

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份內容而產生或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

茲提述本公司於二零零一年四月二十四日刊發之招股章程，本公司於其中披露MHL(作為租戶)與M-Bar(作為業主)訂立之若干租賃協議。就上市規則已廢除之第14章而言，該等協議構成關連交易。按仍然生效之租賃協議之條款，預期該等交易將持續進行。為加強本集團之業務營運，本公司透過MHL(作為租戶)建議與M-Bar(作為業主)就若干其他租賃物業訂立兩項其他租賃協議。

董事會確認根據上述仍然生效及建議之租賃協議於各財政年度之應付租金總額不超過上市規則第14A.34條所載之有關上限，因此，根據上述仍然生效之租賃協議及建議租賃協議而進行之交易將屬於上市規則第14A.34條之範圍內，並僅須符合上市規則第14A.37至14A.41及第14A.45至14A.47條之年度審核、申報及公告規定。

本公佈乃由本公司董事會根據上市規則第14A.47條而作出。

### 交易詳情

#### (1) 萬保剛電子集團有限公司(「MHL」)與M-Bar Limited(「M-Bar」)訂立的租約

茲提述本公司於二零零一年四月二十四日刊發之招股章程(「招股章程」)「業務」一節之「關連交易」分節，本公司於其中披露本公司全資附屬公司MHL(作為租戶)與M-Bar(作為業主)訂立之若干租賃協議。就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)已廢除之第14章而言，該等協議構成關連交易。

誠如招股章程「業務」一節「關連交易」分節「(1)MHL與M-Bar Limited訂立的租賃」一段所披露，M-Bar乃由洪劍峯先生、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%及其餘20%權益，彼等均為本公司之執行董事。誠如該段所披露，根據九份日期為二零零一年四月二日之租賃協議，M-Bar同意向本公司間接全資附屬公司MHL租賃多項物業，租期為五年，由二零零一年二月一日起至二零零六年一月三十一日。MHL有權於首五年租期屆滿後以當時市值租金續約三年。相同之條款將適用於任何重續租約，惟重續租約並無續約權。

為方便參考，董事會於下文列示九項租賃協議各項之租賃物業、現時之月租及物業之用途，有關詳情已載於招股章程「業務」一節「關連交易」分節「(1)MHL與M-Bar Limited訂立的租賃」一段：

物業	建築樓面 面積/ 實用面積 (平方呎)	現時之月租 (港元) (附註1及2)	用途
1. 九龍旺角彌敦道776-778號恒利大廈6樓601-605室及7樓701-703室 (附註3)	2,942(實用面積) (附註3)	35,000 (附註3)	辦事處
2. 九龍旺角通業街223號麗明大廈地下F舖(附註4)	1,142(實用面積)	40,000	零售
3. 九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心 3樓之25號私人泊車位	—	2,000	泊車
4. 九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心 3樓之6號私人泊車位	—	2,000	泊車
5. 九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心 3樓之24號私人泊車位	—	2,000	泊車
6. 九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心 4樓之13號私人泊車位	—	2,000	泊車
7. 九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心 7樓1-11室	10,112 (建築樓面面積)	78,000	辦事處及倉庫
8. 九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心 8樓1-4室及3樓之7號私人泊車位	5,158 (建築樓面面積)	42,000	辦事處及(僅就停車場 而言)泊車
9. 九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心 23樓5-9室及4樓之6號私人泊車位	3,375 (建築樓面面積)	28,000	倉庫及(僅就停車場 而言)泊車

#### 附註：

- 現時之月租並不包括差餉、地稅及管理費，以上款項均須由MHL支付。自租期開始當日起每週年，月租將按年根據通行之市價予以調整，這適用於初次租期及任何續約租期。
- 租賃按金之金額相當於兩個月租金，並由MHL於該九項租賃協議之各項協議日期向M-Bar支付。
- 於二零零三年四月一日，本集團終止出租位於香港九龍旺角彌敦道776-778號恒利大廈6樓601-605室之物業。因此，建築樓面面積/實用面積已由2,942平方呎(實用面積)減至1,497平方呎(實用面積)，而現時之月租已由二零零三年四月一日起由原本之35,000港元減至17,500港元。

4. 於二零零二年七月三十一日，本集團終止向M-Bar租用位於香港九龍旺角通菜街223號麗明大廈地下F舖。

就本公佈而言，其餘八項租賃協議現統稱為「仍然生效租賃協議」。

董事會確認，由二零零一年二月一日至本公佈刊發日期止期間，概無仍然生效租賃協議曾調整任何租金。就此，董事會亦確認，上文附註3所載之租金削減乃按有關租賃物業已削減之建築樓面面積／實用面積之比例釐訂，並不構成位於九龍旺角彌敦道776-778號恒利大廈7樓701-703室之仍然生效租賃協議之任何租金調整。

誠如招股章程「業務」一節「關連交易」分節所披露，本公司已獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）有條件豁免（「豁免」）毋須根據上市規則已廢除之第14章第14.25(1)條之披露規定披露二零零一年二月一日至二零零四年一月三十一日止期間仍然生效之租賃協議。

待豁免於二零零四年一月三十一日屆滿後，董事會明白仍然生效租賃協議項下交易於租期之其餘兩個年度（即二零零四年二月一日至二零零六年一月三十一日止期間）將須受上市規則之有關規定所規限。就此，董事會確認，MHL根據仍然生效租賃協議及首份租賃協議（定義見下文）於二零零四年二月一日至二零零四年七月三十一日止期間向M-Bar已付及應付之租金總額為1,063,500.00港元。董事會確認，上述金額並無超越有關上限，無須根據上市規則第14A章作出任何申報、公告或取得獨立股東之批准。就舊上市規則第14章（已於二零零四年三月三十一日廢除）而言，董事會確認，MHL於二零零四年二月一日至二零零四年三月三十一日止期間根據仍然生效租賃協議已付予M-Bar之租金總額為347,000.00港元，此金額少於1,000,000.00港元或於本公司公佈之截至二零零三年三月三十一日止財政年度綜合經審核賬目所披露之本公司有形資產賬面淨值之0.03%（以較高者為準），故獲豁免根據上市規則已廢除之第14章作出所有披露及取得股東批准之規定。

## (2) MHL與M-Bar之間之建議新訂租約

為加強本集團之業務經營，並且遵守上市規則第14A.35條，本公司透過MHL（作為租戶）建議與M-Bar（作為業主）就香港九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心23樓1-2室（建築樓面總面積約為2,520平方呎）訂立租賃協議（「首份租賃協議」），為期一年，由二零零四年七月一日至二零零五年六月三十日（包括首尾兩日），月租為22,500港元（不包括差餉、地稅及管理費），全部均由MHL支付。租賃按金為45,000港元，將由MHL於首份租賃協議之日支付予M-Bar。

由於預期本集團之業務經營於來年擴充，董事會認為，本集團需要更多辦公室空間作日常業務之用。因此，本公司透過MHL（作為租戶）提議向M-Bar（作為業主）租賃亦位於香港九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心23樓同一物業之另外兩個單位，方式為就香港九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心23樓1-4室（建築樓面總面積約為5,157平方呎）訂立另一項租賃協議（「第二份租賃協議」），租期為三年，由二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日（包括首尾兩日），月租為45,000港元（不包括差餉、地稅及管理費），全部均由MHL支付。租賃按金90,000港元將由MHL於二零零五年七月一日或之前（即第二份租賃協議條款之開始日期）支付予M-Bar。

董事會認為，現時與MHL訂立第二份租賃協議有助節省物色與現時位於香港九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心之物業之地點、面積及間隔相同之替代物業（「替代可比較物業」）之行政費，及促使於首份租賃協議屆滿時就替代可比較物業簽訂新租賃協議之行政費。此外，董事會亦認為，此舉有助節省搬遷至替代可比較物業之搬遷、裝修成本及附帶開支，以及節省將替代可比較物業重新裝修至適合作位於香港九龍新蒲崗景福街104號太子道東704號新時代工貿商業中心23樓1-2室當時現有營運之模式之所有裝修及設立開支。

MHL亦將有權隨時向M-Bar發出不少於三個月事先終止通知，終止建議租賃協議。

首份租賃協議及第二份租賃協議所指的租賃物業由本集團佔用作辦公室用途。

就本公佈而言，首份租賃協議及第二份租賃協議統稱為「新租賃協議」。

## 上市規則之含意

董事會確認，就上市規則第14A.34條而言，各個有關百分比之年度比率將會低於2.5%。董事會因此理解上文第(1)段及第(2)段所指於仍然生效租賃協議及新租賃協議項下的交易（統稱「交易」）僅受上市規則第14A.37條至第14A.41條及第14A.45條至第14A.47條列載之年度審核、申報及公告規定所規限。

董事會亦預期於任何一個財政年度就交易所支付之總金額均不會超過3,000,000港元，此上限金額乃經參考及按有關仍然生效租賃協議及新租賃協議之條款以及MHL過往支付予M-Bar之租金金額而釐定。就此，董事會於下文列示MHL於二零零一年二月一日至二零零四年七月三十一日止期間根據仍然生效租賃協議而支付予M-Bar之租金總額：

期間	已付總租金（港元）
二零零一年二月一日至二零零二年一月三十一日	2,772,000
二零零二年二月一日至二零零三年一月三十一日	2,532,000
二零零三年二月一日至二零零四年一月三十一日	2,117,000
二零零四年二月一日至二零零四年七月三十一日	1,041,000

董事會確認，本集團主要從事電子零件、部件、設備之貿易及分銷，以及電腦產品及配件之貿易、分銷及零售，而M-Bar則主要從事物業持有。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，交易已經及將會在本集團之一般及日常業務範圍內及按正常商業條款或不遜於獨立第三方所獲提供之條款訂立，且屬公平合理及符合本公司股東之整體利益。董事會亦相信，以較本集團所得更優惠之租金及條款物色替代租賃物業為不切實際及不合乎經濟原則，且要物色任何設有具水準之設施及傢俬之新租賃物業並不經濟。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司亦已於二零零四年七月二十一日及二零零四年八月二十五日以書面確認，MHL根據仍然生效租賃協議及新租賃協議各項協議所應付之租金為公平合理，並屬可供比較之市價（就第二份租賃協議而言，為預期之市值），而交易之條款及建議條款亦反映MHL及M-Bar已就正常商業條款按公平原則進行磋商。

於本公佈發表當日，董事會包括執行董事洪劍峯先生、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊國樑先生，及獨立非執行董事Charles E. Chapman先生、梁偉祥先生及周錫輝先生。

承董事會命  
萬保剛集團有限公司  
主席  
洪劍峯

香港，二零零四年八月二十六日

\* 僅供識別

「請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。」