

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)
(「本公司」)

(股份代號：1213)

持續關連交易

由於本集團之業務不斷擴展，董事會認為本集團之日常營運將需要佔用更多商舖、辦公室及倉庫。因此，本公司透過腦博仕（香港）有限公司（作為租戶）於二零零五年十月一日與本公司之執行董事楊先生及其配偶（作為業主）訂立若干租賃協議。本公司同時透過萬保剛電子集團有限公司（作為租戶）於二零零五年十月一日與M-Bar Limited（作為業主）訂立若干租賃協議。M-Bar Limited由洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊先生分別實益擁有30%、30%、20%及20%權益，彼等均為本公司之執行董事。因此，根據上市規則第14A章，上述新租約全部均構成關連交易。

董事會確認，根據新租約於每個財政年度應付之租金總額，並未超出上市規則第14A.34條所載有關限額，因此，上述新租賃協議項下之交易根據上市規則第14A.34條之規定，僅須遵守上市規則第14A.37至14A.41條及第14A.45至14A.47條所載按年審閱、申報及公告之規定。

本公佈乃由本公司董事會根據上市規則第14A.47條作出。

交易詳情

腦博仕（作為租戶）與楊先生及其配偶（作為業主）訂立之新租約

本公司擁有其80%權益之間接附屬公司腦博仕（香港）有限公司（「腦博仕」）之主要業務為在香港買賣電腦產品及配件。楊國樑先生（「楊先生」）為本公司之執行董事。因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14A章，楊先生及其配偶雲林瓊女士（「雲女士」）為本公司之關連人士。

本公司透過腦博仕（作為租戶）於二零零五年十月一日與楊先生（作為業主）就下列物業訂立若干租賃協議，全部由二零零五年十月一日起至二零零八年九月三十日止（包括首尾兩天）為期三年，月租（包括差餉、地租及管理費）載於下文，腦博仕須於每個曆月首日預先支付：

物業	樓面面積／實用面積 (平方呎)	月租 (港元)	用途
1. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下13號舖	215 (樓面) 128 (實用)	5,500	商舖
2. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下14號舖	197 (樓面) 128 (實用)	5,500	商舖
		總計： 11,000	

本公司透過腦博仕（作為租戶）於二零零五年十月一日與雲女士（作為業主）就下列物業訂立若干租賃協議，全部由二零零五年十月一日起至二零零八年九月三十日止（包括首尾兩天）為期三年，月租（包括差餉、地租及管理費）載於下文，腦博仕須於每個曆月首日預先支付：

物業	樓面面積／實用面積 (平方呎)	月租 (港元)	用途
1. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下8號舖	215 (樓面) 127 (實用)	4,250	商舖
2. 香港九龍深水埗福華街161-175號 福仁大廈地下15號舖	169 (樓面) 103 (實用)	4,250	商舖
		總計： 8,500	

MHL（作為租戶）與M-Bar（作為業主）訂立之新租約

M-Bar Limited（「M-Bar」）由洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生及楊先生分別實益擁有30%、30%、20%及20%權益，彼等均為本公司之執行董事。M-Bar之主要業務為持有物業。

本公司透過其全資附屬公司萬保剛電子集團有限公司（「MHL」）（作為租戶）於二零零五年十月一日與M-Bar（作為業主）就下列物業訂立若干租賃協議，全部由二零零五年十月一日起至二零零八年九月三十日止（包括首尾兩天）為期三年，月租（包括差餉、地租及管理費）載於下文，MHL須於每個曆月首日預先支付：

* 僅供識別

物業	樓面面積／實用面積 (平方呎)	月租 (港元)	用途
1. 香港九龍新蒲崗大有街35號 義發工業大廈3樓部份樓面	15,000 (樓面) 13,160 (實用)	45,000	倉庫
2. 香港九龍新蒲崗大有街35號 義發工業大廈1樓	20,000 (樓面) 17,870 (實用)	60,000	行政辦公室 及倉庫
		總計:	105,000

上市規則之影響

本公司之董事會(「董事會」)確認,就上市規則第14A.34條而言,除溢利比率外,各百分比率按年計算將低於2.5%,故本公司於二零零五年十月一日訂立之新租賃協議(統稱「新租賃協議」)項下之交易(統稱「交易」),僅須遵守上市規則第14A.37至14A.41條以及第14A.45至14A.47條所載按年審閱、申報及公告之規定。

董事會另確認,於任何財政年度就交易應付之金額,合共將不會超過1,494,000港元,有關上限金額乃參考及基於新租賃協議之條款釐定。就此方面,董事會於下文載列於二零零五年十月一日至二零零八年九月三十日期間本公司根據新租賃協議應支付之租金總額:

期間	應付租金總額 (港元)
二零零五年十月一日至二零零六年三月三十一日	747,000
二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日	1,494,000
二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日	1,494,000
二零零八年四月一日至二零零八年九月三十日	747,000

董事會進一步確認,本公司連同其附屬公司(「本集團」)主要從事電子零件、部件、設備買賣及分銷,以及電腦產品及配件買賣、分銷及零售業務。

由於本集團之業務不斷擴展,董事會認為本集團之日常業務將需要佔用更多商舖、辦公室及倉庫。由於本集團目前在福仁大廈一樓經營零售業務,董事會認為額外租用福仁大廈地下之零售商舖有利於擴展本集團之零售業務。董事會謹此確認,於本公佈日期,除上文所述之租賃店舖外,本集團共租用11間店舖,其中9間乃租自獨立第三方。至於義發工業大廈之租賃物業方面,由於本集團位於新蒲崗新時代工貿商業中心之主要營業地點及向獨立第三方在新蒲崗租用之現有貨倉鄰近義發工業大廈,且該兩項位於義發工業大廈之租賃物業均已裝修妥當,另在計及地點、獨立第三方提供之條件及新蒲崗區內之已裝修辦公室及倉貨供應有限等考慮因素後,董事會認為對本集團而言,向M-Bar租用該等物業較另覓規格相若之簇新物業更合符經濟原則及更具成本效益。基於上述理由,在以獨立第三方提供之條款與新租賃協議之條款作比較後,本集團訂立新租賃協議,以便擴展旗下在福仁大廈之零售業務及租用義發工業大廈作倉庫及處理行政工作。

董事會(包括獨立非執行董事)認為,交易乃於本公司之一般及日常業務中,按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供予本公司之條款訂立,屬公平及合理,且符合本公司股東之整體利益。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司亦已於二零零五年九月十四日書面確認,本公司根據各項新租賃協議應付之租金屬公平及合理,且符合目前可資比較市場租金,而各項交易之條款亦反映出已經公平磋商後按一般商業條款釐定。

除新租賃協議及本公司於二零零四年八月二十六日(「二零零四年公佈」)及於二零零五年六月二十四日刊發之公佈所披露一直存在之租約外,董事會確認,本集團成員公司概無與洪劍峯博士、楊敏儀女士、洪英峯先生、楊先生或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)訂有任何其他租賃協議。董事會確認,除溢利比率外,新租賃協議(甚至計及上述一直存在之租約)項下各百分比率按年計算將低於2.5%。因此,新租賃協議項下之交易僅須遵守上市規則第14A.37至14A.41條及第14A.45至14A.47條所載按年審閱、申報及公告之規定。

如二零零四年公佈所述,本集團已由二零零四年九月一日起停止租用位於香港九龍旺角彌敦道776-778號恒利大廈7樓701-703室之物業。

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,二零零五年十月十日

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」