

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的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)

(馬來西亞公司代號：995098-A)

(香港股份代號：685)

(馬來西亞股份代號：5090)

**公布**

**關連交易**

**補充土地收購協議**

### **補充土地收購協議**

買方與賣方於二零零八年七月十四日訂立土地收購協議，據此，買方有條件地同意向賣方收購該幅土地及樓宇，代價為 46,000,000 馬幣（相等於 103,694,000 港元）。

其後，由於商業環境之變化，有關訂約方共同協定重新商議土地收購協議之條款。

董事會欣然宣布，於二零零八年九月十一日，買方與賣方已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，售價為 37,000,000 馬幣（相等於 83,406,000 港元），並支付額外興建新辦公大樓成本。

### **上市規則／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，就交易事項計算得出之相關百分比率均超過 2.5%，而該收購價亦超過 10,000,000 港元，故根據上市規則第 14A 章，該等交易事項構成不獲豁免之關連交易，並須遵守申報、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主要股東涉及利益關係，故根據馬來西亞上市規定，該等交易事項構成關連方交易。

馬來西亞 OSK Investment Bank Berhad 及香港僑豐融資有限公司將繼續就該等交易事項擔任無利益關係董事／獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

茲提述本公司於二零零八年七月十四日、二零零八年八月四日及二零零八年九月四日就有關土地收購之公布。除另有界定者外，本公布中所用詞彙與二零零八年七月十四日之公布中所用者具有相同涵義。

買方與賣方於二零零八年七月十四日訂立土地收購協議，據此，買方有條件地同意向賣方收購該幅土地及樓宇，代價為 46,000,000 馬幣（相等於 103,694,000 港元）。

其後，由於商業環境之變化，有關訂約方共同協定重新商議土地收購協議之條款。

董事會欣然宣布，於二零零八年九月十一日，買方與賣方已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，售價為 37,000,000 馬幣（相等於 83,406,000 港元），並支付額外興建新辦公大樓成本。除另有所述，補充土地收購協議將取代土地收購協議內之所有規定及條款。

## **補充土地收購協議**

### **日期**

二零零八年九月十一日

### **訂約各方**

賣方       ：常青實業私人有限公司

買方       ：星洲媒體集團有限公司

### **收購出售物業及興建新辦公大樓之事項**

根據補充土地收購協議：

- (a) 賣方同意出售而買方亦同意收購該出售物業。該出售物業為該幅土地的一部分，概無附帶任何留置權、押記或產權負擔，但擁有全部法定及實益所有權及其所附帶之全部權利，並擁有合法管有權，以用作工業用途；及
- (b) 賣方同意按照買方之要求興建新辦公大樓，有關興建成本由賣方支付，買方並同意悉數償還予賣方；

（合稱「交易」）。

本公司將不會就擬收購該出售物業或興建新辦公大樓之事項承擔任何責任。

## 代價

根據補充土地收購協議，總代價（「收購價」）為下列數額之總和：

- (a) 37,000,000 馬幣（相等於 83,406,000 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 10,369,400 港元）已於簽署補充土地收購協議之前支付。收購價餘下之款項（「收購價餘款」）須於補充土地收購協議成為無條件當日起計三個月內以銀行匯票或本票支付，並可由該日起獲自動延期三十日，惟須按收購價餘款支付利息，年利率為 8 厘。

收購價將由買方透過內部資金以現金全數支付。

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萊坊對該幅土地於二零零八年八月二十一日之估值 37,000,000 馬幣（相等於 83,406,000 港元）。該金額為上述估值師使用比較、投資及成本法進行估值而得出之公開市值。由於新辦公大樓仍在興建當中，該估值並不包括該大樓，而買方已同意償還額外興建新辦公大樓成本予賣方。

## 土地收購協議與補充土地收購協議之主要分別

### (a) 土地範圍

買方購買之該出售物業為該幅土地細分後的其中一部分，並非整幅土地。

### (b) 新辦公大樓

賣方已於該出售物業上按照買方之要求開始興建新辦公大樓，有關興建成本由賣方支付，買方並同意悉數償還予賣方。

### (c) 先決條件

由於該幅土地將於交易完成前被細分，因此需符合一項額外先決條件，該條件為就下列事項獲馬來西亞有關當局，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；及
- (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業權之分割獨立文件之正本。

(d) 條件期限

所有先決條件必須於補充土地收購協議日期起計四十二個月內（「條件期限」）達成。由於在馬來西亞雪蘭莪，發出土地細分之新土地業權文件需時，因此需要訂立較長之條件期限。

(e) 新土地細分條款

補充土地收購協議將包括有關賣方申請土地細分批准之新條款。

### **所需批准**

交易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；
- (b) 買方股東批准向賣方收購該出售物業；
- (c) 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；及
- (d) 就下列事項獲馬來西亞有關當局，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；及
  - (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業權之分割獨立文件之正本。

上述條件必須於補充土地收購協議日期起計四十二個月內達成。

### **估計完成時間**

該等交易事項有待補充土地收購協議所載之全部先決條件達成後，方告完成，該等交易預計將於二零一二年第一季度完成。

### **董事聲明**

除權益董事及獨立非執行董事外，董事認為補充土地收購協議乃在日常及一般業務過程中，經公平磋商後按一般商業條款釐定，誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

## 上市規則／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，就交易之事項計算得出之相關百分比率均超過 2.5%，而該收購價亦超過 10,000,000 港元，故根據上市規則第 14A 章，該等交易事項構成不獲豁免之關連交易，並須遵守申報、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主要股東涉及利益關係，故根據馬來西亞上市規定，該等交易事項構成關連方交易。

馬來西亞 OSK Investment Bank Berhad 及香港僑豐融資有限公司將繼續就該等交易事項擔任無利益關係董事／獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

待交易完成後，賣方（作為出租人）與買方（作為承租人）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。

### 一般事項

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事，以考慮補充土地收購協議之條款。

本公司將召開股東大會以尋求獨立股東批准該等交易事項。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 補充土地收購協議之進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會之推薦建議；(iii) 獨立財務顧問給予獨立董事委員會及獨立股東之建議；及 (iv) 該出售物業之獨立估值證書。

於通函寄發日期至本公司召開股東大會以尋求獨立股東批准該等交易事項當日止期間星期一至星期五（公眾假期除外）之正常辦公時間內，公眾可於本公司下列辦事處查閱補充土地收購協議及該出售物業之估值報告之副本：

*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

*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

## 於本公布所用之詞彙

於本公布內，下列詞彙具有以下涵義：

- 「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，約 5,000,000 馬幣（相等於 11,271,000 港元）。
- 「該幅土地」 指 面積約 16,271.53 平方米之土地連同數幢樓宇，根據租約業權，位處 PN 3694, Lot No. 50, Section 13, Town of Petaling Jaya, District of Petaling, 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。
- 「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新辦公大樓，並按照買方之要求，由賣方負責興建。
- 「該出售物業」 指 附載於補充土地收購協議內之圖則，以紅線圈畫之部分土地連同所有樓宇，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, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 之地段內。
- 「補充土地收購協議」 指 賣方及買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。

於本公布內，以馬幣列值之款項已按馬來西亞國家銀行於二零零八年九月十日下午五時正之匯率中位數每 0.443614 馬幣兌 1.00 港元之匯率換算為港元。

該換算不應視為有關馬幣數額已實際或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
世界華文媒體有限公司  
張裘昌  
董事

二零零八年九月十一日

於本公布日期，董事會包括執行董事丹斯里拿督張曉卿、張鉅卿先生、張翼卿醫生、拿督梁棋祥、張裘昌先生、蕭依釗女士及沈賽芬女士；非執行董事梁秋明先生；及獨立非執行董事俞漢度先生、楊岳明先生、丹斯里拿督劉衍明及天猛公拿督肯勒甘雅安納天猛公柯。

本公布以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。