 [www.acnielsen.com.my](http://www.acnielsen.com.my)，二零零八年八月八日)

## 僑豐投資銀行有限公司函件

按照年初至今(「年初至今」)基準比較，馬來西亞報業截至二零零八年七月之廣告開支與上一年度同期比較，增長14.3%。然而，馬來西亞華文報章之廣告開支增幅截至二零零七年七月僅為6.4%。

下表分別載列馬來西亞報章於二零零七年及二零零八年七個月期間之總廣告開支：

馬來西亞報章 廣告開支*	二零零七年一月至七月		二零零八年一月至七月		增幅 %
	千馬幣	%	千馬幣	%	
英文	812,578	48.40	918,145	47.83	13.00
華文	557,403	33.20	592,880	30.89	6.36
馬來語	302,776	18.04	400,863	20.88	32.40
泰米爾語	6,044	0.36	7,691	0.40	27.25
合計	<u>1,678,801</u>	<u>100.00</u>	<u>1,919,579</u>	<u>100.00</u>	

附注：

\* 所有列報之報章廣告開支數據乃根據相關媒體擁有人提供之官方廣告費率表得出。

(資料來源：Nielsen Media Research二零零八年七月之廣告開支報告)

在香港，二零零八年上半年廣告開支錄得按年12%之雙位數增長，達27,300,000,000港元。二零零七年廣告支出(「廣告支出」)較二零零六年僅增加4%。

與去年同期比較，電台增幅達37%，為增長最快之媒體。電視及整體印刷品之廣告支出分別增長12%及11%，而地面電視及免費報章則分別上升10%及56%。二零零七年免費報章之廣告支出較二零零六年僅按年增長38%，故預期該媒體於二零零八年將會錄得強勁增長。

藥物／保健仍為佔廣告開支最大之類別，該廣告類別較二零零七年增長13%，金額達2,000,000,000港元。金融／投資服務類取代貸款／按揭類，成為唯一躋身十大之新廣告類別，其廣告開支之金額為890,000,000港元，增幅達77%，躋身十大並進佔第九位。

首十名廣告商於二零零八年上半年之廣告開支總額逾2,000,000,000港元，較去年多出530,000,000港元。香港上海滙豐銀行連續兩年成為開支最大之廣告商，金額達320,000,000港元。於十大廣告商中，有三名來自銀行業，包括開支最大之廣告商香港上海滙豐銀行、第二大廣告商中國銀行(香港)及第六位之恒生銀行。三間銀行合計於二零零八年之開支總額上升300,000,000港元，達730,000,000港元。

(資料來源：於二零零八年六月刊發之*Nielsen Hong Kong Advertising Information Services*)

#### 白報紙成本

隨著成本上漲及國際需求減弱，特別是二零零八年底美國及中國之市況，儘管全球幾個地區仍有正增長，但該行業之增長預計將放緩。持續上升之生產成本及迅速緊縮之供應已導致世界大部分市場之白報紙價格急劇上揚。48.8克之白報紙價格由二零零七年第四季之每公噸(「每公噸」) 550美元增加至二零零八年第三季之每公噸870美元。

在亞洲，一場白報紙價格戰正在市場參與者之間醞釀。一方面，買家希望爭取較低價格，但另一方面，由於面臨生產成本壓力，以及能源成本及報章回收價格仍居高不下，賣家則希望提高價格。受若干因素影響，預計需求將減弱，該等因素包括經濟增長放緩、存貨增加未能帶來效益及報章出版商對價格劇增所作出之反應。然而，市場緊縮將於短期內得到舒緩，因為部分中國供應商於八月之報價低至每公噸830美元至860美元，低於七月之每公噸880美元至890美元。

然而，由於白報紙價格乃以美元報價，故馬來西亞令吉疲弱對 貴集團馬來西亞業務之盈利亦造成影響。

(資料來源：RISI報告：亞洲紙漿及紙張監控 — 二零零八年八月／九月。)

整體而言，白報紙價格之漲勢預計將持續並有可能影響 貴集團之表現。

(資料來源：世界華文管理層)

#### 4.6.4 世界華文集團之未來前景

繼於二零零八年四月成功完成合併後， 貴集團現時經營全球最大之華文媒體內容平臺之一。 貴集團具備充足條件，利用這平臺之優勢及其組成之媒體內容資產，在資訊科技一日千里之年代中，將業務由「本地轉向全球」，並由「印刷轉向非印刷」。

貴集團正尋求將其媒體內容交互銷售至不同市場。於二零零八年六月在台灣推出《明報周刊》是這策略之好例子。透過特許使用之模式，《明報周刊》台灣版將會在電子版及一名台灣夥伴製作之電視節目上進行交互宣傳。預計 貴集團將在不同市場上經營印刷及非印刷內容，並於未來數年推行更多類似計劃。

與此同時， 貴集團會以審慎態度面對經營環境中日趨嚴峻之挑戰。

預期白報紙價格之上漲趨勢將會持續，並很有可能影響 貴集團之表現。如無不可預知之情況，並考慮到油價不斷上升導致之成本上漲，董事會預計集團於來年之核心業務之經營環境將競爭激烈，並充滿挑戰。

然而， 貴集團將透過有效運用資源，以及盡量利用成功合併後之實體所建立之共同平臺所帶來之營運協同效益，來達致理想業績。與此同時，憑藉所建立之全球華文媒體平臺， 貴公司將繼續發掘擴充業務之商機。

隨著非印刷渠道之內容使用日益普及， 貴集團高效率之華文製作實力已為應付使用習慣上之轉變作好充份準備，而此轉變日後將觸發市場環境之演變。最後，媒體及內容提供者如何重整其業務模型來發掘這演變帶來之商機，將一目了然。 貴集團相信，其已具備所需能力來受惠於這過程。

(資料來源：世界華文二零零八年年報)

## 5. 董事及大股東之權益

有利益關係董事及有利益關係大股東之詳情於董事會函件第11節披露。

因此，上述有利益關係董事及有利益關係大股東將放棄於即將舉行之股東特別大會上就彼等於 貴公司之直接及／或間接持股量對有關交易之相關普通決議案投票。

上述有利益關係董事及有利益關係大股東亦承諾確保彼等之相關連人士(如有)將放棄就彼等於 貴公司之直接及／或間接持股量對有關交易之普通決議案進行投票。

上述有利益關係董事已放棄並將繼續放棄參與董事會商討及於即將召開之股東特別大會上就有關交易之普通決議案進行投票。



## 6. 結論及推薦建議

於決定就關乎有關交易之普通決議案投票表決之前，閣下務必審慎考慮本獨立顧問函件所述之有關事宜及影響，以及通函所強調之事宜及影響。

吾等於評估中及得出有關交易之意見時已考慮以下事項：

- (i) 倘 貴集團收購該出售物業而非將相等金額資金存入定期存款賬戶滾存收入， 貴集團之財務狀況將更加穩健，因此，進行有關交易之理由屬公平合理。有關交易亦使 貴公司有機會擁有該出售物業(其大部分業務均位於此地)，從而可更有把握地管理租金可能上調之風險。有關交易完成後， 貴集團將在擴大及整合 貴集團於馬來西亞之業務(位於該出售物業及鄰近房產)方面有更大靈活度。此外， 貴集團在長遠而言或會因該出售物業之價值日後可能升值而受益；
- (ii) 該出售物業之收購價之計算基準屬公平合理，考慮到該出售物業之代價相等於獨立專業估值師(土地估值師)評定之市值。此外，董事認為，該出售物業之價值可能進一步升值，原因為現得悉正研究將該出售物業所處之黃金地段從工業區轉換成限制性商業區。此外，董事亦認為，將該出售物業與 貴集團已擁有之毗鄰土地合併，則 貴集團可於未來重新開發合併土地，從而發揮合併土地之潛在價值。同時， 貴公司估計額外興建新辦公大樓成本(即估計實際建造成本)為5,000,000馬幣，按賣方與買方之協定，將先由賣方承擔，於有關交易完成後由買方按實際基準償付；
- (iii) 補充土地收購協議之主要條款整體而言屬公平合理，且就 貴集團之利益而言並無不利之處；
- (iv) 有關交易預計不會對 貴集團已發行及繳足股本、主要股東之持股量、盈利及資產淨值及資本負債比率產生任何直接重大影響；
- (v) 本獨立顧問函件第4.5節中強調、可能對世界華文集團造成影響之有關交易之相關物業投資風險；及
- (vi) 經濟及行業展望，以及世界華文集團之樂觀前景。

---

僑豐投資銀行有限公司函件

---

根據吾等之評估，吾等認為，就閣下而言，有關交易之整體條款均屬公平合理。如無任何不可預知之情況，有關交易符合貴集團及股東之整體最佳利益。

因此，吾等建議世界華文之獨立股東投票贊成於貴公司即將舉行之股東特別大會上交之有關交易相關普通決議案。

此致

世界華文媒體有限公司  
獨立股東 台照

代表  
僑豐投資銀行有限公司  
**JOSEPH SOO HONG WENG**      **EUGENE LAM JIT JIN**  
企業融資                              企業融資  
董事／主管                              高級副總裁

謹啟

二零零八年十月二十日

---

## 僑豐融資有限公司函件

---

以下為僑豐融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函內。

**OSK Asia Capital Limited**  
**僑豐融資有限公司**  
Subsidiary of OSK Investment Bank Berhad, Malaysia

香港  
德輔道中55號  
協成行中心11樓

敬啟者：

**關連交易**  
**世界華文媒體有限公司**  
**之全資附屬公司星洲媒體集團有限公司**  
**向常青實業私人有限公司以現金代價37,000,000馬幣**  
**收購該出售物業之建議及**  
**償付興建新辦公大樓成本約5,000,000馬幣**

### 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「香港獨立財務顧問」），就有關補充土地收購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零零八年十月二十日刊發之通函（「通函」），本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零八年七月十四日， 貴公司宣布買方與賣方訂立土地收購協議，據此，買方有條件地同意收購該幅土地，現金代價為46,000,000馬幣（相等於約102,163,000港元）。

其後，於二零零八年九月十一日， 貴公司宣布賣方與買方已於同日訂立補充土地收購協議，據此，買方有條件地同意向賣方收購該出售物業，現金代價為37,000,000馬幣（相等於約82,174,000港元）（「收購價」），並償還賣方興建新辦公大樓之估計成本5,000,000馬幣（相等於約11,105,000港元）（統稱「有關交易」）。除另有訂明外，土地收購協議之所有內容均已被補充土地收購協議取代。

丹斯里拿督張曉卿直接持有賣方5.7%權益，而TTSH、常茂、常青東南亞及常青（砂）則分別直接持有賣方20%、20%、43%及2%權益。 貴公司主要股東（按上市規則之定義）丹斯里拿督張曉卿連同其家族權益，合共擁有直接或間接權益，致使可於TTSH、常茂、常青東南亞

---

## 僑豐融資有限公司函件

---

及常青(砂)之股東大會行使30%或以上投票權。再者，賣方其餘9.3%之已發行股本由丹斯里拿督張曉卿之家族成員直接及間接持有。因此，丹斯里拿督張曉卿通過其於TTSH、常茂、常青東南亞及常青(砂)之權益與其家族成員合共擁有賣方已發行股本之100%權益。賣方作為丹斯里拿督張曉卿之聯繫人士，因此亦為 貴公司之關連人士。賣方之董事為拿督斯里張昌富及黃蓉玉女士。根據上市規則，有關交易構成 貴公司之關連交易，故須遵守獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。

獨立董事委員會包括俞漢度先生、楊岳明先生、丹斯里拿督劉衍明及天猛公拿督肯勒甘雅安納天猛公柯，其成立旨在就有關交易向獨立股東提供意見及建議。僑豐融資有限公司已獲委任為香港獨立財務顧問，以就有關交易條款之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就獨立股東應於股東特別大會上就有關交易投贊成票或反對票提供建議。

貴公司亦已為符合馬來西亞上市規定委任僑豐投資銀行有限公司(吾等之控股公司)為獨立財務顧問(「馬來西亞獨立財務顧問」)。馬來西亞獨立財務顧問函件之副本附於通函之僑豐投資銀行有限公司函件。

本函件旨在向獨立董事委員會及獨立股東提供有關交易之資料、吾等就有關交易條款及條件作出之獨立評估以及吾等之建議，惟須限定在本函件規定之吾等職責及評估範圍內。

於即將舉行之股東特別大會上就有關交易之決議案投票表決前，獨立股東務請細閱本函件及通函連同附錄，並審慎考慮本函件所載之評估及資料。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，應立即諮詢 閣下之股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

### 吾等對有關交易評估之主要基準及限制

吾等未曾參與協商或討論有關交易之條款及條件。吾等對有關交易之評估乃基於通函所載之資料、 貴公司管理層及代表向吾等提供之資料及文件，包括日期分別為二零零八年七月十四日及二零零八年九月十一日之土地收購協議及補充土地收購協議、土地估值師於二零零八年八月二十一日發出之估值報告及其他可公開獲取之資料，以及與 貴公司董事及管理層之討論。然而，吾等並無獨立核實該等資料。

董事確認將個別及共同地就本函件所載資料之準確性承擔全部責任，並確認在作出一切合理查詢後，就其所深知及確信，與吾等評估有關交易之所有相關資料時已經向吾等披露，且概無遺漏任何重大事實致使向吾等披露之任何資料屬虛假或具誤導成份。

吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。吾等進行審核、分析及發出意見時，乃倚賴 貴公司向吾等所提供之財務及其他資料是否屬合理、準確及完整。吾等提出意見時，已顧及吾等認為通常對涉及有關交易之重要評估，且受獨立股東關注之有關事宜。

吾等已經採取所有合理必要步驟以遵守上市規則第13.80條之規定。吾等認為吾等已經獲取充分資料藉以達成知情意見。然而，吾等並無對該等資料進行任何獨立查證，或對 貴集團之業務、事務、財務狀況或前景進行任何深入獨立調查，亦無對 貴集團、該出售物業或馬來西亞之房地產市場展開任何深入研究。

吾等已以香港獨立財務顧問身份對有關交易作出評估，並已考慮吾等認為對有關交易是否屬公平及合理而達致意見時屬至關重要之各種因素。

### 有關交易之詳情

有關交易之詳情載於董事會函件第2節，須整份閱讀。

### 有關交易之評估

吾等評估有關交易時已經考慮以下因素：—

- (1) 進行有關交易之理由；
- (2) 收購價及額外興建新辦公大樓成本之評估；
- (3) 補充土地收購協議之主要條款；及
- (4) 有關交易之財務影響。

吾等對有關交易之評估詳情載於以下章節。

#### 1 進行有關交易之理由

誠如董事會函件所述，買方一直根據租賃協議向賣方租賃該出售物業，租期由二零零七年三月二日起計至二零一零年三月一日為期三年，月租為300,000馬幣(約相等於666,000港元)。 貴集團自一九六六年起一直以該出售物業作為部分業務據點，並且已在該出售物業鄰近土地上興建印刷廠。 貴公司認為，該出售物業交通便利，位於馬來西亞Selangor Darul Ehsan, Petaling Jaya之黃金地段中心位置，可作為買方出版刊物之有效分銷中心。 貴公司亦認為，付運產品速度對報業尤關重要，能夠穩據市場中心鄰近物業，即能迅速向客戶付運產品，故就買方業務而言實為有利。

---

## 僑豐融資有限公司函件

---

據吾等所知，根據現有租賃協議就向賣方租賃及使用該出售物業上所建物業而應付之年度租金，貴公司預計每年可節省租金總額3,600,000馬幣(相等於約7,995,000港元)。

收購價以及額外興建新辦公大樓成本由貴公司內部產生之資金以現金支付。吾等已經於下文列出透過將與收購價及額外興建新辦公大樓成本(貴公司估計為5,000,000馬幣(相等於約11,105,000港元))相等之現金金額存置於一般認為能夠產生穩定收入之定期存款而可能賺取之指示利息收入，惟僅作說明用途：—

將收購價37,000,000馬幣(相等於約82,174,000港元)	1,554,000馬幣
及額外興建新辦公大樓成本(貴公司估計 為5,000,000馬幣(相等於約11,105,000港元))	(相等於約 3,450,000港元)
存置於十二個月定期存款， 按年利率3.7%*賺取利息收入	

附註：

- \* 根據Malayan Banking Berhad ([www.maybank2u.com.my](http://www.maybank2u.com.my))所報自二零零七年三月三十日起生效之十二個月定期存款利率。於最後實際可行日期，就吾等所知，香港主要銀行所公布之十二個月最高定期存款年利率僅約為1.35%。

根據上述說明，吾等推斷透過有關交易，貴集團可獲取之年租金高於將收購價及額外興建新辦公大樓成本金額存置於以現行利率計息之定期存款賬戶所賺取之利息收入。因此，倘貴集團收購該出售物業，而非將相等金額之資金存入以Malayan Banking Berhad所報現行利率計息之定期存款賬戶，則財務狀況可能會更加穩健。

有關交易提供機會予貴公司擁有自身物業，因此有助釋除日後潛在租金上調幅度及租約屆滿後不獲續租帶來之風險。吾等亦已從土地估值師得悉，該出售物業所處工業區已經擬訂重新分區為限制性商業區。在該等情況下，該出售物業之租金日後可能上升。同時，根據現有租賃協議條款，該出售物業之租金僅可在二零一零年三月一日之後重新協商，而租金可能上調及/或租約不獲續租可能會對貴集團盈利能力及經營效率造成不利影響。透過收購該出售物業，貴集團能更有效控制開支。

貴集團目前之業務乃星洲媒體、南洋報業控股有限公司及明報企業有限公司合併組成。貴集團後所得，誠如董事會函件所述，貴集團將能夠透過開發新辦公大樓，整合其部分後勤部門及管理部門，集中於同一地方，確保貴集團能以更具效益及效率之方式營運。

董事會亦認為，透過有關交易，貴公司在長遠而言亦可因該出售物業價值日後可能出現資本增值而獲益，原因為該出售物業位於馬來西亞Selangor Darul Ehsan, Petaling Jaya黃金地段。根據土地估值師於二零零八年八月二十一日發出之估值報告，該出售物業位於工業區，目前正研究將該區從工業用途轉為限制性商業用途，集辦公室、倉庫及陳列室於一體。

在上述情況下，倘若該出售物業之指定用途可從工業轉作限制性商業用途，則該出售物業之價值可能進一步升值。

誠如董事會函件所載，貴公司其中一個策略為透過整合資源及發揮貴集團資產之內在價值以產生協同效應。因此，董事會認為，收購該出售物業及興建新辦公大樓符合貴公司之業務策略，並預計會增強貴公司之業務營運能力。該出售物業鄰近買方現時擁有之一幅土地，貴公司日後或可透過重新開發合併土地以發揮該資產之價值。

基於吾等上述評估，吾等認為，進行有關交易之理由屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

## 2 收購價及額外興建新辦公大樓成本之評估

吾等在董事會函件第2.5節中發現，收購價由賣方與買方按「自願買方自願賣方」基準經公平磋商後釐定，並已參考獨立物業估值師(即土地估值師)於二零零八年八月二十一日對該出售物業(「現有物業」，並不包括目前在建之新辦公大樓)所作估值37,000,000馬幣。有關估值為上述估值師使用以下方法得出之估價：

### (i) 比較法

比較法考慮類似或替代物業及相關市場數據之銷售情況，並透過對影響價值之各種因素差異作出調整而得出一個估計價值。一般而言，被評估物業與在公開市場上買賣之類似物業之銷售情況相比較。同時亦可考慮上市及發售。

### (ii) 投資法

投資法考慮與被評估指涉物業有關之收入及開支數據，並透過資本化過程估計價值。資本化指出收入(通常為淨收入數據)與設定值類型之關連，方式為將收入金額換算成估計價值。此過程可能考慮直接關係(稱為資本化比率)、收益或折扣率(反映投資回報之計算方法)或兩者均會考慮。一般而言，替代原則指出，產生與既定相關風險水平之最高回報之收入流可得出最概然值數據。

(iii) 成本法

成本法考慮，作為收購既定物業之替代，相關人員可能會建造另一物業，該另一物業可能是原物業之仿照品或可具相同效用之物業。在房地產業內，就既定物業支付之款項高於收購同一幅土地及建造另一構建物之成本，一般而言並不合理，除非涉及時間延誤、情況不便及風險則另作別論。實際上，該方法亦涉及就樓齡較長及／或功能較少之物業之折舊估計，在此情況下，新物業之成本估計不合理地超過可能就估定物業支付之價格。現有物業土地部分之價值乃以比較法計算所得，而樓宇部分則以成本法計算所得。

釐定現有物業之市場價值時，土地估值師已考慮(其中包括)下列現有物業毗鄰地區之可供比較銷售：—

	地址	土地面積 (平方米)	轉讓價格 (馬幣)	轉讓日期	單位價值 馬幣/平方米
1.	No. 110, Jalan Semangat 46300 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	4,035.58	12,430,000 (相等於約 27,606,150 港元)	二零零八年 二月二十八日	3,080.10 (相等於約 6,840.69港元)
2.	No. 9, Jalan Bersatu 13/4 Seksyen 13 46200 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	8,951.94	15,000,000 (相等於約 33,313,940 港元)	二零零七年 十月三十日	1,675.61 (相等於約 3,721.42港元)
3.	No. 76, Jalan Universiti Seksyen 13 46200 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	21,050.03	43,034,620 (相等於約 95,576,840 港元)	二零零七年 十月十九日	2,044.40 (相等於約 4,540.46港元)
4.	No. 7, Jalan Semangat Seksyen 13 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan	3,017.86	8,600,000 (相等於約 19,099,990 港元)	二零零七年 四月二十七日	2,849.70 (相等於約 6,328.98港元)
				平均	2,412.45 (相等於約 5,357.89港元)

(資料來源：土地估值師於二零零八年八月二十一日編製之估值報告)



---

## 僑豐融資有限公司函件

---

就評估收購價是否公平合理時，吾等將現有物業之每平方米市值與土地估值師對相同臨近地區內可供比較銷售評估得出之每平方米平均轉讓價格相比較。

	每平方米市值	較可資比較交易之 每平方米平均 轉讓價格之溢價	較最近期可資 比較交易之 每平方米平均 轉讓價格之溢價
現有物業	3,107.39馬幣 (相等於約6,901.30港元)	28.81%	0.89%

根據吾等上述評估，吾等發現，現有物業之每平方米市值與最近期可資比較交易非常接近。

吾等亦發現，現有物業按每平方米平均轉讓價格之溢價買賣，並於估值報告中注意到有關現有物業所處位置及臨近地區：

「指涉物業(現有物業)建於一幅兩面臨街之土地上，分別面向Jalan Universiti及Jalan Semangat。由吉隆坡市中心途經Jalan Syed Putra，Federal Highway，便可到達Jalan Universiti及Jalan Semangat，交通便利。除此之外，亦可途經Sprint Highway，Jalan Dato Abu Bakar及上述道路(均為保養良好之碎石路)到達。」

據吾等所知，貴公司認為透過有關交易，貴公司在長遠而言可因該出售物業價值日後可能出現資本增值而獲益，原因為該出售物業位於交通便利之黃金地段。

貴公司確認，現有物業全部均由買方租賃及使用，而該出售物業之建築面積亦較可資比較物業大。

此外，該出售物業位於工業區，目前正研究將該出售物業轉作限制性商業用途，集辦公室、倉庫及陳列室於一體。土地估值師認為，如該出售物業可由工業用途轉為限制性商業用途，則該出售物業或會升值。

根據現有物業之估值及上述因素(包括該出售物業之位置及其建築面積之用途，以及最近期可資比較交易之每平方米轉讓價)，吾等認為收購價(即現有物業之估值)乃屬公平合理。現有物業適用之每平方米估值較(i)最近期可資比較交易之每平方米轉讓價輕微溢價0.89%；及(ii)可資比較交易之每平方米平均轉讓價溢價28.81%。

吾等從 貴公司得悉，買方要求賣方興建新辦公大樓，並同意就額外興建新辦公大樓成本向賣方作出彌償。 貴公司估計額外興建新辦公大樓成本約為5,000,000馬幣(相等於約11,105,000港元)。吾等亦從 貴公司得悉，賣方已經與獨立第三方簽定合約進行新辦公大樓之建築工程。就興建新辦公大樓而應付之額外興建新辦公大樓成本先由賣方承擔，其後將於有關交易完成後由買方作出彌償。額外興建新辦公大樓成本之實際金額相等於賣方就興建新辦公大樓所支付或應付之實際成本(須有證明文件作為憑據)。由於新辦公大樓乃應買方要求而興建，故現有物業之估值並不包括新辦公大樓可能應佔之任何價值，而新辦公大樓之擁有權將根據有關交易轉交予買方。吾等認為，由 貴集團按實際成本基準向賣方彌償額外興建新辦公大樓成本乃屬公平合理。

### 3 補充土地收購協議之主要條款

#### 3.1 補充土地收購協議之先決條件

補充土地收購協議須待以下條件達成或獲豁免後，方告完成。補充土地收購協議須於以下各項條件達成及向買方律師支付收購價餘款(連同任何適用利息)起計三個月內或訂約各方可能書面同意之其他日期完成：

- a) 買方就收購該出售物業獲馬來西亞海外投資委員會批准；

---

## 僑豐融資有限公司函件

---

- b) 買方股東批准向賣方收購該出售物業及興建新辦公大樓；
- c) 就下列事項獲有關當局，包括(但不限於)消防局、地政署、地方議會及所有其他監管機關之批准：
  - (i) 就該出售物業發出之分割獨立文件；
  - (ii) 有關當局將該幅土地之用途分類為「工業」用途；及買方律師收妥該出售物業之分割獨立業權文件之正本；及
- d) 根據上市規則第14A章之規定，獲獨立股東於股東大會上批准。

若上述任何或所有條件未能於補充土地收購協議日期起四十二個月內達成，則補充土地收購協議將告失效及不再有任何效力。

3.2 補充土地收購協議之主要條款

吾等認為以下補充土地收購協議之主要條款屬公平合理，並於各主要條款（摘錄自董事會函件第3節「補充土地收購協議之主要特點」）旁表述意見。

補充土地收購協議之規定	吾等之意見
1. 該出售物業在收購時應無任何產權負擔並按「現況」為基準，且須受該幅土地之業權文件所附加之權益條件及限制所規限。	本條款訂明賣方須撤銷任何現有產權負擔，一切成本及開支由其自行承擔。按下文第3項所述，買方之律師亦獲賣方授權代表賣方動用收購價餘款，以撤銷上述產權負擔。
2. 該出售物業乃該幅土地之一部分。賣方須向有關當局提交申請書，將該幅土地細分，為該出售物業發出獨立業權文件。	吾等得悉該出售物業構成該幅土地之一部分。本條款訂明賣方負責將該幅土地細分為兩幅，一切完成交易之所需成本及開支由其自行承擔。
3. 代價之付款條款如下：  (a) 4,600,000馬幣（相等於約102,163,000港元），即土地收購協議之代價之10%，（「按金」）已於二零零八年七月十四日簽立土地收購協議時向賣方支付；及  (b) 將於補充土地收購協議完成日期或之前根據下文各項向作為權益持有人之買方律師支付收購價餘款，其後，買方應被視為已完全履行其須向賣方支付收購價餘款之責任。	吾等得悉按金已根據土地收購協議（即補充土地收購協議之前身）之條款向賣方支付。倘買方違反補充土地收購協議，以致補充土地收購協議未能按下文第5項之條款概要完成及倘賣方違反補充土地收購協議，以致補充土地收購協議未能按下文第6項之條款概要完成，則買方有權收取賣方之退款。  該等條款有助該出售物業之產權負擔於補充土地收購協議完成前獲得撤銷，一切成本及開支由賣方承擔。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

賣方將負責於向有關當局申請細分總業權前，清除該出售物業之現有產權負擔。賣方將竭力且自行承擔所有成本及開支，於訂立補充土地收購協議日期六十日內(或其任何經訂約各方同意延續之日期)促使向相關地政署提交已清除現有產權負擔押記之證明。

買方與賣方明確同意(而買方律師亦明確獲得訂約各方授權)於收到收購價餘款時按下列方式及優先之次序動用及處理有關款項：

- (a) 首先，按補充土地收購協議之條款，代表賣方償付就解除該出售物業一切產權負擔及撤銷知會備忘(如有)而須支付之一切款項；
  - (b) 第二，支付賣方因補充土地收購協議而須支付之所有費用、支出、開支及其他付款(如有)；及
  - (c) 最後，(受補充土地收購協議之條款所規限)將買方獲發之轉讓文據及所有其他有關文件提呈適當之地政署／土地註冊處供註冊後十四個營業日內，向賣方退回餘款。
4. 賣方將於全額收取收購價餘款及利息(倘適用)當日(「完成日期」)向買方交付該出售物業之合法管有權。

吾等得悉，自補充土地收購協議成為無條件當日後第四個月之首日起，直至向買方交付該出售物業之合法管有權日期止，應付利息須按8%之年利率按天計算。吾等從 貴公司得悉， 貴公司擬於補充土地收購協議成為無條件當日後首三個月內支付餘下代價，且有關交易將以 貴集團內部資源撥付。因此， 貴集團毋須就有關交易產生額外利息開支。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

5. 倘若買方：

- (a) 無法按補充土地收購協議之規定支付收購價餘款；或
- (b) 無法遵守或履行或以其他方式違反補充土地收購協議之任何重大規定或重大保證及陳述，或由於買方之過失、故意疏忽、遺漏或應受譴責之行為等任何原因，致使轉讓文據未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，而買方未能在賣方發出書面通知要求補救此等違約或違反規定或未註冊之原因後十四日內補救此等違約事件；

該等條款訂明於買方違反補充土地收購協議時賣方享有之權利。

倘買方違約，則賣方將沒收為數3,600,000馬幣(相等於約7,995,000港元)之部分按金。

且賣方並無違反補充土地收購協議之任何規定，則賣方將有權全權酌情決定於任何時間向買方發出書面通知終止補充土地收購協議，成本及開支由買方承擔。

於補充土地收購協議終止後，賣方有權沒收3,600,000馬幣(相等於約7,995,000港元)作為協定之清算賠償，其後，於買方必須自行承擔成本及開支之前提下，在收到賣方終止通知日期後十四日內：

- (a) 立即撤銷買方所佔該出售物業之所有產權負擔及知會備忘(如有)；及
- (b) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

以換取賣方向買方退還所有就代價已支付之款項(3,600,000馬幣(相等於約7,995,000港元)之款項除外)，而退款將不計利息；其後，補充土地收購協議將終止並不再具有任何其他效力。

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

6. 倘若：

- (a) 賣方無法遵守或履行或以其他方式違反補充土地收購協議之任何重大規定；或
- (b) 賣方之任何重大陳述或保證屬不正確或不準確或於任何方面有誤導成份；或
- (c) 由於賣方之過失、故意疏忽、遺漏或應譴責之行為等任何原因，致使轉讓文據並未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊，

該等條款旨在於賣方違反補充土地收購協議時，保障買方之權利。類似賣方之權利，買方可於賣方違反補充土地收購協議時索取3,600,000馬幣(相等於約7,995,000港元)之清算賠償。

而賣方未能在買方向賣方發出書面通知要求補救此等違約或違反規定或未註冊之原因後十四日內補救此等違約事件，且買方並無違反補充土地收購協議之任何規定，則買方將有權全權酌情決定採取以下補救措施，成本及開支由賣方承擔：

- (i) 要求賣方履行補充土地收購協議之具體條款作為補救；或
- (ii) 於任何時間向賣方發出書面通知，終止補充土地收購協議；而於終止後，賣方必須自收到終止通知日期後十四日內向買方退還或被促使退還所有款項(不計利息)，包括已付之代價按金，並連同另一筆3,600,000馬幣(相等於約7,995,000港元)之款項作為協定之清算賠償，以換取：

補充土地收購協議之規定

吾等之意見

- (aa) 立即撤銷買方所佔該出售物業之所有產權負擔及知會備忘(如有);及
- (bb) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及/或買方之律師交付之所有文件,而賣方於該出售物業之權益仍屬完整;

其後,補充土地收購協議將會終止並不再具有任何其他效力。

7. 倘轉讓文據並非因任何一方出現任何過失、故意疏忽、遺漏或應譴責之行為等任何原因而未獲接納或遭拒絕註冊或並未註冊,各方將盡其最大努力:

- (a) 確定此等不獲接納或遭拒絕或未註冊(視乎情況而定)之因由或原因;
- (b) 糾正、補救及/或克服此等因由或原因;及
- (c) 促使轉讓文據獲接納註冊及/或進行註冊;

且倘此等因由或原因無法或不能糾正、補救及/或克服,在買方知悉未獲接受或遭拒絕或未註冊事件之日期後兩周內,或由買方同意之其他延長期限,買方可按以下補充土地收購協議之條款選擇終止補充土地收購協議,在此情況下將會發生終止事件:

該等條款訂明,倘轉讓文據未能註冊,則補充土地收購協議之訂約雙方將盡最大努力完成有關交易。該等條款亦賦予買方權利及靈活性,可在任何有關轉讓文據未能註冊之事件無法於協議時間內解決之情況下終止補充土地收購協議。



補充土地收購協議之規定

吾等之意見

在買方選擇終止補充土地收購協議後，買方將自行承擔成本及開支：

- (a) 撤銷買方所佔該出售物業之所有產權負擔及／或知會備忘(如有)；及
- (b) 向賣方交回由賣方根據補充土地收購協議之規定向買方及／或買方之律師交付之所有文件，而賣方於該出售物業之權益仍屬完整；

以換取賣方向買方退還所有就代價已支付之款項(包括按金)，退款將不計利息；在任何情況下，退款必須在買方選擇終止補充土地收購協議日期後十四日內完成，其後，補充土地收購協議則終止並不再具有任何其他效力。

- 8. 有關訂約方共同協定，該出售物業之風險僅於由賣方按補充土地收購協議之條款交付該出售物業之合法管有權當日轉移給買方。

倘該出售物業或其任何部分在完成日期前任何時間因火災或任何其他原因受損壞或損毀，且並未由賣方完成修復或進行修復，以恢復至其先前狀態及狀況，則買方將有權向賣方發出書面通知終止補充土地收購協議。

- 9. 有關該出售物業之所有退出租金、差餉、評稅、服務費及其他應付支出將於完成日期由有關訂約方按比例分攤，惟賣方須始終向買方彌償任何未付款、損失或有關當局於完成日期前期間因任何拖欠或未付該等付款而可能施加之罰款。

吾等認為，於該出售物業之法定業權轉交買方後，由買方承擔任何與持該出售物業相關之風險之一切責任，此舉實屬合理。

該等條款賦予買方權利，可於該出售物業於完成日期前遭毀壞致令買方日後不能使用該出售物業之時終止補充土地收購協議。

本條款有助界定賣方就完成日期前應計之有關該出售物業之所有退出租金、評稅、差餉、稅款及其他支出所負之責任。

補充土地收購協議之規定

10. 賣方已按買方之要求開始在該出售物業內興建新辦公大樓。賣方將負責承擔興建新辦公大樓所產生之成本及開支。

吾等之意見

本條款旨在界定有關興建新辦公大樓之責任。

本條款反映，新辦公大樓乃按照買方之指示及要求興建，而興建新辦公大樓所產生之成本及開支則先由賣方承擔。賣方已展開興建工程，並與獨立第三方訂約興建新辦公大樓。

由於本條款將有助確保新辦公大樓持續順利興建，故吾等認為本條款屬公平合理。

#### 4 有關交易之財務影響

於評估時，吾等亦已考慮董事會函件第5節所披露有關交易所產生之下列財務影響：

##### 4.1 股本及主要股東持股量

有關交易將不會對 貴公司已發行及繳足股本或主要股東之持股量產生任何影響，因為有關交易並不涉及任何股份發行。

##### 4.2 資產淨值及每股盈利

吾等從 貴公司得悉，於補充土地收購協議完成後，該出售物業將按成本值綜合列入 貴公司綜合資產負債表之固定資產。

貴公司表示(i)有關交易將不會對 貴公司截至二零零九年三月三十一日止財政年度之綜合資產淨值或每股盈利產生任何重大影響；及(ii)有關交易可望提高貴集團之長期盈利能力。

#### 4.3 資本負債比率

有關交易預計不會對 貴集團之資本負債比率產生任何直接重大影響，因為補充土地收購協議之代價將以 貴集團內部可用資金撥付。

誠如上文所載，吾等得悉 貴集團可透過有關交易節省使用該出售物業之租金。董事亦認為，有關交易將為 貴集團的未來擴展及整合提供更大靈活性，從而令 貴集團受益。

#### 董事及大股東之權益

有利益關係董事及有利益關係大股東之詳情於董事會函件第11節披露。

因此，上述有利益關係董事及有利益關係大股東將放棄於即將舉行之股東特別大會上就彼等於 貴公司之直接及／或間接持股量對有關交易之相關普通決議案進行投票。

上述有利益關係董事及有利益關係大股東亦承諾確保彼等之聯繫人士(如有)將放棄就彼等於 貴公司之直接及／或間接持股量對有關交易之普通決議案進行投票。

上述有利益關係董事已放棄並將繼續放棄參與董事會商討及於即將召開之股東特別大會上就有關交易之普通決議案進行投票。

#### 結論及推薦建議

吾等於評估中及得出有關交易之意見時已考慮以下事項：

- (i) 倘 貴集團收購該出售物業而非將相等金額資金存入定期存款賬戶滾存收入， 貴集團之財務狀況將更加穩健，因此，進行有關交易之理由屬公平合理。有關交易亦使 貴公司有機會擁有該出售物業(其大部分業務均位於此地)，從而可更有把握地管理租金可能上調之風險。有關交易完成後， 貴集團將在擴大及整合 貴集團於馬來西亞之業務(位於該出售物業及鄰近房產)方面有更大靈活性。此外， 貴集團在長遠而言或會因該出售物業之價值日後可能升值而受益；

---

## 僑豐融資有限公司函件

---

- (ii) 該出售物業之收購價之計算基準屬公平合理，考慮到該出售物業之代價相等於獨立專業估值師(即土地估值師)評定之市值。此外，董事認為，該出售物業之價值可能進一步升值，原因為現得悉正研究將該出售物業所處之黃金地段從工業區轉換成限制性商業區。此外，董事亦認為，將該出售物業與 貴集團已擁有之毗鄰土地合併，則 貴集團可於未來重新開發合併土地，從而發揮合併土地之潛在價值。同時， 貴公司估計額外興建新辦公大樓成本(即估計實際建造成本)為5,000,000馬幣(相等於約11,105,000港元)，按賣方與買方之協定，將先由賣方承擔，於有關交易完成後由買方按實際基準償付；
- (iii) 補充土地收購協議主要條款之公平合理性；及
- (iv) 有關交易預計不會對 貴集團已發行及繳足股本、主要股東之持股量、盈利及資產淨值及資本負債比率產生任何直接重大影響。

根據吾等之評估，吾等認為，有關交易之條款均屬公平合理，且有關交易符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成於 貴公司即將舉行之股東特別大會上提交之有關交易相關普通決議案。

此致

世界華文媒體有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

僑豐融資有限公司

謝勤發

董事

任秀芬

董事

謹啟

二零零八年十月二十日

於本函件中，以馬幣計值之金額已按 1 港元兌換0.450262馬幣之匯率(於最後實際可行日期之匯率，或本函件另有指明之其他匯率)轉換為港元，僅供說明之用。概無聲明任何港元或馬來西亞令吉已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。本公司各董事已細閱及批核本通函，並願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何重大事實，致使其所載任何內容產生誤導。

## 股東要求投票表決之程序

根據現行公司細則第70條，凡於股東大會上提呈之決議案均須以舉手方式進行表決，除非根據香港聯交所規則之不時規定須以投票方式進行或按下列人士(於宣布舉手表決結果當時或之前，或撤回任何其他投票表決要求之時)要求按投票方式表決：

- a) 該大會主席；或
- b) 至少三名親身出席之股東，或獲正式授權之公司代表或委任代表，而其當時有權於大會上投票；或
- c) 任何一名或多名親身出席之股東，或獲正式授權之公司代表或委任代表，而其須代表不少於可在大會上投票之所有股東之總投票權十分之一；或
- d) 任何一名或多名親身出席之股東，或獲正式授權之公司代表或委任代表，而其持有隨附大會投票權之股份，且該等股份之已繳股款總額相等於不少於所有附有該權利之股份之繳足股本總額之十分之一；或
- e) 倘香港聯交所之規則有此項規定，由任何一名或多名董事提出，而其個別或共同持有相當於有權在會上投票之全體股東之總投票權百分之五或以上之股份委任投票權。

於舉手表決時，每名親身出席大會之股東或獲正式授權之公司代表或委任代表均可投一票。於投票表決時，各親身出席大會之股東或獲正式授權之公司代表或委任代表可就其持有之每股繳足股份投一票。儘管公司細則另有載明，如一名屬結算所(或其代理人)之股東委任一名以上委任代表，各委任代表在舉手投票時可各投一票。根據現行公司細則第76條，有權在投票表決時投一票以上之股東毋須動用其所有投票權或以同一方式全數動用其投票權。

根據上市規則第14A.52條，任何於會上進行以徵求批准關連交易之投票須以票選方式表決。由於根據上市規則，收購該出售物業及興建新辦公大樓構成本公司之關連交易，股東特別大會主席將要求以票選方式決定批准(其中包括)補充土地收購協議項下擬進行之交易之普通決議案。

## 權益披露

## 董事權益

(i) 於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員或任何彼等各自之聯繫人士在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中，擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

## (a) 股份權益

董事姓名	所持股份／相關股份數目				股份權益 總額	根據購股權 授出之相關 股份權益 (附註3)	權益總額	佔已發行 股本百分比
	個人權益	家族權益	法團權益					
丹斯里拿督張曉卿	86,509,058	134,566	470,270,817 <sup>(1)</sup>	556,914,441	600,000	557,514,441	33.09%	
張鉅卿先生	2,454,559	147,000	-	2,601,559	600,000	3,201,559	0.19%	
張翼卿醫生	9,406,189	-	252,487,700 <sup>(2)</sup>	261,893,889	600,000	262,493,889	15.58%	
張裘昌先生	4,796,483	-	-	4,796,483	600,000	5,396,483	0.32%	
蕭依釗女士	2,000,072	-	-	2,000,072	-	2,000,072	0.12%	
天猛公拿督肯勒甘雅 安納天猛公柯	135,925	-	-	135,925	-	135,925	0.01%	

附註：

1. 因彼於Seaview Global Company Limited、Conch、德信立、常茂、益思、常青(砂)、常青東南亞及Madigreen擁有權益，故被視為擁有該等權益。
2. 因彼於Seaview Global Company Limited及Conch擁有權益，故被視為擁有該等權益。
3. 指本公司根據本公司之購股權計劃授予相關董事以認購本公司股份之購股權。

## (b) 本公司授出之購股權權益

董事姓名	根據購股權授出之相關股份	佔已發行股本百分比	每股行使價(港元)	授出日期	行使期
丹斯里拿督張曉卿	300,000	0.018%	1.592	31/8/2001	01/09/2001-20/08/2011
丹斯里拿督張曉卿	300,000	0.018%	1.800	15/9/2003	16/09/2003-20/08/2011
張鉅卿先生	300,000	0.018%	1.592	31/8/2001	01/09/2001-20/08/2011
張鉅卿先生	300,000	0.018%	1.800	15/9/2003	16/09/2003-20/08/2011
張翼卿醫生	300,000	0.018%	1.592	31/8/2001	01/09/2001-20/08/2011
張翼卿醫生	300,000	0.018%	1.800	15/9/2003	16/09/2003-20/08/2011
張裘昌先生	300,000	0.018%	1.592	31/8/2001	01/09/2001-20/08/2011
張裘昌先生	300,000	0.018%	1.800	15/9/2003	16/09/2003-20/08/2011

## (c) 本公司相聯法團之權益

董事姓名	附屬公司名稱	好倉/淡倉	所持股份數目	根據購股權授出之相關		股份類別	佔已發行股本百分比
				股份權益	權益總額		
丹斯里拿督張曉卿	萬華媒體集團有限公司	-	-	1,250,000	1,250,000	普通股	0.31%
張鉅卿先生	萬華媒體集團有限公司	-	-	1,250,000	1,250,000	普通股	0.31%
張翼卿醫生	萬華媒體集團有限公司	-	-	1,000,000	1,000,000	普通股	0.25%
張裘昌先生	萬華媒體集團有限公司	好倉	3,750,000	1,250,000	5,000,000	普通股	1.25%
俞漢度先生	萬華媒體集團有限公司	-	-	150,000	150,000	普通股	0.04%
楊岳明先生	萬華媒體集團有限公司	-	-	150,000	150,000	普通股	0.04%

除上文披露者外，本公司各董事及主要行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及香港聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所之任何權益或淡倉。

- (ii) 除丹斯里拿督張曉卿、張翼卿醫生及張鉅卿先生(彼等於收購該出售物業及興建新辦公大樓中擁有之權益皆載於本通函)外，於最後實際可行日期，概無其他董事於自二零零八年三月三十一日(即本集團編製最新刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來由本集團任何成員公司已收購或出售或向其出租，或建議將由本集團任何成員公司收購或出售或向其出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 概無董事於最後實際可行日期仍然生效之任何與本集團業務有關之重大合約或安排中擁有重大權益。

### 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉之人士，或於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司舉行之股東大會上投票之任何股本類別直接或間接擁有10%或以上面值之權益之人士，以及該等人士各自於該等證券擁有之權益數額(連同該等股本涉及之任何購股權)載列如下：

主要股東名稱	所持股份數目	佔已發行股本百分比
Progresif Growth Sdn Bhd <sup>(1)</sup>	326,663,556	19.39%
Conch Company Limited <sup>(2)</sup>	252,487,700	14.98%
領袖時代私人有限公司 <sup>(3)</sup>	154,219,783	9.15%

\* 上述所有權益均為股份之好倉。

附註：

1. Progresif為TTSH之全資附屬公司。
2. Conch擁有本公司252,487,700股股份。Conch之40%權益由Seaview Global Company Limited持有，該公司由丹斯里拿督張曉卿及張翼卿醫生共同擁有。此外，丹斯里拿督張曉卿及張翼卿醫生分別直接持有Conch之25%及22%權益。
3. 領袖時代私人有限公司由Sharifah Rokayah Binti WAN OTHMAN及Salleh Bin DELAMID共同擁有。

除上文披露者外，本公司董事及主要行政人員概不知悉，除本公司董事或主要行政人員外，在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉之任何其他人士；或於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司舉行之股東大會上投票之任何股本類別直接或間接擁有10%或以上面值之權益之任何其他人士。



## 專家及同意書

以下為本通函內載列其意見之專家及彼等之資格：

專家	資格
僑豐投資銀行有限公司	獨立財務顧問(馬來西亞)
僑豐融資有限公司	獨立財務顧問(香港)，為獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
萊坊(Ooi & Zaharin Sdn Bhd)	於Malaysian Board of Valuers, Appraisers & Estate Agents 註冊之合資格獨立物業估值師

僑豐投資銀行有限公司、僑豐融資有限公司及萊坊(Ooi & Zaharin Sdn Bhd)各自已就刊發本通函發出且隨後並無撤回其書面同意書，以供載於本通函所載之報告，並以彼等各自所示之格式及涵義引述其名稱。

於最後實際可行日期，僑豐投資銀行有限公司、僑豐融資有限公司及萊坊(Ooi & Zaharin Sdn Bhd)概無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有權益，亦概無任何權利(不論在法律上是否可強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦概無於自二零零八年三月三十一日(即編製本集團最新刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來於由本集團任何成員公司收購或出售或向其出租，或建議將由本集團任何成員公司收購或出售或向其出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

僑豐投資銀行有限公司、僑豐融資有限公司及萊坊(Ooi & Zaharin Sdn Bhd)並不知悉任何會因彼等就收購該等出售物業及興建新辦公大樓出任專家顧問而存在或可能存在之利益衝突。

## 競爭業務

根據上市規則，本公司披露在最後實際可行日期，丹斯里拿督張曉卿及張翼卿醫生為董事兼本公司控股股東Conch之最終實益擁有人。丹斯里拿督張曉卿及張翼卿醫生均於Pacific Star Limited及常青旅行社有限公司出任董事及／或擁有權益。Pacific Star Limited在巴布亞新畿內亞經營報章出版業務。常青旅行社有限公司於馬來西亞經營旅遊及與旅遊有關之業務。由於本公司董事乃獨立於上述公司之董事會，故本集團能獨立地按公平基準進行其業務。

## 訴訟

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團概無涉及對其財務狀況有嚴重影響之重大訴訟、索償或仲裁（不論身為原告人或被告人），而董事亦不知悉有針對本集團之任何尚未解決或威脅本集團之法律程序，或有任何事項可能觸發任何或會對本集團之狀況或業務造成重大不利影響之法律程序。

- a) 明報報業有限公司及明報集團有限公司（統稱「明報公司」）於香港高等法院案件編號二零零八年第80號中乃被告人，而原告人為Bio Beauty Group Limited（真優美集團有限公司）、Global Green Tech Group Limited、Global Cosmetics (China) Company Limited及Global Cosmetics (HK) Company Limited於二零零八年一月十四日就日期為二零零七年十二月十一日及十二日之兩則報道有誹謗成份提出訴訟；律師認為彼等可以理據及公允評論作為抗辯理由。明報公司已於二零零八年八月二十九日提交文件清單；
- b) Oriental Daily Publisher Limited及MA Ching Kwan於存檔日期為二零零八年四月十一日之為香港高等法院案件編號二零零八年第607號中，就日期為二零零八年四月十日刊發之報道有誹謗成份而指控明報集團有限公司及明報報業有限公司；明報公司律師認為，問題報導並無誹謗成份及／或可以受制約特權為理由抗辯。被告人已於二零零八年六月二十日提出抗辯，原告人亦已於二零零八年七月十五日答辯；
- c) 實習代訟人及律師WONG Cheer Feng對星洲媒體（第二被告）提出一項訴訟，指稱星洲媒體透過刊登之一篇文章對其作出誹謗。WONG Cheer Feng申索一筆5,000,000馬幣之賠償（另加訟費）。星洲媒體之律師認為星洲媒體可以理據及公允評論作為抗辯理由。法院已訂於二零零八年十月三十一日、二零零八年十月九日及二零零八年十二月十日對上述訟案繼續審訊；
- d) Badrul Zaman Bin P.S. Md Zakariah（一間職業介紹所之董事總經理）對星洲媒體（第一被告）提出一項訴訟，指稱星洲媒體透過刊登因第二被告（當時之入境處副處長）舉行之記者招待會而產生之一篇文章對其作出誹謗。Badrul Zaman Bin P. S. Md Zakariah申索一筆50,000,000馬幣之賠償（另加訟費）。星洲媒體之律師認為星洲媒體可以受制約特權為理由抗辯。原告對被告之指控已於二零零七年六月二十八日被駁回（另加訟費）。原告經已向上訴法庭提出上訴；

- e) CHUA Seow Heong對星洲媒體及光明日報私人有限公司(「GMRSB」)(分別為第二及第三被告)提出一項訴訟，指稱刊登有關第一被告(即中國銀行)對原告向其提出索償所作出之陳述之一篇文章對其構成誹謗。CHUA Seow Heong申索一筆40,000,000馬幣之賠償(另加訟費)。該訟案於二零零二年六月二十七日因原告／原告之律師未能出庭而被駁回，惟訟案已於二零零三年十月三十日成功重開。高等法院已訂於二零一零年三月二十二日至二零一零年三月二十五日就該案進行審訊。星洲媒體及GMRSB之律師認為彼等於訟案之抗辯應可獲得勝訴；
- f) Airport Limo (M) Sdn Bhd對星洲媒體提出一項訴訟，指稱星洲媒體透過刊登一篇文章對其作出誹謗。Airport Limo (M) Sdn Bhd申索一筆15,000,000馬幣之賠償(另加訟費)。星洲媒體之律師認為星洲媒體倘能證明刊登之該篇文章內之重大事實屬真實，則星洲媒體可作出抗辯；倘原告勝訴，賠償之費用(如有)將不會重大。法院已訂於二零零九年十月十二日及十三日對上述訟案進行審訊；
- g) Elvin TOH Chen Vin於古晉市向沙巴州砂撈越高等法院(High Court of Sabah & Sarawak)對星洲媒體及星洲日報編輯(分別為第一及第二被告)提出一項訴訟，指稱兩名被告透過一篇刊登於星洲日報之文章對其作出誹謗。原告申索(其中包括)一筆50,000,000馬幣之賠償(另加訟費)。該案件現正排期受審；
- h) 於一九九九年一月三十日，GOH Choon Liang對WONG Kam Hor(第一被告)及南洋商報私人有限公司(「NSP」)(第二被告)提出法律訴訟，指稱南洋商報於一九九八年三月三日刊登之一篇文章對其構成誹謗。原告申索一般賠償、加重性賠償、一項禁令、權益、訟費及其他補償。被告已提交日期為一九九九年四月九日之答辯書。NSP之律師仍在搜集該事件之有關證據及文件。原告對此尚未作出進一步行動；
- i) 於二零零零年五月十二日，WONG Cheer Feng對Johor Bahru District House Buyers Association主席NG Ching Sea(第一被告)及NSP(第二被告)提出法律訴訟，指稱南洋商報於一九九九年十二月十三日刊登之一篇文章對其構成誹謗。原告申索合共5,000,000馬幣之加重及懲罰性賠償、訟費、權益、一項禁令及其他補償。於二零零三年十月二十日，原告申請將本案與由原告對NG Ching Sea及Pemandangan Sinar Sdn. Bhd.提出訴訟類似訟案合併，申請已獲法院批准。法院已定於二零零八年十月三十一日、二零零八年十二月九日及二零零八年十二月十一日繼續審訊；

- j) 於二零零一年二月二日，Badrul Zaman Bin P.S. Md Zakariah對NSP (第一被告)、Datuk Aseh Che Mat (第二被告)及馬來西亞政府(第三被告)提出法律訴訟。原告申索50,000,000馬幣之一般賠償、非指定懲罰性賠償及加重性賠償、禁令、訟費、權益及其他補償。NSP已於二零零一年六月二十九日提交答辯書，而原告就此於二零零一年七月四日提交答辯書覆文。法院於二零零一年十二月十日批准總檢察署之申請，將原告提出之所有相關訴訟合併。於二零零七年六月二十八日，法官駁回原告之申訴(另加訟費)。原告已經向上訴法庭提出上訴；
- k) 於二零零四年四月二十日，CHAN Cheng Keng對LEE Huan Choon (第一被告)及NSP (第二被告)提出法律訴訟，指稱於二零零六年九月一日在南洋商報刊登一個廣告對其構成誹謗。法院已於二零零四年八月十日撤銷原告之令狀及駁回原告延後提交聲訴書之申請。原告就反對Senior Assistant Registrar之判決而向Judge in Chamber提出之上訴亦遭法院於二零零五年六月二十一日駁回。原告就高等法院之裁決向上訴法庭申請上訴，上訴法庭於二零零六年五月二十九日就其申請作出批准；
- l) 於一九九九年五月五日，YIM Chee Chong對第一被告中國報有限公司(「TCP」)及第二被告POON Chau Huay (總編輯)提出法律訴訟，指稱於一九九八年六月十七日、一九九八年六月十九日及一九九八年七月五日在中國報刊登之文章對其構成誹謗。彼申索2,800,000馬幣，以作一般賠償、加重性及懲罰性賠償、權益、中國報刊登道歉文、禁令、訟費及其他補償。TCP現時作出申辯。審訊業已展開，而於二零零七年六月五日，法官駁回原告之申訴(另加訟費)。原告就該裁決向上訴法庭提出上訴。上訴之聆訊日期仍待議定；
- m) 於二零零一年二月二日，Badrul Zaman Bin P.S. Md Zakariah對TCP (第一被告)、Datuk Aseh Che Mat (第二被告)及馬來西亞政府(第三被告)提出法律訴訟，指稱中國報於一九九八年二月二十五日刊登之一篇文章對其構成誹謗。Badrul Zaman Bin P.S. Md Zakariah索求一般賠償50,000,000馬幣、非指定懲罰性及加重性賠償、特別賠償、禁令、訟費、權益及其他補償。TCP已提交日期為二零零一年六月二十九日之答辯書，而原告就此於二零零一年七月四日就第一被告之答辯書提交其覆文。於二零零七年六月二十八日，法官駁回原告之申訴(另加訟費)。原告已經向上訴法庭提出上訴；

- n) 於二零零二年九月四日，A.J. Ariffin、Yeo & Harpal及Harwinder Kaur a/p Harbhajan Singh對 Teresa KOK Suh Sim (第一被告)及TCP (第二被告)提出法律訴訟，指稱中國報於二零零二年八月四日刊登之一篇文章對彼等構成誹謗。彼等申索法律費用損失1,200,000馬幣、賠償25,000,000馬幣、非指定懲罰性賠償(對被告或被告各方申索)、特別賠償1,200,000馬幣、道歉、禁令、契諾(法院或原告可自由對被告作出之藐視陳述提出藐視法庭程序)、訟費、權益及其他補償。TCP之律師已於二零零二年十月十二日提交答辯書及反申索書。自日期為二零零三年九月十一日之高等法院頒令駁回原告之訟費索償，及基於有關之文章並無提及第二原告且該文章並無誹謗性而撤銷原告就頒布禁令之申請後，原告已向上訴法院提出上訴，反對高等法院法官之整個判決。該訟案已訂於二零一一年二月二十一至二十四日進行聆訊。於二零零八年五月十三日，同類案件押後至二零零八年十一月二十七日提堂以作進一步審訊；及
- o) 於二零零六年五月三十日，3JC Meatballs Sdn Bhd對TCP提出法律訴訟，指稱(其中包括) TCP於二零零六年二月二十五日刊登之一個廣告帶有虛假及惡意之性質。原告申索費用及開支、道歉及抽起廣告、非指定金額之一般賠償、懲罰性賠償、權益、訟費及其他補償。TCP已提交日期為二零零六年七月十一日之答辯書。原告所申請駁回TCP日期為二零零六年七月十一日之答辯書連同TCP所申請駁回申索令書函一併聆訊。Senior Assistant Registrar已撤回原告之申索書函(另加訟費)並駁回原告之申請(另加訟費)。因此，原告之訴訟經已於二零零七年十一月十六日被駁回(另加訟費)。原告已向法院法官就Senior Assistant Registrars於二零零七年十一月十六日之裁決提出申訴。於二零零八年三月二十五日，高等法院法官駁回該等申訴(另加訟費)。原告經已向上訴法庭提出上訴。

本公司或本集團已接獲多宗投訴及索償信，部分尚未導致提出訴訟，本公司相信有關事宜很可能會告一段落。其他事宜涉及已提出之訴訟，惟有關人士最近並無採取進一步行動，本公司相信，該等非活躍個案中之原告人會採取進一步行動之機會不大。

### 重大不利變動

除本通函披露者外，董事並不知悉，本集團之財務或經營狀況自二零零八年三月三十一日(即本集團編製最新刊發之財務報表之日期)以來曾出現任何重大不利變動。

## 服務合約

俞漢度先生及楊岳明先生已各自與本公司訂立為期兩年之服務合約，由二零零八年四月一日起至二零一零年三月三十一日止。

天猛公拿督肯勒甘雅安納天猛公柯與本公司訂立服務合約，由二零零八年三月二十日起至二零一零年三月三十一日止，為期兩年十二日。

丹斯里拿督劉衍明與本公司訂立服務合約，由二零零八年四月十四日起至二零一零年三月三十一日止，為期一年十一個月十八日。

除上文所披露外，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

## 重大合約

於最後實際可行日期，除下文披露者外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立重大或可能屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- a) 本公司及星洲媒體於二零零七年一月二十九日就本公司、星洲媒體及南洋報業控股有限公司之合併而訂立之協議綱領(「協議綱領」)。
- b) 本公司及星洲媒體於二零零七年一月二十九日發出不可撤回聯合要約函件，並於二零零七年四月十九日獲南洋報業控股有限公司接納，乃關於本公司及星洲媒體邀請南洋報業控股有限公司依據當中及協議綱領所載之條款參與三間公司之合併。
- c) 本公司、星洲媒體及南洋報業控股有限公司於二零零七年四月十九日訂立增益契約，據此，南洋報業控股有限公司同意協議綱領並承諾受協議綱領之所有條文約束。
- d) 本公司、星洲媒體及南洋報業控股有限公司於二零零七年四月二十三日就三間公司之合併訂立之有條件合併協議。
- e) 星洲媒體及常青實業於二零零八年七月十四日就建議收購該幅土地訂立之有條件土地收購協議。
- f) 星洲媒體及常青實業於二零零八年九月十一日就建議收購該出售物業訂立之有條件補充土地收購協議。

本集團概無與競爭對手就合約之價格或條件訂立任何協議或安排，而令本集團據此須提供及／或履行或供應任何貨品或服務，或令本集團可據此而獲提供及／或履行或供應任何貨品或服務。

### 一般資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (ii) 馬來西亞註冊辦事處位於10th Floor, Wisma Havela Thakardas, No. 1, Jalan Tiong Nam, Off Jalan Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur, Malaysia。
- (iii) 香港總辦事處及主要營業地點位於香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓。
- (iv) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (v) 本公司之馬來西亞股份過戶登記處位於Level 17, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia。
- (vi) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (vii) 本公司之公司秘書為羅玉娟小姐，彼為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。
- (viii) 本公司之合資格會計師為傅淑娟小姐，彼為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。
- (ix) 本通函之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

### 備查文件

下列文件之副本由本通函日期至股東特別大會日期期間任何工作日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，可於本公司之(i)馬來西亞註冊辦事處10th Floor, Wisma Havela Thakardas, No. 1, Jalan Tiong Nam, Off Jalan Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur, Malaysia；及(ii)香港總辦事處及主要營業地點香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓，以供查閱；

- (i) 本公司組織章程大綱及公司細則；

- (ii) 本公司截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止過往兩個財政年度之經審核綜合財務報表，以及截至二零零八年六月三十日止期間之最近期未經審核業績；
- (iii) 土地估值證書；
- (iv) 買方與賣方於二零零七年八月十三日就該出售物業訂立之租賃協議；
- (v) 有關補充土地收購協議之獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第23頁；
- (vi) 有關補充土地收購協議之獨立財務顧問意見函件，其全文載於本通函第24至第65頁；
- (vii) 就有關補充土地收購協議，獨立財務顧問及獨立土地估值師之同意書；
- (viii) 本附錄「訴訟」一段所提述之訴訟狀；及
- (ix) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約。



以下為土地估值師就其於二零零八年八月二十一日進行之土地估值而向董事發出之函件及土地估值證書全文：

- (a) 遵照Malaysian Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents頒布之估值標準手冊而編製之土地估值證書：

**Knight  
Frank**



Ooi & Zaharin Sdn Bhd  
(Company No : 585479-A)

Suite 9.01, 9th Floor  
Menara IGB, Mid Valley City  
Lingkaran Syed Putra  
59200 Kuala Lumpur  
+603 2289 9688  
+603 2289 9788 fax  
www.knightfrank.com

敬啟者：

**No. 19, JALAN SEMANGAT, 46200 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN**之估值

(下文稱為「指涉物業」)

本估值證書乃就世界華文媒體有限公司(「世界華文」)一家附屬公司星洲媒體集團有限公司建議向常青實業私人有限公司收購指涉物業之事宜而編製，以供載入致世界華文媒體股東之通函內。

吾等接獲世界華文媒體有限公司之指示，就指涉物業餘下約51年之尚未到期租賃權益進行估值。估值之詳情載於日期為二零零八年八月二十一日之參考編號為V/08/0178/csl之估值報告內。估值已遵照Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents頒布之估值標準手冊而編製。

所採納之估值基準為**市值**，其定義為「經適當推銷後，自願賣家與自願買家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易」。

根據指示，吾等已於二零零八年八月二十一日視察指涉物業，並於Selangor Darul Ehsan Land Registry對業權進行查冊。然而，此查冊僅為確立有關估值之總業權詳細資料而作出。

就此估值證書而言，吾等已摘錄報告之概要並略述吾等在達至市值之意見時所考慮之主要因素。此估值證書並無收錄所有載列於估值報告之必要數據及資料。就所有目的及用途而言，此估值證書應與上述正式估值報告一併閱讀。

## No. 19, JALAN SEMANGAT, 46200 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN

編號：V/08/0178/cs1

視察日期：二零零八年八月二十一日

物業鑑定	物業概述	市值
<p><b>法定詳情</b></p> <p>Lot No. 50 Section 13, Title No. PN 3694, Town of Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan之一部分。</p>	<p><b>暫定土地面積</b></p> <p>11,907.09平方米(128,171平方呎)。</p>	<p><b>估值日期</b></p> <p>二零零八年八月二十一日。</p>
<p><b>物業之地點</b></p> <p>指涉物業位於Petaling Jaya之Section 13, Petaling Jaya則位於連接吉隆坡至Shah Alam市中心之Federal Highway之北(右)面, 為已建設之工業範圍。指涉物業分別位處Petaling Jaya新市鎮之西北方2公里(1.2里)外及吉隆坡市中心西南方15公里(9.4里)外。</p> <p>指涉物業建於一幅兩面臨街之土地上, 分別面向Jalan Universiti及Jalan Semangat。由吉隆坡市中心途經Jalan Syed Putra、Federal Highway, 便可到達Jalan Universiti及Jalan Semangat, 交通便利。除此之外, 亦可途經Sprint Highway、Jalan Dato Abu Bakar及上述道路(均為保養良好之碎石路)到達。</p>	<p><b>估用期</b></p> <p>租賃權益為期99年, 於二零五九年十一月二十四日到期。</p> <p><b>登記業主</b></p> <p>常青實業私人有限公司。</p> <p><b>指涉地盤之簡述</b></p> <p>指涉物業建於一幅兩面臨街之土地上, 外型大致呈矩形。</p> <p>指涉物業面向西南方, 正面近Jalan Semangat一方長約113.22米(371呎)之上, 斜向伸展約44.20米(145呎), 轉角面向Jalan Universiti一邊長約53.95米(177呎)。東北方(側面)及東南方(背面)邊界毗鄰鄰近工業地塊及一幅渠務保留地。</p> <p>地盤之地勢大致平坦, 但東南部分較其餘部分高約2米。</p> <p>地盤之邊界以下列各方區分:</p> <p>a) 東南面—無劃界</p> <p>b) 西南面—磚牆其上建有金屬欄杆及鋼線網</p> <p>c) 西面—鋼線網</p> <p>d) 西北面—鋼線網</p> <p>e) 東北面—無劃界</p> <p>綜合大樓內之行車道一般為柏油路面, 並提供地面泊車區。</p>	<p><b>估值方法</b></p> <p><b>比較法</b></p> <p>吾等在達至市值之意見時使用比較法。此方法考慮類似或可替代物業之銷售及相關市場數據, 並就影響價值之不同因素作出調整, 確立估計價值。一般而言, 會將估值物業(指涉物業)與在公開市場上類似物業之銷售交易作比較。上市及公開發售亦會納入考慮之列。</p> <p><b>投資法</b></p> <p>此方法考慮有關指涉估值物業之收入及開支數據, 並透過資本化程序估計價值。資本化為透過將收入數額轉化為估計價值而將收入(通常為淨收入數字)與經界定價值類別連繫起來。此過程可能會考慮直接關係(稱為資本化率)、收益或貼現率(反映投資回報之方法)或兩者。一般而言, 替代之原則為產生與特定風險程度相應之最佳回報之收入流會得出最可信之價值數字。</p> <p><b>成本法</b></p> <p>此相對法考慮透過興建另一項仿製原來物業或提供同樣用途之物業以代替購買一項物業之可能性。就房地產方面而言, 如購買一項物業之價格比購買同等土地及興建可替代建築物之成本為高, 此舉並不合理; 惟倘當中涉及過長時間、不便及風險則另作別論。實際上, 此方法亦會涉及較舊及/或可用性較低之物業之折舊估算(當中之新成本估算不合理地超出購買估值物業可能支付之價格)。</p>
<p><b>土地用途類別</b></p> <p>無。</p> <p><b>明確狀況</b></p> <p>工業。</p> <p><b>權益限制</b></p> <p>無註明。</p> <p><b>產權負擔</b></p> <p>抵押予United Malayan Banking Corporation Berhad (參見於一九八九年一月十九日登記之匯報第805/1989號, Jil. 319, Fol. 118)。</p> <p><b>物業種類</b></p> <p>一幅工業用地, 其上興建;</p> <p>1) 一幢兩層高辦公大樓、</p> <p>2) 一幢六層高辦公大樓連同三層地庫及附屬建築物。</p>	<p><b>樓宇之簡述</b></p> <p>一幅工業用地, 其上興建;</p> <p>1) 一幢兩層高辦公大樓、</p> <p>2) 一幢六層高辦公大樓連同三層地庫及附屬建築物。</p> <p><b>總樓面面積</b></p> <p>12,337.15平方米(132,800平方呎)。</p>	

物業鑑定	物業概述	市值
	樓齡 活動中心：約18年。 編輯部大樓：約10年。	土地部分乃經採用比較法估值而得出。此方法考慮類似或可替代物業之銷售及相關市場數據，進行涉及比較之程序而確立估計價值。一般而言，會將估值物業(指涉物業)與在公開市場上之類似物業之銷售交易作比較。上市及公開發售亦會納入考慮之列。
	規劃詳情 指涉物業位於一幅工業用地，現正研究更改其規劃用途為有限度商業用途。	市值 37,000,000馬幣(三千七百萬馬來西亞令吉正)(相等於82,174,000港元(八千二百一十七萬四千港元正))。

就上文所述，吾等認為，按空置物業基準並受規限於未來個人業權於二零零八年八月二十一日不附帶任何產權負擔(包括現時向United Malayan Banking Corporation Berhad之押記)、狀況良好、具轉讓能力及可供註冊，指涉物業之餘下約51年尚未到期之租賃權益市值為37,000,000馬幣(三千七百萬馬來西亞令吉正)(相等於82,174,000港元(八千二百一十七萬四千港元正))。

此致

No. 19, Jalan Semangat  
46200 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
Malaysia  
世界華文媒體有限公司  
董事會 台照

代表  
萊坊

(正本已簽署)  
註冊估值師，V-331  
CTS/TWQ/csl  
**CHONG TECK SENG, MISM, MRICS**  
謹啟

二零零八年八月二十一日

#### 編製估值報告所採納之一般原則及限制條件

此等為吾等編製估值報告時，通常依據之一般原則及限制條件；此等一般原則及限制條件適用於估值報告，惟吾等於報告內文另有提述則另作別論。

#### 1) 馬來西亞估值標準

估值報告乃根據Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents頒布之估值標準手冊而編製。

如適用，吾等亦會引用其他經確立之估值手冊及標準，如國際評價基準及英國皇家特許測量師學會發出之評估與估價手冊。

#### 2) 機密

吾等之估值報告乃機密文件，僅向客戶或收件人或就其中提述之特別目的而發出。本報告僅可向就該目的而協助客戶之其他專業顧問披露，而客戶亦不應向任何其他方披露報告。因此，僅客戶而非任何其他方可倚賴估值報告。吾等不會對任何其他方承擔責任，而在未經吾等對有關

內容之形式及文義發出書面同意前，本估值報告之全部或任何部分或有關之任何引述均不得轉載於任何已刊發之文件、聲明或通函，或以任何形式發布，且亦不得轉載於任何與第三方作出之通訊。倘估值報告未經授權而刊發(不論部分或全部內容)，則吾等不會以任何方式承擔任何責任或對任何人士負責。

### 3) 報告之用途

本報告所表達之估值意見僅提供予客戶，並僅應就本報告所述或擬作用途而使用本報告。吾等不對任何因任何其他方依賴估值報告而產生或因本報告任何資料於本文以外引述而引致之任何後果承擔任何責任。閣下不可在未獲吾等事先書面批准前以其他方式轉載、分發、傳送、郵遞或披露本報告之內容。

### 4) 資料來源

倘本報告內指明有關資料乃由所列之資料來源所提供，則吾等相信此等資料實屬可靠，而倘該等資料被證實為並不可靠，吾等亦毋須就此承擔任何責任，且亦不會明示或暗示作出任何保證。所有其他資料(並非直接屬於任何其他方)乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關機構而取得。本報告乃基於吾等已獲全面披露可能會對估值構成影響之資料及事實而編製；如未有作出有關全面披露，則吾等在任何情況下概不能承擔任何責任。

### 5) 法定業權

在可能之情況下，吾等已於有關土地註冊處／地政署就私人業權進行查冊，惟此僅為確立與估值有關之業權細節而作出。儘管吾等可能已視察業權註冊文件所記錄之物業業權，惟吾等概不就其法律有效性或就於有關土地註冊處／地政署摘錄或取得資料之準確性和及時性承擔任何責任。

### 6) 城市規劃及其他法定規例

吾等從有關當局編製之Structure Plan、Local Plan及Development Plans中取得有關城市規劃之資料。儘管吾等可能會作口頭查詢，惟吾等一般不會向各有關公共機構查詢，以確定該物業並無受到任何公共計劃(例如道路及渠務改善工程)之不利影響。如需再落實資料，吾等建議應向閣下之律師或其他專業顧問取得有關之核實證明。

吾等之估值乃基於所述之物業及任何改善工程已遵守所有有關法定規例而編製。吾等假設有有關主管機關已經或將會向該等處所及任何改善工程發出法定完工證書。

### 7) 租賃及租約

除非有特別要求，否則吾等概不會查核實際或準承租人或租戶之財務狀況。倘該等物業乃連同租約利益而進行估值，吾等將假設各承租人或租戶均有能力承擔租賃或租約項下之義務，且並無出現欠租或未經披露之違反契諾及／或保證之情況。

### 8) 發展協議

除非另有聲明，否則吾等於估值時概無考慮任何合資協議、發展權協議或其他類似合約。

### 9) 量度

吾等根據The Institution of Surveyors, Malaysia頒布之Uniform Method of Measurement of Buildings進行所有量度工作。

**10) 地盤測量**

吾等並無進行任何邊界查驗，惟吾等假設物業之面積與業權文件、經核證圖則或任何相關協議所示者一致。

**11) 結構測量**

吾等並無進行樓宇測量或對任何設施進行測試，且亦無視察物業內未能到達之該等部分。吾等未能對未經視察之部分之情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何隱含之陳述或聲明。倘在視察期間發現任何損毀或未經修整之處，吾等不會就腐朽、白蟻或蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

**12) 地盤狀況**

吾等並無對物業或鄰近土地進行調查(包括過往及現時用途)，以釐定地面情況(包括污染或受到污染之可能性)及設施是否適合現有或任何新發展項目，亦不會進行任何考古、生態或環境調查。除非吾等獲另行通知，否則估值乃按上述有關方面之情況均屬滿意之基準進行，而假使建議進行有關發展項目，亦不會在有關建築期間內產生任何特殊開支或出現任何延誤。

**13) 有害或危險物料**

吾等並無安排任何調查以確定興建該等物業時，或建成以後，曾否使用任何有害或危險物料，因此吾等未能於本報告內計及或申報物業在此方面之風險。

**14) 疾病及蟲害**

儘管吾等已適當審慎地留意物業是否存在任何疾病或蟲害，惟吾等並無進行任何測試，以查明影響農作物或收成之潛在蟲害或疾病之可能性。因此吾等未能於本報告內計及物業在此方面之風險。

**15) 尚未清償債項**

吾等在評估興建中之樓宇或剛落成之樓宇時，一般不會計入已完成工程所涉及任何已產生但尚未解除之負債，亦不會考慮欠負承辦商、分判商或專業人員或設計團隊之任何成員之債務。

**16) 稅項、產權負擔、法定通知及支銷**

除另有所指外，吾等並無在進行估值時考慮任何可能於出售(視作或以其他方式)時產生之變現開支或稅項。吾等視該物業為不附帶及已免除所有押記、留置權及所有其他可能抵押之產權負擔。吾等亦假設該物業不附帶任何法定通知及支銷。

**17) 出席應訊**

除非於作出指示時協定，否則有關指示及估值工作並不會自動約束吾等須就估值而出庭或出席任何政府或法定團體之聆訊。

- (b) 已遵照Malaysian Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents頒布之估值標準手冊而編製，並符合香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則及上市規則第五章所載之所有規定而編製之土地估值證書：



Ooi & Zaharin Sdn Bhd  
(Company No : 585479-A)

Suite 9.01, 9th Floor  
Menara IGB, Mid Valley City  
Lingkaran Syed Putra  
59200 Kuala Lumpur  
+603 2289 9688  
+603 2289 9788 fax  
www.knightfrank.com

敬啟者：

**No. 19, JALAN SEMANGAT, 46200 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN之估值**  
(下文稱為「指涉物業」)

本估值證書乃就世界華文媒體有限公司(「世界華文」)一家附屬公司星洲媒體集團有限公司建議向常青實業私人有限公司收購指涉物業之事宜而編製，以供載入致世界華文媒體股東之通函內。

吾等接獲世界華文媒體有限公司之指示，就指涉物業餘下約51年之尚未到期租賃權益進行估值。估值已遵照Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents頒布之估值標準手冊而編製，並符合香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之所有規定。

所採納之估值基準為市值，其定義為「經適當推銷後，自願賣家與自願買家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易」。

根據指示，吾等已於二零零八年八月二十一日視察指涉物業，並於Selangor Darul Ehsan Land Registry對業權進行查冊。然而，此查冊僅為確立有關估值之總業權詳細資料而作出。

就此估值證書而言，吾等已摘錄報告之概要並略述吾等在達至市值之意見時所考慮之主要因素。此估值證書並無收錄所有載列於估值報告之必要數據及資料。就所有目的及用途而言，此估值證書應與上述正式估值報告一併閱讀。

此致

香港  
柴灣嘉業街十八號  
明報工業中心  
A座十五樓  
世界華文媒體有限公司  
董事會 台照

代表  
萊坊  
註冊估值師，V-331  
**Chong Teck Seng**  
執行董事  
謹啟

二零零八年八月二十一日

附註：Chong Teck Seng，MISM，MRICS，註冊估值師，V-331，在馬來西亞地產專業服務及顧問方面擁有超過23年工作經驗。

## 估值證書

## No. 19, JALAN SEMANGAT, 46200 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN

編號：V/08/0178/csl

視察日期：二零零八年八月二十一日

物業及佔用期	詳情	佔用詳情	於二零零八年八月二十一日之市值
<b>法定詳情</b> Lot No. 50 Section 13, Title No. PN 3694, Town of Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan之一部分。	<b>地址</b> No. 19, Jalan Semangat, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan	吾等參閱一份常青實業私人有限公司(「業主」)與星洲媒體集團有限公司(「租戶」)於二零零七年八月十三日訂立之租賃協議影印本後，注意到土地上建有活動中心及編輯部大樓之一部分，已租予星洲媒體集團有限公司，租期由二零零七年三月二日開始為期三年，月租300,000馬幣，由二零零七年三月二日起至二零一零年三月一日止屆滿，並在雙方相互同意之所有契諾及條文規限下，可選擇於租期屆滿前不少於三個月發出書面要求延長租期三年。	<b>估值方法</b> <b>比較法</b> 此方法考慮類似或可替代物業之銷售及相關市場數據，進行涉及比較之程序而確立估計價值。一般而言，會將估值物業(指涉物業)與在公開市場上類似物業之銷售交易作比較。上市及公開發售亦會納入考慮之列。
<b>暫定土地面積</b> 11,907.09平方米(128,171平方呎)。	<b>物業種類</b> 一幅工業用地，其上興建： a. 一幢兩層高辦公大樓、 b. 一幢六層高辦公大樓連同三層地庫及附屬建築物		<b>投資法</b> 此方法考慮有關被估值指涉物業之收入及開支數據，並透過資本化程序估計價值。資本化為透過將收入數額轉化為估計價值而將收入(通常為淨收入數字)與經界定價值類別連繫起來。此過程可能會考慮直接關係(稱為資本化率)、收益或貼現率(反映投資回報之方法)或兩者。一般而言，替代之原則為產生與特定風險程度相應之最佳回報之收入流會得出最可信之價值數字。
<b>地稅</b> 就總業權而言每年41,914.00馬幣。	<b>總樓面面積</b> 12,337.15平方米 (132,800平方呎)		
<b>佔用期</b> 租賃權益為期99年，於二零五九年十一月二十四日到期。	<b>樓齡</b> 活動中心： 約18年。  編輯部大樓： 約10年。	吾等參閱一份常青實業私人有限公司(「賣方」)與星洲媒體集團有限公司(「買方」)訂立之買賣協議(日期為二零零八年七月十四日)之買賣協議草擬影印本後，注意到所有上述租賃協議將於完成日期當日或之前終止。	
<b>登記業主</b> 常青實業私人有限公司。	<b>規劃詳情</b> 指涉物業位於一幅工業用地，現正研究更改其規劃用途改為有限度商業用途。		
<b>土地用途類別</b> 無。			
<b>明確狀況</b> 工業。			
<b>權益限制</b> 無註明。			
<b>產權負擔</b> 抵押予United Malayan Banking Corporation Berhad(參見於一九八九年一月十九日登記之匯報第805/1989號，Jil. 319, Fol. 118)。			

物業及佔用期	詳情	佔用詳情	於二零零八年八月二十一日之市值 成本法
			<p>此相對法考慮透過興建另一項仿製原來物業或提供同樣用途之物業以代替購買一項物業之可能性。就房地產方面而言，如購買一項物業之價格比購買同等土地及興建可替代建築物之成本為高，此舉並不合理；惟倘當中涉及過長時間、不便及風險則另作別論。實際上，此方法亦會涉及較舊及/或可用性較低之物業之折舊估算(當中之新成本估算不合理地超出購買估值物業可能支付之價格)。</p>
			<p>土地部分乃經採用比較法而得出。此方法考慮類似或可替代物業之銷售及相關市場數據，進行涉及比較之程序而確立估計價值。一般而言，會將估值物業(指涉物業)與在公開市場上之類似物業之銷售交易作比較。上市及公開發售亦會納入考慮之列。</p>
			<p><b>市值</b> 37,000,000馬幣(三千七百萬馬來西亞令吉正)(相等於82,174,000港元(八千二百一十七萬四千港元正))。</p>



### 編製估值報告所採納之一般原則及制約條件

此等為吾等編製估值報告時，通常依據之一般原則及限制條件；此等一般原則及限制條件適用於估值報告，惟吾等於報告內文另有提述則另作別論。

#### 1) 馬來西亞估值標準

估值報告乃根據Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents頒布之估值標準手冊而編製。

如適用，吾等亦會引用其他經確立之估值手冊及標準，如國際評價基準及英國皇家特許測量師學會發出之評估與估價手冊。

#### 2) 機密

吾等之估值報告乃機密文件，僅向客戶或收件人或就其中提述之特別目的而發出。本報告僅可向就該目的而協助客戶之其他專業顧問披露，而客戶亦不應向任何其他方披露報告。因此，僅客戶而非任何其他方可倚賴估值報告。吾等不會對任何其他方承擔責任，而在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前，本估值報告之全部或任何部分或有關之任何引述均不得轉載於任何已刊發之文件、聲明或通函，或以任何形式發布，且亦不得轉載於任何與第三方作出之通訊。倘估值報告未經授權而刊發(不論部分或全部內容)，則吾等不會以任何方式承擔任何責任或對任何人士負責。

#### 3) 報告之用途

本報告所表達之估值意見僅提供予客戶，並僅應就本報告所述或擬作用途而使用本報告。吾等不對任何因任何其他方依賴估值報告而產生或因本報告任何資料於本文以外引述而引致之任何後果承擔任何責任。閣下不可在未獲吾等事先書面批准前以其他方式轉載、分發、傳送、郵遞或披露本報告之內容。

#### 4) 資料來源

倘本報告內指明有關資料乃由所列之資料來源所提供，則吾等相信此等資料實屬可靠，而倘該等資料被證實為並不可靠，吾等亦毋須就此承擔任何責任，且亦不會明示或暗示作出任何保證。所有其他資料(並非直接屬於任何其他方)乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關機構而取得。本報告乃基於吾等已獲全面披露可能會對估值構成影響之資料及事實而編製；如未有作出有關全面披露，則吾等在任何情況下概不能承擔任何責任。

#### 5) 法定業權

在可能之情況下，吾等已於有關土地註冊處/地政署就私人業權進行查冊，惟此僅為確立與估值有關之業權細節而作出。儘管吾等可能已視察業權註冊文件所記錄之物業業權，惟吾等概不能就其法律有效性或就於有關土地註冊處/地政署摘錄或取得資料之準確性和及時性承擔任何責任。

**6) 城市規劃及其他法定條例**

吾等從有關當局編製之Structure Plan、Local Plan及Development Plans中取得有關城市規劃之資料。儘管吾等可能會作口頭查詢，惟吾等一般不會向各有關公共機構查詢，以確定該物業並無受到任何公共計劃(例如道路及渠務改善工程)之不利影響。如需再落實資料，吾等建議應向閣下之律師或其他專業顧問取得有關之核實證明。

吾等之估值乃基於所述之物業及任何改善工程已遵守所有有關法定規例而編製。吾等假設有有關主管機關已經或將會向該等處所及任何改善工程發出法定完工證書。

**7) 租賃及租約**

除非有特別要求，否則吾等概不會查核實際或準承租人或租戶之財務狀況。倘該等物業乃連同租約利益而進行估值，吾等將假設各承租人或租戶均有能力承擔租賃或租約項下之義務，且並無出現欠租或未經披露之違反契諾及／或保證的情況。

**8) 發展協議**

除非另有聲明，否則吾等於估值時概無考慮任何合資協議、發展權協議或其他類似合約。

**9) 量度**

吾等根據The Institution of Surveyors, Malaysia頒布之Uniform Method of Measurement of Buildings進行所有量度工作。

**10) 地盤測量**

吾等並無進行任何邊界查驗，惟吾等假設物業之面積與業權文件、經核證圖則或任何相關協議所示者一致。

**11) 結構測量**

吾等並無進行樓宇測量或對任何設施進行測試，且亦無視察物業內未能到達之該等部分。吾等未能對未經視察之部分之情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何隱含之陳述或聲明。倘在視察期間發現任何損毀或未經修整之處，吾等不會就腐朽、白蟻或蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

**12) 地盤狀況**

吾等並無對物業或鄰近土地進行調查(包括過往及現時用途)，以釐定地面情況(包括污染或受到污染之可能性)及設施是否適合現有或任何新發展項目，亦不會進行任何考古、生態或環境調查。除非吾等獲另行通知，否則估值乃按上述有關方面之情況均屬滿意之基準進行，而假使建議進行有關發展項目，亦不會在有關建築期間內產生任何特殊開支或出現任何延誤。

**13) 有害或危險物料**

吾等並無安排任何調查以確定興建該等物業時，或建成以後，曾否使用任何有害或危險物料，因此吾等未能於本報告內計及或申報物業在此方面之風險。

**14) 疾病及蟲害**

儘管吾等已適當審慎地留意物業是否存在任何疾病或蟲害，惟吾等並無進行任何測試，以查明影響農作物或收成之潛在蟲害或疾病之可能性。因此吾等未能於本報告內計及物業在此方面之風險。

**15) 尚未清償債項**

吾等在評估興建中之樓宇或剛落成之樓宇時，一般不會計入已完成工程所涉及任何已產生但尚未解除之負債，亦不會考慮欠負承辦商、分判商或專業人員或設計團隊之任何成員之債務。

**16) 稅項、產權負擔、法定通知及支銷**

除另有所指外，吾等並無在進行估值時考慮任何可能於出售（視作或以其他方式）時產生之變現開支或稅項。吾等視該物業為不附帶及已免除所有抵押、留置權及所有其他可能押記之產權負擔。吾等亦假設該物業不附帶任何法定通知及支銷。

**17) 出席應訊**

除非於作出指示時協定，否則有關指示及估值工作並不會自動約束吾等須就估值而出庭或出席任何政府或法定團體之聆訊。



**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：995098-A)

(香港股份代號：685，馬來西亞股份代號：5090)

茲通告世界華文媒體有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十一月十三日(星期四)上午十時正假座(i)星洲媒體集團有限公司，地址為Meeting Hall, Basement 2, Editorial Block, No. 19, Jalan Semangat, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia及(ii)香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

**普通決議案**

世界華文媒體有限公司之全資附屬公司星洲媒體集團有限公司(「星洲媒體」或「買方」)向常青實業私人有限公司(「常青實業」或「賣方」)以現金代價**37,000,000**馬幣收購該出售物業之建議及償付興建新辦公大樓成本約**5,000,000**馬幣

「動議：

- (A) 待獲得馬來西亞海外投資委員會及其他有關當局批准後，批准及確認根據星洲媒體與常青實業於二零零八年九月十一日訂立之補充買賣協議所訂明之條款及條件收購業權位於Town of Petaling Jaya, District of Petaling, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia內PN 3694 Lot 50, Seksyen 13地段所載部分租賃土地，連同在其上興建之樓宇及一棟兩層高新樓宇，郵遞地址為No. 19, Jalan Semangat, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan，代價為三千七百萬馬來西亞令吉正(37,000,000馬幣)，並償付興建新辦公大樓成本約五百萬馬來西亞令吉正(5,000,000馬幣)(「建議收購事項」)；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (B) 授權本公司董事採取彼等可能認為必要或權宜之一切步驟及一切有關行動、契據及事宜，以使建議收購事項生效，並有全部權力完成建議收購事項，以同意任何有關當局可能以任何形式規定或施加之任何條件、更改、修改及／或修訂及／或其結果，並採取彼等可能認為符合本公司最佳利益之必要或權宜之一切有關事宜。」

承董事會命  
世界華文媒體有限公司  
羅玉娟  
公司秘書

二零零八年十月二十日

附註：

1. 普通決議案將於股東特別大會上以票選方式決定。在以票選方式進行之投票中，本公司各股東於本公司持有之一股股份中享有一票投票權。
2. 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派超過一位(但不多於兩位)代表代表其出席及代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。

如股東委任超過一位(但不多於兩位)代表，除非該股東指明各受委代表將代表之持股比例，否則有關委任將為無效。

3. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達(i)馬來西亞股份登記處，地址為Level 17, The Gardens North Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur, Malaysia或(ii)香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港柴灣嘉業街十八號明報工業中心A座十五樓，方為有效。