

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

根據MHL(作為租戶)與M-Bar(作為業主)於二零零一年四月二日訂立之七項租約，M-Bar(一家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分別實益擁有其30%、30%、20%及20%權益之公司)已將物業出租予本公司全資擁有附屬公司MHL，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止，MHL有權額外續約三年，根據上市規則該等租約構成本公司之關連交易。

MHL已行使權利更新現有租約，並將訂立更新租約，根據上市規則第14A章，更新租約將構成本公司之持續關連交易。

董事會確認根據更新租約於各財政年度須付之租金總額並不超過上市規則第14A.34條所載之有關限額，因此更新租約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條所載之年度審閱、申報及公佈規定。

董事會根據上市規則第14A.47條作出本公佈。

交易詳情

更新萬保剛電子集團有限公司(「MHL」)與M-Bar Limited(「M-Bar」)訂立之租約

根據MHL(作為租戶)與M-Bar(作為業主)於二零零一年四月二日訂立之七項租約，M-Bar(一家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分別實益擁有其30%、30%、20%及20%權益之公司)已將多項物業出租予本公司全資擁有附屬公司MHL，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止，MHL有權額外續約三年(「現有租約」)，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)該等租約構成本公司之關連交易。

MHL已行使權利更新現有租約，並將與M-Bar就更新以下物業(統稱為「物業」)之租約訂立新租約(「更新租約」)，由二零零六年二月一日起至二零零八年六月三十日止(包括首尾兩日)，MHL有權向M-Bar發出不少於三(3)個月之事先終止通知，於任何時間終止根據更新租約之任何租賃，月租分別載列如下(不包括差餉、地稅及管理費)：—

物業	建築樓面 面積(平方呎)	月租 (港元)(附註)	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25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三樓6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四樓13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
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5-9室及 四樓6號私人泊車位	3,375	28,000	辦公室及(只限 停車場)泊車

* 僅供識別

附註：

根據現有租約之條款，倘MHL行使續約權利，現有租約將以當時市價更新。除上文第5號物業外，上表所載其他物業之月租與有關現有租約所列之月租相同。上文第5項物業之應付月租由78,000港元增加至90,000港元，增幅經雙方比較其他可資比較之物業租金水平後釐定，90,000港元之新訂月租金額已經獨立估值師確認為公平合理。各項物業之月租須於更新租約開始日期之每個週年作出年度調整至當時市場租金（「年度調整」）。市場租金為有關物業於有關檢討日期在公開市場上，自願業主與自願租戶之間按更新租約為期三年交吉而毋須支付補地價之月租。

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%，根據更新租約之交易（「交易」）因此僅須遵守上市規則第14A.37至14A.41條及第14A.45至14A.47條所載之年度審閱、申報及公佈規定。

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2,016,000港元，上限金額乃參考及基於更新租約之條款釐定。就此方面，董事會於下文載列於二零零六年二月一日至二零零八年六月三十日期間根據更新租約應支付予M-Bar之租金總額（並不計及根據更新租約之年度調整）：—

期間	應付租金總額（港元）
二零零六年二月一日至二零零六年三月三十一日	336,000
二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日	2,016,000
二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日	2,016,000
二零零八年四月一日至二零零八年六月三十日	504,000

董事會進一步確認，本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事買賣及分銷電子零件、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，而M-Bar之主要業務為持有物業。

物業根據現有租約用作為本公司及其附屬公司（「本集團」）之總部及配套設施，MHL行使權利更新現有租約，並訂立更新租約以就本集團繼續使用物業營運其業務。

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向本公司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二零零六年四月七日書面確認，MHL根據更新租約就各項物業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。

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

二零零六年四月十一日

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」