

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

### 有關收購南非土地 及建造辦公室、貨倉及停車位的 須予披露交易

#### 收購南非土地及建設辦公室、貨倉及停車位

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月二十日(交易時段後)，本集團之非全資附屬公司MBM Properties分別與(i)GGP Investments、Pivotal Fund及Redefine訂立購地協議；及(ii)Project House及Purple Fountain Properties訂立建築協議。根據上述協議，MBM Properties將收購該土地，並委聘Project House及Purple Fountain Properties於該土地上建造和設立辦公室、貨倉及停車位以供Mantech Electronics的日常營運之用。根據購地協議，MBM Properties須支付約蘭特16,792,900元(相等於約8,209,000港元)，包括(i)收購價約蘭特14,602,500元(相等於約7,138,000港元)，金額經參照南非獨立專業估值師對該土地所作的估值以及(ii)增值稅約蘭特2,190,400元(相等於1,071,000港元)予以釐定。收購價按指定面積乘以單位價格每平方米蘭特1,125元(相等於約550港元)。該土地的建造代價總金額為蘭特26,165,000(相等於12,791,000港元)，包括(i)建造成本蘭特22,752,000元(相等於約11,122,000港元)及(ii)增值稅約蘭特3,413,000元(相等於約1,669,000港元)。代價來自Project House的投標建議書，其中計入建築估計成本、該土地的位置及現時市況。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項及建築事項總代價之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故收購事項及建築事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於收購事項及建築事項須待達成(或獲豁免達成)若干先決條件，故收購事項及建築事項可能會但未必會進行。股東及潛在投資者在買賣股份時務請謹慎行事。

## 收購該土地

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月二十日(交易時段後)，MBM Properties、GGP Investments、Pivotal Fund與Redefine訂立購地協議。

購地協議之主要條款概列如下：

日期：二零二一年十二月二十日

訂約方：買方：MBM Properties

該等賣方：(1) GGP Investments；  
(2) Pivotal Fund；及  
(3) Redefine

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，各該等賣方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

- 該土地 : 位於南非Erf 258, Jupiter, Extension 28 Township Germiston，總面積約12,980平方米之土地（「指定面積」）
- 保有形式 : 永久業權
- 收購價及增值稅 : 約蘭特16,792,900元（相等於約8,209,000港元），包括(i)收購價蘭特14,602,500元（相等於約7,138,000港元）；及(ii)增值稅約蘭特2,190,400元（相等於約1,071,000港元）

收購價按指定面積乘以單位價格每平方米蘭特1,125元（相等於約550港元）計算。收購價經參照南非獨立專業估值師對該土地進行的估值予以釐定。

MBM Properties須在以MBM Properties名義註冊轉讓該土地時向該等賣方支付收購該土地的增值稅。

收購價和增值稅將以本集團內部資源及銀行融資結付。

支付收購價和增值稅之抵押 : MBM Properties須向該等賣方之產權轉讓律師提供無條件及不可撤銷擔保(「該擔保」)，其中條件為金融機構不遲於確認MBM Properties訂立首次抵押債券後第30天就收購價之金額合理信納該等賣方。該等賣方之產權轉讓律師屆時將向該等賣方提供書面承諾，其中，該等賣方之產權轉讓律師承諾於購地協議日期起12個月內在該土地被轉讓登記為MBM Properties的物業之日落實向該等賣方支付收購價。

該擔保須列明為於該等賣方的產權轉讓律師就以下各項作書面確認後在約翰內斯堡支付：

- (a) 已註銷該土地的所有現有抵押債券(如有)；
- (b) 已落實該土地的轉讓；
- (c) 已註冊MBM Properties財務總監要求的每份抵押債券(如有)；及
- (d) 概不以發生任何其他事件作為條件。

先決條件 : 購地協議須待(其中包括)下列條件達成後，方告作實：

- (i) 購地協議日期起14天內，MBM Properties須向該等賣方提供確認其授權訂立購地協議之決議案；以及其公司章程或任何其他章程文件可能要求的任何其他決議案(統稱「該等決議案」)；
- (ii) 接獲該等決議案日期起5天內，Redefine須向MBM Properties提供已獲得其投資委員會或執行委員會批准簽立及實行購地協議的書面通知；
- (iii) 該等賣方接納後30天內或訂約各方以書面形式可能協定的任何其他日期，MBM Properties須以首次抵押債券作抵押就該土地以現行抵押債券利率籌得總額不少於蘭特20,000,000元(相等於約9,776,200港元)之貸款，惟MBM Properties須有權於上述日期或協定之較後日期前隨時以向該等賣方發出書面通知的形式宣佈購地協議項下的銷售為無條件，且載入上述條件純粹以該等賣方之利益著想；
- (iv) MBM Properties須不遲於二零二二年一月三十一日向自治市提交地盤發展規劃及建築計劃連同該等賣方的必要授權，以便獲取自治市的批准。

倘若前述的先決條件未能於上述規定之日期或相互書面協定延後的日期前達成，購地協議將自動失效並且不再具有進一步效力及作用。然而，訂約各方可於向另一方發出書面通知所載有關日期後要求於該通知日期起7天內達成有關條件。如7天內未能達成有關條件，購地協議將永不具有任何效力或作用，訂約各方不得因或就購地協議向另一方提出任何索償，惟違反存續條文導致的索償除外。

- 就轉讓該土地必須發生的事件
- ：
- MBM Properties**與該等賣方協定在該土地之業權可轉讓予**MBM Properties**前必須發生若干重要里程碑或事件，包括但不限於下列各項：
1. 該等賣方就收購事項及建築事項促使及獲取政府以及南非法律項下具司法管轄權之任何其他機關可能要求的最後條件以及任何其他許可、同意、批准、證書及許可證；
  2. 該等賣方促成落實南非有關法律法規規定須載入城鎮規劃計劃的有關地圖文件；
  3. 該等賣方遵守預告及公告條件，其中包括於省級憲報內刊發通告，宣佈自治市成立建議鄉鎮；

4. 該等賣方促成簽發第101節證書；
5. 該等賣方(i)與自治市落實服務協議；(ii)促成簽署服務協議；(iii)促成發出服務協議條款要求的擔保；(iv)根據服務協議進行大型基建服務的安裝工程；及(v)就大型基建服務支付開支或供款；
6. 該等賣方促成簽發第82節證書，隨後該等賣方可向MBM Properties轉讓該土地；及
7. 該等賣方促成於區域邊界建設外部邊界圍欄，而MBM Properties則負責沿該土地邊界設置內部圍欄。

倘該土地於最後截止日期前無法落實轉讓予MBM Properties，MBM Properties可選擇進行有關交易或取消購地協議，屆時購地協議將不再具任何效力及作用。

完成該土地業權之轉讓的日期：二零二二年十二月十九日或之前

### 建設辦公室和貨倉

此外，於二零二一年十二月二十日(交易時段後)，MBM Properties、Project House與Purple Fountain Properties就於該土地建設辦公室、貨倉及停車位而訂立建築協議。

建築協議之主要條款概列如下：

日期：二零二一年十二月二十日

訂約方：(1) MBM Properties  
(2) Project House (以主代理人身份)  
(3) Purple Fountain Properties (以承包商身份)

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，Project House及Purple Fountain Properties及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

- 位置 : 該土地
- 建造金額 : 蘭特26,165,000元(相等於約12,791,000港元)，包括(i)建造成本蘭特22,752,000元(相等於約11,122,000港元);及(ii)增值稅約蘭特3,413,000元(相等於約1,669,000港元)
- 建造金額來自Project House的投標建議書，其中計入建築估計成本、該土地的位置及現時市況。
- 預計建造金額按Project House簽發每月中期付款證明所載期數於簽發有關證明日期起7個曆日內分期支付。
- 建造金額將以本集團內部資源及銀行融資結付。
- 施工日期 : Purple Fountain Properties以承包商身份接管該土地後5個工作天
- 保留金條款 : 實際竣工及完成前任何階段 : 每宗申索不多於建造金額之5%
- 實際竣工時 : 每宗申索為建造金額之2.5%



建築工程詳情 : 該土地上將建設以下設施 :

- (i) 佔地面積約1,000平方米之辦公室 ;
- (ii) 佔地面積約4,000平方米之貨倉 ; 及
- (iii) 60個停車位。

完成建築事項之日期 : 於完成該土地業權之轉讓當天起計約一年內

## 有關訂約各方之資料

### **MBM Properties**

MBM Properties為根據南非法律註冊成立之有限公司並為本集團的非全資附屬公司。其主營業務為於南非買賣和分銷電子元件、電氣元件及儀器。

### **GGP Investments**

GGP Investments為於南非註冊成立之有限公司。其主營業務有關於物業發展和投資。

### **Pivotal Fund**

Pivotal Fund為根據南非法律註冊成立之有限公司。其主營業務為於南非及其他特選國家從事物業發展和投資。

### **Redefine**

Redefine為根據南非法律註冊成立之有限公司，其股份於JSE上市及買賣(股份代號：RDF)並獲JSE批准為房地產投資信託基金。其主營業務為物業發展和投資。

## **Project House**

Project House為根據南非法律註冊成立之有限公司。其主營業務包括項目管理、發展管理、建築支援服務。

## **Purple Fountain Properties**

Purple Fountain Properties為根據南非法律註冊成立之有限公司。其主營業務為物業建造。

## **進行收購事項及建築事項之理由及裨益**

本集團主要從事買賣及分銷電子元件、電氣元件及儀器與電腦產品及手機配件，以及買賣化妝品之業務。本集團主要於香港、亞太地區(不包括香港)、南非及歐洲經營業務。

本公司認為，南非於電子及電氣交易方面擁有持續擴展的巨大潛力，並具備龐大創業機會。為支持和鼓勵本公司持續發展其南非業務，本公司決定發展該土地，於其上建設新辦公大樓、先進貨倉和停車位，以供Mantech Electronics的日常營運之用。

因此，董事會認為，收購事項及建築事項各自的條款符合本集團整體策略發展，將有利拓展本集團於南非買賣及分銷電氣產品及元件之業務，同時有利於本集團長遠業務發展。

董事會認為，收購事項及建築事項各自的條款公平合理，收購事項及建築事項符合本公司及股東的整體利益。

## **上市規則的涵義**

由於有關收購事項及建築事項總代價之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故收購事項及建築事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於收購事項及建築事項須待達成(或獲豁免達成)若干先決條件，故收購事項及建築事項可能會但未必會進行。股東及潛在投資者在買賣股份時務請謹慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	MBM Properties根據購地協議向該等賣方收購該土地；
「董事會」	指	董事會；
「大型基建服務」	指	該等賣方按照其責任提供的大型基礎建設服務，以為該物業各註冊土地的邊界劃線(並使之與其中的分區相符)；
「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，其股份於聯交所上市及買賣(股份代號：1213)；
「建築事項」	指	根據建築協議於該土地上建造一個辦公室、一個貨倉及停車位；
「建築協議」	指	MBM Properties、Project House及Purple Fountain Properties就於該土地上建造辦公室、貨倉及停車位訂立日期為二零二一年十二月二十日的建築協議；
「建造金額」	指	根據建築協議須支付的代價(包括增值稅)；
「董事」	指	本公司董事；
「GGP Investments」	指	GGP Investments Proprietary Limited，一間根據南非法律註冊成立之有限公司；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士(具上市規則所賦予之涵義)之人士；
「JSE」	指	JSE Limited，南非的證券交易所；
「該土地」	指	一幅位於南非Erf 258, Jupiter, Extension 28 Township Germiston，總面積約12,980平方米之土地；
「購地協議」	指	MBM Properties與該等賣方就該土地訂立日期為二零二一年十二月二十日的買賣協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	購地協議日期起滿12個月當日；
「Mantech Electronics」	指	Mantech Electronics (Proprietary) Limited，一間根據南非法律註冊成立之有限公司並為本集團之非全資附屬公司；
「MBM Properties」	指	MBM Properties (Proprietary) Limited (前稱AP Electronics (Proprietary) Limited)，一間根據南非法律註冊成立之有限公司並為Mantech Electronics的全資附屬公司；
「自治市」	指	南非艾古萊尼市大都會自治市；

「Pivotal Fund」	指	The Pivotal Fund (Pty) Limited，一間根據南非法律註冊成立之有限公司；
「Project House」	指	Project House Project Management (Pty) Ltd，一間根據南非法律註冊成立之有限公司；
「該物業」	指	根據建築協議於該土地建造之物業；
「收購價」	指	根據購地協議收購該土地的收購價格；
「Purple Fountain Properties」	指	Purple Fountain Properties 118 (Pty) Ltd，一間根據南非法律註冊成立之有限公司；
「蘭特」	指	南非蘭特，南非法定貨幣；
「Redefine」	指	Redefine Properties Limited，一間根據南非法律註冊成立之有限公司，其股份於JSE上市及買賣(股份代號：RDF)並獲JSE批准為房地產投資信託基金；
「第82節證書」	指	根據Town-Planning and Townships Ordinance (Tvl), No. 15 of 1986（一九八六年第15號城鎮規劃及鄉鎮條例）第82節或替代法例而簽發的證書，確認可為該物業提供大型基建服務，該證書為轉讓該物業的註冊土地或審批建築計劃的先決條件；

「第101節證書」	指	根據Town-Planning and Townships Ordinance (Tvl) (城鎮規劃及鄉鎮條例)第101節而簽發的證書，確認可為該物業提供大型基建服務，該證書為轉讓該物業的註冊土地或審批建築計劃的先決條件；
「服務協議」	指	該物業申請人與自治市將訂立的服務協議，藉以規管大型基建服務涉及的安裝及／或升級工程；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股；
「股東」	指	本公司已發行股份之持有人；
「南非」	指	南非共和國；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「存續條文」	指	購地協議條款第2.1.46條，其中包括與購地協議之先決條件、詮釋、違約、仲裁及成本以及任何其他條文的條款有關，該等條文通過明示或必要默示於購地協議終止後繼續有效；
「增值稅」	指	增值稅；
「該等賣方」	指	GGP Investments、Pivotal Fund及Redefine；及
「%」	指	百分比

本公告內，蘭特乃按1.00港元兌蘭特0.48881元之匯率換算為港元，僅供參考。該匯率僅作說明用途，並不構成表示任何金額已經或可能已經按以上匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
萬保剛集團有限公司  
主席  
洪劍峯

香港，二零二一年十二月二十日

於本公告日期，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、梁偉祥博士及古永康先生。

\* 僅供識別