

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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。



MOBICON GROUP LIMITED

萬保剛集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1213)

持續關連交易

於二零一零年九月二十七日，本公司間接擁有51%權益之附屬公司Mantech Electronics (作為租戶)與UGD Property及Tiger Moth (作為業主)分別就租賃位於南非New Centre及Greyville之若干營業單位而訂立兩份新租約，各自由二零一零年十月一日起至二零一三年九月三十日止為期三年。UGD Property及Tiger Moth均由本公司關連人士Moutinho先生全資擁有。

根據上市規則，該等租約構成本公司之持續關連交易。

董事會確認，根據該等租約就各財政年度應付之租金總額並無超出上市規則第14A.34條所載相關限額，因此，該等交易受上市規則第14A.34條規限，並僅須遵守上市規則第14A.37至14A.41條及第14A.45至14A.47條所載年度審閱、申報及公告規定。

本公佈乃董事會根據上市規則第14A.47條作出。

該等交易之詳情

第一份租約

訂約方

出租人： UGD Property (Pty) Ltd.

承租人： Mantech Electronics (Proprietary) Limited，為本公司間接擁有51%權益之附屬公司

* 僅供識別

本集團根據第一份租約租賃之物業

南非約翰內斯堡New Centre Township 45、47及49地段相應30 and 32 Laub Street之New Centre 32 Laub Street之車庫、地下及閣樓以及30 Laub Street一樓，包括載貨電梯及所有車位，總出租面積約為3,030平方米。

第一份租約之年期

自二零一零年十月一日起至二零一三年九月三十日止，為期三(3)年。

代價

根據第一份租約應付之月租如下：

- (1) 自二零一零年十月一日起至二零一一年九月三十日止期間每月75,750蘭特(約84,840港元)；
- (2) 自二零一一年十月一日起至二零一二年九月三十日止期間每月83,325蘭特(約93,324港元)；及
- (3) 自二零一二年十月一日起至二零一三年九月三十日止期間每月91,658蘭特(約102,657港元)。

上述第一份租約之租金乃經參考當地獨立註冊房地產代理Actio Prosperitas Property (Pty) Limited於二零一零年九月十七日所編製估值後經公平磋商釐定。有關估值確認建議租金每平方米25.00蘭特與相關地區之現行租金水平相若，所建議每年10%之複合加租幅度亦與現行加租幅度相若。

租金將以本集團內部資源撥付。

第二份租約

訂約方

出租人： Tiger Moth Trading No.53 (Pty) Ltd.

承租人： Mantech Electronics (Proprietary) Limited，為本公司間接擁有51%權益之附屬公司

本集團根據第二份租約租賃之物業

南非德班Greyville Lennox Road 12號後段，總出租面積為460平方米。

第二份租約之年期

自二零一零年十月一日起至二零一三年九月三十日止，為期三(3)年。

代價

根據第二份租約應付之月租如下：

- (1) 自二零一零年十月一日起至二零一一年九月三十日止期間每月24,290蘭特(約27,205港元)；
- (2) 自二零一一年十月一日起至二零一二年九月三十日止期間每月26,719蘭特(約29,925港元)；及
- (3) 自二零一二年十月一日起至二零一三年九月三十日止期間每月29,390蘭特(約32,917港元)。

上述第二份租約之租金乃經參考當地獨立註冊房地產代理Actio Prosperitas Property (Pty) Limited於二零一零年九月十七日所編製估值後經公平磋商釐定。有關估值確認建議租金每平方米52.80蘭特與相關地區之現行租金水平相若(倘不低於)，所建議每年10%之複合加租幅度亦與現行加租幅度相若。

租金將以本集團內部資源撥付。

訂立該等租約之理由

本集團擬繼續將該等租約項下物業用作本集團南非業務之辦事處。透過訂立該等租約，董事會認為有助節省(i)另覓與該等租約項下物業所在地點、地區及規劃相若之物業(「另一可資比較物業」)所涉及行政開支；(ii)遷至另一可資比較物業所需搬遷及重置成本以及雜費；及(iii)為使另一可資比較物業適合用作進行本集團南非業務所需之一切裝修及陳設開支。

上市規則之涵義

UGD Property及Tiger Moth均由Moutinho先生全資擁有。Moutinho先生為本公司附屬公司Mantech Electronics、Langa Holdings (Proprietary) Limited及Mobicon-Mantech Holdings Limited之董事，並擁有Mobicon-Mantech Holdings Limited 49%權益。因此，根據上市規則，該等租約構成本公司之持續關連交易。

董事會確認，就上市規則第14A.34條而言，各相關百分比率按年計算將低於5%。因此，該等交易僅須遵守上市規則第14A.37至14A.41條及第14A.45至14A.47條所載年度審閱、申報及公告規定。

董事會亦確認，於任何財政年度就該等交易應付之總金額將不會超過3,973,584蘭特，有關限額乃經參考及基於該等租約之條款而釐定。就此，董事會於下文載列Mantech Electronics根據該等租約於二零一零年十月一日至二零一三年九月三十日期間應付予UGD Property及Tiger Moth之租金總額：

期 間	所付租金總額 (蘭特)
二零一零年十月一日起至二零一一年九月三十日	1,200,480
二零一一年十月一日起至二零一二年九月三十日	1,320,528
二零一二年十月一日起至二零一三年九月三十日	1,452,576

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方向本公司提供之條款訂立，屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。該等交易之條款亦按一般商業條款公平磋商釐定。概無董事於該等交易擁有重大權益。

董事會進一步確認，除舊租約及該等租約外，本集團於過去12個月期間並無與Moutinho先生或彼之聯繫人進行任何其他持續關連交易。董事會進一步確認，根據當時上市規則第14A.33(3)條，舊租約構成獲全面豁免之持續關連交易。

一般資料

董事會進一步確認，本集團主要業務為買賣及分銷電子零件、元件及儀器，以及買賣、分銷及零售計算機產品及配件；而UGD Property及Tiger Moth則主要從事持有物業及投資。

本公佈所用詞彙

「聯繫人」	指 具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 萬保剛集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1213)
「關連人士」	指 具上市規則所賦予涵義
「董事」	指 本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「第一份租約」	指 UGD Property(作為業主)與Mantech Electronics(作為租戶)所訂立日期為二零一零年九月二十七日之新租約

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等租約」	指	第一份租約及第二份租約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mantech Electronics」	指	Mantech Electronics (Proprietary) Limited，本公司間接擁有51%權益之附屬公司
「Moutinho先生」	指	Manny Moutinho先生，為本公司關連人士
「舊租約」	指	Mantech Electronics與UGD Property及Tiger Moth過去分別訂立之兩份租約，並由該等租約續展
「第二份租約」	指	Tiger Moth(作為業主)及Mantech Electronics(作為租戶)所訂立日期為二零一零年九月二十七日之新租約
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tiger Moth」	指	Tiger Moth Trading No.53 (Pty) Ltd.，於南非註冊成立之公司，由Moutinho先生全資擁有，並為第二份租約項下之業主
「該等交易」	指	該等租約項下之各項交易
「UGD Property」	指	UGD Property (Pty) Ltd.，於南非註冊成立之公司，由Moutinho先生全資擁有，並為第一份租約項下之業主
「蘭特」	指	南非法定貨幣南非蘭特
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
萬保剛集團有限公司
行政總裁
楊敏儀女士

香港，二零一零年九月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生；以及獨立非執行董事Charles E. Chapman先生、梁偉祥博士及周錫輝先生。