

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，概不對因本公佈全部或任何部份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)

重續南非及香港租約的持續關連交易

於二零一三年九月三十日，Mantech Electronics分別與UGD Property及Tiger Moth訂立第一份租約及第二份租約，以重續南非物業的租約。

於二零一三年九月三十日，MHL與M-Bar訂立第三份租約，以重續香港物業的租約。

UGD Property、Tiger Moth及M-Bar為關連人士，故該等交易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，該等交易各個相關百分比率按年度基準計算均低於5%。故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條的年度檢討、申報及公佈規定。

本公佈乃董事會根據上市規則第14A.47條刊發。

* 僅供識別

該等交易之詳情

A. Mantech Electronics與UGD Property續訂租約

於二零一三年九月三十日，本公司間接擁有51%權益之附屬公司Mantech Electronics（作為租戶）與UGD Property（作為業主）訂立租約，以重續下列南非物業之租約，為期三十六(36)個月，租期由二零一三年十月一日起至二零一六年九月三十日止（包括首尾兩日），按下文所載收取月租（不包括增值稅及公共開支）：

物業	概約總建築面積 (平方米)	月租 (蘭特)	按金 (蘭特)	用途
南非約翰內斯堡New Centre Township 45、 47及49地段相應30及32 Laub Street之New Centre 32 Laub Street之 車庫、地下、 一樓、地庫及閣樓以及 30 Laub Street一樓及地 下地段，包括可全面使 用及專用之載貨電梯及 所有車位	不少於3,457.15	由二零一三年十月一日至 二零一四年九月三十日 期間(包括首尾兩日) 113,294.34 (約88,482.88港元) 由二零一四年十月一日至 二零一五年九月三十日 期間(包括首尾兩日) 119,525.53 (約93,349.44港元) 由二零一五年十月一日至 二零一六年九月三十日 期間(包括首尾兩日) 126,099.43 (約98,483.65港元)	無	僅供一間電子產品分銷 公司經營業務之用

Mantech Electronics有權透過向UGD Property發出不少於三(3)個曆月的事先書面通知或支付三個月的代通知金，隨時終止第一份租約。

上述第一份租約下的租金乃經公平磋商及參考當地獨立物業代理API Property Group C.C.於二零一三年九月二十五日編製的估值釐定。

第一份租約的租金將由本集團內部資源支付。

B. Mantech Electronics與Tiger Moth續訂租約

於二零一三年九月三十日，Mantech Electronics（作為租戶）與Tiger Moth（作為業主）訂立租約，以重續下列南非物業之租約，為期三十六(36)個月，租期由二零一三年十月一日起至二零一六年九月三十日止（包括首尾兩日），按下文所載收取月租（不包括增值稅及公共開支）：

物業	概約總建築面積 (平方米)	月租 (蘭特)	按金 (蘭特)	用途
南非德班Greyville Lennox Road 12號 後段	460	由二零一三年十月一日至 二零一四年九月三十日 期間(包括首尾兩日) 31,006.45 (約24,216.04港元)	無	僅供一間電子產品分銷 公司經營業務之用
		由二零一四年十月一日至 二零一五年九月三十日 期間(包括首尾兩日) 32,711.80 (約25,547.92港元)		
		由二零一五年十月一日至 二零一六年九月三十日 期間(包括首尾兩日) 34,510.95 (約26,953.05港元)		

Mantech Electronics有權透過向Tiger Moth發出不少於三(3)個曆月的事先書面通知或支付三個月的代通知金，隨時終止第二份租約。

上述第二份租約下的租金乃經公平磋商及參考當地獨立物業代理API Property Group C.C.於二零一三年九月二十五日編製的估值釐定。

第二份租約的租金將由本集團內部資源支付。

C. MHL與M-Bar續訂租約

於二零一三年九月三十日，MHL（作為租戶）與M-Bar訂立兩份租賃協議，以重續下列香港物業之租約，為期三(3)年，租期由二零一三年十月一日起至二零一六年九月三十日止（包括首尾兩天），按下文所載收取相關月租：

物業	概約總建築 面積 (平方呎)	月租 (港元)	按金 (港元)	用途
1. 九龍新蒲崗太子道東704號景福街104號 新時代工貿商業中心3樓6號私人泊車位	- (由1/10/2013至31/1/2014)	2,000	4,000	泊車
		2,000 (由1/2/2014至30/9/2016)		
2. 九龍新蒲崗太子道東704號景福街104號 新時代工貿商業中心4樓13號私人泊車位	- (由1/10/2013至31/1/2014)	2,000	4,000	泊車
		2,000 (由1/2/2014至30/9/2016)		
3. 九龍新蒲崗太子道東704號景福街104號 新時代工貿商業中心3樓24號私人泊車位	- (由1/10/2013至31/1/2014)	2,000	4,000	泊車
		2,000 (由1/2/2014至30/9/2016)		

物業	概約總建築 面積 (平方呎)	月租 (港元)	按金 (港元)	用途
4. 九龍新蒲崗太子道東704號景福街104號 新時代工貿商業中心3樓25號私人泊車位	- (由1/10/2013至31/1/2014)	2,000	4,000	泊車
		2,000 (由1/2/2014至30/9/2016)		
5. 九龍新蒲崗太子道東704號景福街104號 新時代工貿商業中心7樓1-11室	10,112 (由1/10/2013至31/1/2014)	90,000	187,200	辦公室
		93,600 (由1/2/2014至30/9/2016)		
6. 九龍新蒲崗太子道東704號景福街104號 新時代工貿商業中心8樓1-4室及3樓7號 私人泊車位	5,158 (由1/10/2013至31/1/2014)	42,000	87,600	辦公室及 (只限停車場)泊車
		43,800 (由1/2/2014至30/9/2016)		
7. 九龍新蒲崗太子道東704號景福街104號 新時代工貿商業中心23樓1-9室及4樓6號 私人泊車位	8,532 (由1/10/2013至31/1/2014)	73,000	153,200	辦公室及 (只限停車場)泊車
		76,600 (由1/2/2014至30/9/2016)		
8. 九龍新蒲崗大有街35號義發工業大廈1樓部份	10,000 (由1/10/2013至30/9/2016)	35,000	70,000	倉庫及後勤 辦公室
9. 九龍新蒲崗大有街35號義發工業大廈3樓	20,000 (由1/10/2013至30/9/2016)	70,000	140,000	倉庫

MHL有權隨時向M-Bar發出不少於三(3)個月事先終止通知，以終止有關新時代工貿商業中心之任何租約。然而，MHL無權提早終止有關義發工業大廈之租約。有關新時代工貿商業中心之租約項下租金不包括差餉、地租及管理費，而有關義發工業大廈之租約項下租金則包括差餉、地租及管理費。

上述第三份租約下的租金乃經公平磋商及參考獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零一三年九月二十七日編製的估值釐定。

第三份租約的租金將由本集團內部資源支付。

訂立第一份租約、第二份租約及第三份租約之理由

本集團持續使用第一份租約及第二份租約下之物業，作為本集團南非業務之辦公室，而第三份租約下之物業則為本集團香港業務之零售商舖、總部、辦公室及貨倉。董事會認為，分別與UGD Property、Tiger Moth及M-Bar訂立該等租約，有助節省(i)尋求其他相若物業之行政費用；(ii)遷往其他相若物業之搬遷及重置成本以及相關開支；及(iii)將其他相若物業改裝成可供本集團用於現有業務之所有裝修及安裝開支。第三份租約項下物業之租賃，原本於二零一四年一月三十一日屆滿。董事會確認，為節省遵守上市規則的支出，以及便於管理日後的續租事宜，董事會決定提早重續租賃，以劃一該等租約的租期。董事會亦認為，由於市場租金呈現升勢，提早續租亦符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

UGD Property及Tiger Moth由本公司執行董事Moutinho先生及其家人全資擁有，而M-Bar則分別由本公司執行董事洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生實益擁有其普通股股本之約30%、約30%、約20%及約20%。洪劍峯博士及楊敏儀女士為夫妻，而洪英峯先生及楊國樑先生分別為洪劍峯博士及楊敏儀女士之弟弟。因此，UGD Property、Tiger Moth及M-Bar為本公司之關連人士。

董事會確認，就上市規則第14A.34條而言，該等交易各個相關百分比率按年度基準計算將低於5%。故此該等交易構成持續關連交易，並僅須遵守上市規則第14A.37至14A.41條及第14A.45至14A.47條的年度檢討、申報及公佈規定。

董事會亦確認，於任何財政年度，(i)第一份租約及第二份租約及(ii)第三份租約應付的總額將分別不會超過(i) 1,877,090蘭特(約1,466,007.29港元)及(ii) 3,924,000港元，該上限金額乃經參考及依據以往的租約及該等租約之條款釐定。就此而言，董事會於下文載列於二零一三年十月一日至二零一六年九月三十日期間，(i)根據第一份租約及第二份租約應支付予UGD Property及Tiger Moth的租金總額；及(ii)根據第三份租約應支付予M-Bar的租金總額：—

(i) 應支付予UGD Property及Tiger Moth的租金總額

期間	應付租金總額 (蘭特)
二零一三年十月一日至二零一四年三月三十一日	865,804.74
二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日	1,779,228.72
二零一五年四月一日至二零一六年三月三十一日	1,877,086.26
二零一六年四月一日至二零一六年九月三十日	963,662.28

(ii) 應支付予M-Bar的租金總額

期間	應付租金總額 (港元)
二零一三年十月一日至二零一四年三月三十一日	1,926,000
二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日	3,924,000
二零一五年四月一日至二零一六年三月三十一日	3,924,000
二零一六年四月一日至二零一六年九月三十日	1,962,000

董事會(包括本公司獨立非執行董事)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，並符合本公司及其股東整體利益。該等交易之條款亦按一般商業條款公平磋商釐定。

南非當地獨立物業代理API Property Group C.C.亦於二零一三年九月二十五日以書面確認，根據第一份租約及第二份租約續約後的租金符合現行的租金水平，且估計每年5.5%的複合增幅亦低於市場平均數，而獨立物業估值師戴德梁行有限公司亦已於二零一三年

九月二十七日以書面確認，就本集團而言，根據第三份租約，就各項物業支付的租金誠屬公平合理，且對本集團有利。

董事會確認，除Moutinho先生為UGD Property及Tiger Moth的一名實益擁有人外，概無董事於第一份租約或第二份租約中擁有重大利益。董事會亦確認除洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生為M-Bar的實益擁有人外，概無董事於第三份租約中擁有重大利益。所有利益董事已於本公司董事會上放棄投票批准該等租約。

董事會進一步確認，除被該等租約重續的先前的租約／租賃協議外，於過往12個月期間，本集團概無與本公司任何董事及／或其聯繫人訂立任何其他持續關連交易。

一般資料

董事會確認本集團主要業務為買賣及分銷電子零件、元件及儀器及計算機產品及移動配件，而UGD Property、Tiger Moth及M-Bar則主要從事持有物業及投資。

本公佈所用詞彙

本公佈內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「其他相若物業」	指	地點、地區及間隔與該等租約下之物業相若之其他物業
「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及買賣（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) 所訂立日期為二零一三年九月三十日之新租約，更多詳情於本公佈A段闡述
「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、第二份租約及第三份租約之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「M-Bar」	指	M-Bar Limited，於香港註冊成立之公司，分別由洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生 (均為本公司執行董事) 擁有約30%、約30%、約20% 及約20%，亦為第三份租約之業主及本公司之關連人士
「Mantech Electronics」	指	Mantech Electronics (Proprietary) Limited，本公司間接擁有51%權益之附屬公司 (餘下之49%間接股權由Moutinho先生持有)
「MHL」	指	Mobicon Holdings Limited，本公司間接全資擁有的附屬公司
「Moutinho先生」	指	Manuel Arnaldo de Sousa Moutinho先生，為本公司執行董事
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載的百分比率
「第二份租約」	指	Tiger Moth (作為業主) 及Mantech Electronics (作為租戶) 所訂立日期為二零一三年九月三十日之新租約，更多詳情於本公佈B段闡述
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「第三份租約」	指	由M-Bar(為業主)與MHL(為租戶)訂立日期為二零一三年九月三十日之兩份租賃協議之統稱，其更多詳情於本公佈C段闡述
「Tiger Moth」	指	Tiger Moth Trading No.53 (Pty) Ltd.，於南非註冊成立之公司，由Moutinho先生及其家人全資擁有，並為第二份租約項下之業主及本公司之關連人士
「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先生及其家人全資擁有，並為第一份租約項下之業主及本公司之關連人士
「蘭特」	指	南非法定貨幣南非蘭特
「%」	指	百分比
「平方尺」	指	平方尺
「平方米」	指	平方米

於本公佈中，蘭特已按1蘭特兌0.781港元之匯率換算為港元，僅供表述。概不表示任何蘭特金額已經或可能或可按有關匯率或任何其他匯率或在任何情況下換算。

承董事會命
萬保剛集團有限公司
主席
洪劍峯

香港，二零一三年九月三十日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生、楊國樑先生及Manuel Arnaldo de Sousa Moutinho先生；以及獨立非執行董事Charles E. Chapman先生、梁偉祥博士及古永康先生。