

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告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

於二零一一年一月二十八日，(i)本公司全資附屬公司腦博仕(作為租戶)與M-Bar(作為業主)訂立多份協議，以就位於高登電腦商場及福仁大廈若干商舖續訂若干租約；(ii)本公司全資附屬公司MHL(作為租戶)與M-Bar(作為業主)訂立多份協議，以就位於新時代工貿商業中心及義發工業大廈若干物業續訂若干租約；(iii)腦博仕(作為租戶)與楊國樑先生(作為業主)訂立一份協議，以就位於福仁大廈若干商舖續訂若干租約；及(iv)腦博仕(作為租戶)與雲林瓊女士(作為業主)訂立一份協議，以就位於福仁大廈若干商舖續訂若干租約。每份該等租約構成新租賃協議，租期由二零一一年二月一日至二零一四年一月三十一日(包括首尾兩天)到期，為期三年。

M-Bar為分別由楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生實益擁有30%、20%及20%普通股本權益之公司，彼等全為本公司執行董事，而餘下30%則由本公司之創辦人兼控股股東以及楊敏儀女士之配偶洪劍峯博士實益擁有。雲林瓊女士為本公司執行董事楊國樑先生之配偶。因此，根據上市規則，新租賃協議構成本公司之持續關連交易。

董事會確認，於各財政年度根據新租賃協議應付之租金總額並無超出上市規則第14A.34條所載之相關限額，因此，新租賃協議項下交易屬上市規則第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條之年度審閱、申報及公告規定。

本公告乃董事會遵照上市規則第14A.47條作出。

* 僅供識別

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

於二零一一年一月二十八日，本公司全資附屬公司腦博仕(作為租戶)與M-Bar(作為業主)訂立多份協議，以就下列店鋪續訂租約，租期由二零一一年二月一日至二零一四年一月三十一日(包括首尾兩天)為期三年，相關月租(包括差餉、地租及管理費)載列如下：

物業	建築面積 (平方呎)	月租 (港元)	按金 (港元)	用途
1. 九龍深水埗欽洲街 94A號黃金大廈高登電腦中心 1樓69號舖	214	28,000	56,000	商舖
2. 九龍深水埗福華街 161-175號福仁大廈 1樓7號舖	161	3,500	7,000	商舖
3. 九龍深水埗福華街 161-175號福仁大廈 1樓8號舖	161	3,500	7,000	商舖
4. 九龍深水埗福華街 161-175號福仁大廈 1樓32號舖	161	3,000	6,000	商舖

上述物業之租約於本公告統稱為「第一批租約」。

第一批租約之租金將以本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)內部資源撥付。

本集團曾向M-Bar租用位於九龍深水埗欽洲街94A號黃金大廈高登電腦中心1樓32號舖及九龍深水埗福華街161-175號福仁大廈1樓36號舖之物業(「舊租約」)，惟由於在該等物業之銷售表現不理想，故舊租約已終止。本公司董事會(「董事會」)確認，並無關於舊租約尚未結清之款項或任何其他負債。

B. 萬保剛電子集團有限公司(「MHL」)與M-Bar續訂租約

於二零一一年一月二十八日，本公司全資附屬公司MHL(作為租戶)與M-Bar(作為業主)訂立多份協議，以就下列物業續訂租約，租期由二零一一年二月一日至二零一四年一月三十一日(包括首尾兩天)為期三年，相關月租載列如下：

物業	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	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	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	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	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	90,000	180,000	辦公室

物業	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	42,000	84,000	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	73,000	146,000	辦公室及 (只限停車場)泊車
8. 九龍新蒲崗大有街 35號義發工業大廈 3樓其中部分	15,000	45,000	90,000	倉庫
9. 九龍新蒲崗大有街 35號義發工業大廈1樓	20,000	60,000	120,000	倉庫及 後勤 辦公室

MHL有權隨時根據相關新租賃協議，透過向M-Bar發出不少於三(3)個月事先終止通知，終止有關位於新時代工貿商業中心之物業之任何租約。有關位於新時代工貿商業中心之物業之租約項下租金不包括差餉、地租及管理費，而有關位於義發工業大廈之物業之租約項下租金則包括差餉、地租及管理費。

上述物業之租約於本公告統稱為「第二批租約」。

第二批租約之租金將由本集團內部資源撥付。

C. 腦博仕分別與楊國樑先生及雲林瓊女士(「雲女士」)續訂租約

於二零一一年一月二十八日，腦博仕(作為租戶)分別與楊國樑先生及雲女士(作為業主)訂立一份協議，以就下列物業續訂租約，租期由二零一一年二月一日至二零一四年一月三十一日(包括首尾兩天)為期三年，相關月租(包括差餉、地租及管理費)載列如下：

	物業	建築面積 (平方呎)	月租 (港元)	用途	按金 (港元)	業主
1.	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	11,000	楊國樑 先生
2.	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	11,000	楊國樑 先生
3.	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	8,500	雲女士
4.	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	8,500	雲女士

以上物業之租約於本公告統稱為「第三批租約」。

第三批租約之租金將以本集團內部資源撥付。

以上第一批租約、第二批租約及第三批租約(統稱「新租賃協議」)各自之租金與當時現有租賃協議所示租金相同，經公平磋商後釐定，並參考獨立物業估值師戴德梁行有限公司所編製日期為二零一一年一月二十七日之估值報告。

訂立新租賃協議之理由

本集團有意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、楊國樑先生及雲女士訂立新租賃協議，有助節省另覓與新租賃協議項下物業在地點、地區及間隔方面相若之其他物業(「其他相若物業」)所需行政支出。董事會亦認為，此舉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，及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。

上市規則之涵義

M-Bar為分別由楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生實益擁有30%、20%及20%普通股本權益之公司，彼等全為本公司執行董事，而餘下30%則由本公司之創辦人兼控股股東以及楊敏儀女士之配偶洪劍峯博士實益擁有。雲女士為本公司執行董事楊國樑先生之配偶。新租賃協議項下交易(「該等交易」)因而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)構成本公司之持續關連交易。董事會確認，就上市規則14A.34條而言，該等交易之各適用百分比率按年計算少於5%，而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、申報及公告之規定。

董事會亦確認，於任何財政年度，就該等交易應付之總租金將不會超過4,506,000港元，上限金額乃參考及基於新租賃協議之條款釐定。就此，董事會於下文載列由二零一一年二月一日至二零一四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)應付M-Bar，及腦博仕應付楊國樑先生及雲女士之租金總額：—

期間	應付租金總額 (港元)
二零一一年二月一日至二零一一年三月三十一日	751,000
二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日	4,506,000
二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日	4,506,000
二零一三年四月一日至二零一四年一月三十一日	3,755,000

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。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司亦已於其日期為二零一一年一月二十七日之估值報告確認，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，與目前市場租金相若或屬對本集團有利之水平。

董事會確認，除楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生為M-Bar之實益擁有人外，概無本公司董事於新租賃協議中擁有重大權益。楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生已於本公司就批准新租賃協議舉行之董事會會議上放棄表決。

於二零一零年十一月十八日，MHL與兩家實體訂立代理協議，以提供培訓及進行各類其他交易(「其他交易」)，其中一家實體由洪劍峯博士間接擁有60%權益。董事會確認，由於其他交易屬上市規則第14A.33(3)條項下最低限額交易豁免之規定範圍以內，故無須遵守申報、年度審閱或獨立股東批准之規定。

董事會進一步確認，除新租賃協議及其他交易外，本集團與本公司任何董事或彼等各自之聯繫人士概無於過去十二個月期間內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，及買賣、分銷及零售計算機產品及配件；而M-Bar主要業務為物業持有。

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，二零一一年一月二十八日

於本公告日期，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。