

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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之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

於二零零八年二月十一日，本公司全資附屬公司腦博仕（作為租戶）與M-Bar（作為業主）訂立新租賃協議，以續訂高登電腦商場及福仁大廈若干商舖之若干租約，並就黃金大廈高登電腦商場一樓69號舖訂立新租約，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止為期三年。M-Bar由洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生分別實益擁有30%、30%、20%及20%權益，彼等均為本公司執行董事。

為統一分別與M-Bar、楊國樑先生及彼之配偶雲林瓊女士之全部現有租約之條款，於二零零八年二月十一日，(i)本公司全資附屬公司MHL（作為租戶）與M-Bar（作為業主）訂立終止協議，終止於新時代工貿商業中心及義發工業大廈若干物業之若干租約，且就該等物業訂立兩項新租賃協議，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止為期三年；(ii)腦博仕（作為租戶）與楊國樑先生（作為業主）訂立終止協議，終止於福仁大廈兩間商舖之租約，且就該等商舖訂立新租賃協議，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止為期三年；及(iii)腦博仕（作為租戶）與雲林瓊女士（作為業主）訂立終止協議，終止於福仁大廈兩間商舖之租約，且就該等商舖訂立新租賃協議，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止為期三年。

根據上市規則，全部新租賃協議均構成本公司之持續關連交易。

* 僅供識別

董事會確認，根據新租賃協議於每個財政年度應付之租金總額，並無超出上市規則第14A.34條所載有關限額，因此，上述新租賃協議項下之交易屬上市規則第14A.34條之規定範圍以內，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。

本公佈乃由董事會根據上市規則第14A.47條作出。

交易詳情

A. 腦博仕（香港）有限公司（「腦博仕」）與M-Bar Limited（「M-Bar」）續訂租約及訂立新租約

於二零零八年二月十一日，本公司全資附屬公司腦博仕（作為租戶）與M-Bar（作為業主）訂立新租賃協議，以(i)續訂就以下商舖之租約（新商舖（定義見下文）除外）及(ii)就香港九龍深水埗欽州街94A號黃金大廈高登電腦商場一樓69號舖（「新商舖」）訂立新租約，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年，月租（包括差餉、地租及管理費）分別如下。M-Bar由洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生（「楊先生」）分別實益擁有30%、30%、20%及20%權益，彼等均為本公司執行董事：

物業	建築面積 (平方呎)	月租 (港元)	用途
1. 香港九龍深水埗欽州街94A號黃金大廈 高登電腦商場一樓32號舖	160	16,000	商舖
2. 香港九龍深水埗欽州街94A號黃金大廈 高登電腦商場一樓69號舖	214	28,000	商舖
3. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈一樓7號舖	161	3,500	商舖
4. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈一樓8號舖	161	3,500	商舖
5. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈一樓32號舖	161	3,000	商舖

物業	建築面積 (平方呎)	月租 (港元)	用途
6. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈一樓36號舖	158	3,000	商舖／ 倉庫

以上物業之租約統稱為「第一批租約」。

B. 萬保剛電子集團有限公司（「MHL」）與M-Bar終止租約及訂立新租約

茲提述本公司日期分別為二零零四年八月二十六日、二零零五年十月十日及二零零六年四月十一日之公佈。為統一向M-Bar租賃之全部租約之條款以改善行政管理及節省成本，於二零零八年二月十一日，MHL（作為租戶）(i)就以下物業訂立終止協議，提早終止日期為二零零四年十月二十日之租賃協議、日期為二零零五年十二月三日之租賃協議及日期為二零零六年五月十一日之租約，該等租賃協議及租約之原訂屆滿日期分別為二零零八年六月三十日、二零零八年九月三十日及二零零八年六月三十日；及(ii)就該等物業與M-Bar訂立兩項新租賃協議，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年，月租分別如下：

物業	建築面積 (平方呎)	月租 (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三樓6號私人泊車位	—	2,000	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四樓13號私人泊車位	—	2,000	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三樓24號私人泊車位	—	2,000	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三樓25號私人泊車位	—	2,000	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七樓1-11室	10,112	90,000	辦公室

物業	建築面積 (平方呎)	月租 (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八樓1-4室及三樓7號 私人泊車位	5,158	42,000	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二十三樓1-9室及 四樓6號私人泊車位	8,532	73,000	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 大廈三樓其中部分	15,000	45,000	倉庫
9. 香港九龍新蒲崗大有街35號義發工業 大廈一樓	20,000	60,000	倉庫及後勤 辦公室

新時代工貿商業中心之租約不包括差餉、地租及管理費，而義發工業大廈之租約則包括差餉、地租及管理費。MHL須就新時代工貿商業中心之租約分別直接向香港政府及新時代工貿商業中心之管理處支付：(a)差餉與地租；及(b)管理費。以上物業之租約統稱為「第二批租約」。

C. 腦博仕分別與楊先生及彼之配偶雲林瓊女士（「雲女士」）終止租約及訂立新租約

茲提述本公司日期為二零零五年十月十日之公佈。為統一向M-Bar、楊先生及彼之配偶雲女士租賃之全部租約之條款以改善行政管理及節省成本，於二零零八年二月十一日，腦博仕（作為租戶）(i)就以下物業訂立終止協議，終止兩項日期均為二零零五年十月一日之租賃協議，該等租賃協議之原訂屆滿日期為二零零八年九月

三十日；及(ii)就該等物業與楊先生及彼之配偶雲女士訂立兩項新租賃協議，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年，月租包括差餉、地租及管理費如下：

物業	建築面積 (平方呎)	月租 (港元)	用途	業主
1. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下13號舖	215	5,500	商舖	楊先生
2. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下14號舖	197	5,500	商舖	楊先生
3. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下8號舖	215	4,250	商舖／ 倉庫	雲女士
4. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下15號舖	169	4,250	商舖／ 倉庫	雲女士

以上物業之租約統稱為「第三批租約」。

第一批租約、第二批租約及第三批租約各自由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年。MHL有權隨時向M-Bar發出不少於三(3)個月事先終止通知，終止相關新租賃協議下新時代工貿商業中心任何租約。除新商舖之新租金及就高登電腦商場一樓32號舖之租金由每月40,000港元減至16,000港元外，以上第一批租約、第二批租約及第三批租約之租金與當時現有租賃協議維持不變。以上租金乃參考由獨立估值師戴德梁行有限公司所編製日期為二零零八年二月一日之估值報告釐定。

上市規則之影響

本公司董事會（「董事會」）確認，就上市規則第14A.34條而言，各有關百分比率每年將低於2.5%。因此，第一批租約、第二批租約及第三批租約之新租賃協議（「新租賃協議」）項下交易（「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，就交易須付之總金額將不會超過4,734,000港元，上限金額乃參考及基於新租賃協議之條款釐定。就此，董事會於下文載列於二零零八年二月一日至二零一一年一月三十一日期間，根據新租賃協議腦博仕或MHL（視情況而定）應支付予M-Bar，及腦博仕應支付予楊先生及雲女士之租金總額：

期間	應付租金總額 (港元)
二零零八年二月一日至二零零八年三月三十一日	789,000
二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日	4,734,000
二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日	4,734,000
二零一零年四月一日至二零一一年一月三十一日	3,945,000

董事會進一步確認，除第一批租約、第二批租約及第三批租約外，本集團與M-Bar、楊先生、雲女士及其各自之聯繫人士並無於之前十二個月內訂立任何其他現時仍然生效之持續關連交易。

董事會進一步確認，本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事電子零件、部件、設備之買賣及分銷，以及電腦產品及配件之買賣、分銷及零售業務，而M-Bar之主要業務為持有物業。

本集團持續使用新租賃協議項下物業作本集團業務之零售商舖、總部、辦公室及貨倉。董事會認為，透過分別與M-Bar、楊先生及雲女士訂立新租賃協議，有助節省訂立與新租賃協議項下物業地點、地區及間隔相若之其他物業（「其他相若物業」）所需行政支出。董事會亦認為，可進一步減省遷至其他相若物業之搬遷及重置成本以及相關開支，連同將其他相若物業改裝成適用於本集團現行所進行業務之所有裝修及安裝開支。就新店舖之新租約而言，由於截至二零零八年三月三十一日止財政年度上半年，腦博仕根據當時之租賃協議向一名獨立第三方分別按月租23,000港元及55,000港元租賃位於高登電腦商場56AB及57號舖之商舖在為期兩年之相關租約期滿後因業主於約滿時要求大幅加租（當時租金之30%）而已遷出該址，故董事會認為，按三年租期自M-Bar租賃已妥為裝修之新商舖對本集團有利，而租金亦屬市場合理水平。

董事會（包括本公司獨立非執行董事）認為，交易乃於本公司一般及日常業務中按一般商業條款或對本公司而言不遜於獨立第三方提供之條款訂立，屬公平及合理，且符合本公司股東整體利益。交易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二零零八年二月一日書面確認，本集團根據新租賃協議就各項物業應付之租金乃公平及合理，且屬目前可資比較市場租金水平或對本集團有利之水平。

於本公佈日期，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、梁偉祥博士及周錫輝先生。

承董事會命
萬保剛集團有限公司
主席
洪劍峯

香港，二零零八年二月十二日