

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)

重續香港租約之持續關連交易

於二零一六年九月三十日，本公司全資附屬公司MHL與M-Bar訂立該等租約，以重續香港物業之租約。

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，該等交易各個適用百分比率按年度基準計算低於5%，故此該等交易須遵守上市規則第14A章項下持續關連交易之申報、公佈及年度檢討規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務顧問意見及股東批准規定。

該等交易之詳情

MHL與M-Bar續訂租約

於二零一六年九月三十日，本公司全資附屬公司MHL（作為租戶）與M-Bar訂立該等租約，以重續下列物業之租約，為期三年，租期由二零一六年十月一日起至二零一九年九月三十日止（包括首尾兩天），按下文所載收取相關月租：－

物業	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	－	2,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	4,000	泊車
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	－	2,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	4,000	泊車
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	－	2,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	4,000	泊車
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	－	2,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	4,000	泊車
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	99,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	198,000	辦公室

物業	總建築 面積 (平方呎)	月租 (港元)	按金 (港元)	用途
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	46,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	92,000	辦公室及(只限停 車場)泊車
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	81,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	162,000	辦公室及(只限停 車場)泊車
8. 香港九龍新蒲崗大有街35號 義發工業大廈3樓	20,000	90,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	180,000	倉庫
9. 香港九龍新蒲崗大有街35號 義發工業大廈1樓部份	10,000	45,000 (由1/10/2016至 30/9/2019)	90,000	倉庫及後勤辦公室

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物業之任何租約。然而，MHL無權提早終止有關義發工業大廈物業之租約。有關新時代工貿商業中心物業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物業之租約項下租金則包括差餉、地租及管理費。

上述該等租約下之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二零一六年九月二十八日編製之估值釐定。

該等租約之租金將由本集團內部資源支付。有關該等租約項下之租金、差餉、地租及管理費(視情況而定)將由MHL按月向M-Bar支付。有關新時代工貿商業中心物業之租約項下，由二零一六年十月一日至二零一六年十月三十一日止期間之應付初始租金、差餉、地租及初始管理費將由MHL於簽署該等租約日一次性支付予M-Bar。其後，後續各月之

租金、差餉、地租及管理費將由MHL於每個曆月首日向M-Bar支付。有關義發工業大廈物業之租約項下之應付租金，自二零一六年十月一日起，由MHL於每個曆月首日向M-Bar支付。

訂立該等租約之理由

本集團持續使用該等租約下之物業，作為本集團香港業務之辦公室、倉庫及停車場。董事會認為，與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。

上市規則項下涵義

M-Bar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，M-Bar為本公司之關連人士。

董事會確認，該等交易各個適用百分比率按年度基準計算低於5%，故此該等交易須遵守上市規則第14A章項下持續關連交易之申報、公佈及年度檢討規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務顧問意見及股東批准規定。

董事會亦確認，於任何財政年度，租約應付之租金總額將不會超過4,428,000港元，該上限金額乃經參考及依據該等租約之條款釐定。就此而言，董事會於下文載列於二零一六年十月一日至二零一九年九月三十日期間根據該等租約應支付予M-Bar之租金總額：—

期間	應付租金總額 (港元)
二零一六年十月一日至二零一七年九月三十日	4,428,000
二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日	4,428,000
二零一八年十月一日至二零一九年九月三十日	4,428,000

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更優惠條款訂立，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。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司亦已於二零一六年九月二十八日以書面確認，根據該等租約，本集團應付各項物業之租金低於現行市場水平。

董事會確認，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之實益擁有人外，概無本公司董事於該等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，除該等租約外，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、移動配件，以及買賣化妝品，而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
「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	由M-Bar(作為業主)與MHL(作為租戶)所訂立日期為二零一六年九月三十日之兩份租約，更多詳情於本公佈「MHL與M-Bar續訂租約」一節闡述
「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%、30%、20%及20%，亦為該等租約之業主及本公司之關連人士
「MHL」	指	Mobicon Holdings Limited，本公司全資擁有之附屬公司
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之百分比率
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	該等租約項下之各項交易
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

承董事會命
萬保剛集團有限公司
主席
洪劍峯

香港，二零一六年九月三十日

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