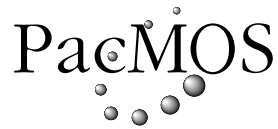


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



PACMOS TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

(弘茂科技控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1010)

須予披露交易

出售物業 及 法律行動之最新消息

須予披露交易

董事會公佈，賣方(本公司之全資附屬公司)於二零零四年十一月十五日接納買方(獨立第三者)發出之要約書所載買方就賣方按總現金代價51,700,000港元向買方出售物業作出之要約，並於二零零四年十一月二十三日與買方訂立臨時協議。賣方訂立要約書及臨時協議構成賣方與買方就買賣物業之一項具法律約束力協議。

出售物業構成就上市規則而言本公司之須予披露交易。一份載有關於出售物業詳情及本公司資料之本公司通函將於實際可行情況下儘快寄發予本公司股東。

法律行動

董事會亦謹此提述本公司於二零零四年十月八日發出之公佈，內容有關對(其中包括)本公司主要股東Texan Management Limited，以及本公司若干名前執行董事及一名本公司之現任執行董事展開法律行動。董事已取得有關此項行動之傳訊令狀，並已將該令狀之副本移交予本公司之法律顧問，以評估此項行動對本公司是否有任何法律含意，並作為本公司編製另一份載有該令狀更詳盡資料之公佈之用。本公司將於實際可行情況下儘快刊發該進一步公佈。自本公司於二零零四年十月八日發出之最近期公佈以來，董事會並不知悉任何有關此項行動之重大發展。

應本公司要求，本公司股份已於二零零四年九月二十七日上午九時四十四分暫停買賣，並將繼續暫停買賣，以待發出有關上述法律行動之進一步公佈。

須予披露交易

要約書及臨時協議

要約書

日期：要約書之日期為二零零四年十一月二日。
賣方於二零零四年十一月十五日加簽要約書。

臨時協議

日期：臨時協議之日期為二零零四年十一月二十三日

訂約方

賣方：Wellba Investment Limited，本公司之全資附屬公司

買方：New Empire Properties Limited，乃透過物業代理介紹予賣方。就董事於作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，其連同其最終實益擁有人及上述物業代理均為獨立於且與本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)概無關連之第三者。

物業

物業為一幢名為弘茂集團大廈之工業大廈，並位於香港柴灣利眾街18號。物業之總樓面面積約為68,300平方呎。位於物業12樓之處所之總樓面面積約為3,400平方呎，亦作為本公司現時之香港主要辦事處。物業將按「現狀」基準出售，且無產權負擔，但擁有若干現行租賃(佔用物業之約40,000平方呎)之利益。除有關現行租賃外，物業內其他單位(約24,900平方呎)之空置管有權將於完成時交付予買方。有鑑於此，本公司之香港主要辦事處將搬遷至於完成前識別之其他合適處所，而該主要辦事處地址如有任何更改將會作出公佈。

賣方主要從事持有投資物業。物業於一九九一年首次由賣方購入，並由本集團持有作投資物業。物業及自物業收取租金收入之現金為賣方僅持有之資產。截至二零零三年十二月三十一日止年度，賣方之除稅前及除稅後經審核溢利淨額分別約為1,152,000港元及853,000港元，而賣方之經審核營業額約為4,320,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止年度，賣方之除稅前及除稅後經審核溢利淨額分別約為2,008,000港元及1,659,000港元，而賣方之經審核營業額約為6,124,000港元。賣方於截至二零零二年十二月三十一日止年度及截至二零零三年十二月三十一日止年度之溢利淨額及營業額之下跌乃由於物業之佔用率減低所致，而透過租賃取得之整體租金收入亦因而下跌。截至二零零四年六月三十日止六個月，賣方之除稅前及除稅後未經審核溢利淨額約為480,000港元及390,000港元，而賣方之未經審核營業額則約為1,905,000港元。誠如於本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表中反映，物業已由本公司委任之獨立估值師威格斯(香港)有限公司進行估值，於二零零三年十二月三十一日其按估值入賬之賬面值為52,000,000港元。

代價

購買價合共51,700,000港元將以現金支付。購買價乃經賣方與買方參照由上述獨立估值師所編製物業於二零零三年十二月三十一日之估值52,000,000港元後經公平磋商而釐定。購買價較該估值折讓約0.6%。根據物業於二零零三年十二月三十一日之賬面值52,000,000港元，董事會預期出售物業將導致出售綜合虧損300,000港元。

物業於二零零三年十二月三十一日之估值為對物業進行之最後估值。根據該估值報告，物業於該日期之價值52,000,000港元乃經計及(其中包括因素)物業之佔用率及於二零零三年十二月三十一日衍生自租賃之每月租金收入約343,000港元後達致。儘管此後並無進行任何更新估值，惟本公司之管理層相信，基於目前來自物業之每月租金收入約322,000港元與於二零零三年十二月三十一日達致之水平相比並無大幅波動，故物業目前之公平市值與於二零零三年十二月三十一日之最後估值金額52,000,000港元之間並無重大差異。

買方將以下列方式支付購買價：

1. 初步訂金合共1,034,000港元(佔購買價之2%)已於簽訂要約書時支付予賣方之律師；
2. 第二次訂金合共4,136,000港元(佔購買價之8%)已於簽訂臨時協議時支付予賣方之律師；
3. 後續其他訂金合共10,340,000港元(佔購買價之20%)將於簽訂該正式買賣物業協議時支付予賣方之律師，預期將於二零零五年二月十四日或之前簽訂(或訂約各方可能同意之其他日期)；及
4. 購買價餘額合共36,190,000港元(佔購買價之餘下70%)將於完成時支付，預期將於二零零五年五月二日或之前進行(或訂約各方可能同意之其他日期)。

訂金及所有後續訂金將由賣方之律師作為利益相關人持有，以待完成。

倘賣方於收取訂金後未能完成出售物業，則賣方須向買方全數退回訂金，並向買方賠償其因此而蒙受之任何損失。

倘賣方於向買方作出之任何陳述、保證及承諾並不準確、完備或符合現況，則買方有權撤銷購買物業之協議，而賣方其後將須全數退回訂金及買方支付予賣方之任何其他款項，並向買方額外支付一筆相等於訂金款額之款項作為算定損害賠償。

倘賣方盡其最大努力後亦未能於要約書日期起計100日之期間內就向買方出售物業自聯交所取得所需監管批文(如有)，則賣方須向買方全數退回訂金及買方支付予賣方之任何其他款項，惟於該情況下毋須就任何算定損害賠償負上責任。

其他主要條款

賣方亦已向買方陳述、保證及承諾(其中包括)，賣方將於緊接完成前透過終止賣方與該等承租人簽訂之有關租賃協議安排該等承租人(如買方可能於完成前知會賣方)空置物業，而物業有關部分之空置管有權將於完成日期後181日屆滿時交付予買方。根據賣方與物業承租人之有關租賃協議，於出售物業時，賣方可透過送達6個月事前通知予承租人終止該等租賃協議。於該通知期屆滿時，有關租賃將予以終止，而賣方無須向受該等終止影響之承租人支付罰款。

完成

待現有按揭及其他影響物業之產權負擔於完成之時或之前解除或釋除以及賣方證明其對物業之所有權後，預期將於二零零五年五月二日或之前完成(或訂約各方可能同意之其他日期)。

本公司及買方之主要業務

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事集成電路產品設計、分銷及買賣、持有投資物業以及投資控股。

就董事所知，買方之主要業務活動乃涉及儲存及物流之範疇。

交易之理由及所得款項用途

物業現時受限於一項以銀行為受益人之按揭，以抵押一筆定期貸款信貸，於本公佈日期，其尚未償還本金總額約為31,500,000港元。物業之租金收入及租金按金亦指讓予銀行作為抵押。相等於購買價1%之應付金額517,000港元乃作為就物業代理向賣方介紹買方而給予物業代理之佣金。出售物業之所得款項扣除應付物業代理之佣金以及出售物業及解除物業之現有按揭將予產生之法律及其他成本及開支預期約為50,700,000港元。部分有關所得款項淨額約31,500,000港元將用作全數支付就解除物業之現有按揭欠付銀行之未償還本金額及利息。有關所得款項淨額之餘下部分約19,200,000港元擬用作支付本公司因出售物業而搬遷其香港主要辦事處而產生之開支，其餘則用作本集團之營運資金。因搬遷本公司主要辦事處而產生之搬遷費用預計約為100,000港元。

董事會認為，儘管出售物業將導致本公司產生搬遷其主要辦事處之開支，惟預期該等開支對本集團整體而言並不重大。出售物業亦會導致本集團未能動用物業作為日後借貸之抵押。然而，經審閱本集團之內部資源水平及預期由出售物業所收取之所得款項淨額及其他可供本集團動用之現有銀行信貸，本公司管理層相信本集團並無就為其現時進行之日常業務提供資金而籌集外部借貸之即時需要。

儘管近期之趨勢顯示香港之物業價格似見上升，惟本公司管理層注意到工業大廈之價格不一定跟隨大勢，而該等大廈之價值很大程度上視乎其位置及所取得之租金收入。鑑於物業為工業大廈，故與於香港之其他物業種類相比，從物業取得之租金收入水平相對較低。因此，預期物業之市值不會於不久將來大幅上升。董事會因此認為，由於出售之所得款項將用作減低債務，從而減少本集團產生之利息付款，以及所得款項之餘下部分為本集團提供資金作營運資金用途，故出售物業符合本集團之利益。董事會亦相信，要約書之條款屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

一般事項

根據要約書及臨時協議擬進行之出售物業構成就上市規則而言本公司之須予披露交易。一份載有關於出售物業詳情及本公司資料之本公司通函將於實際可行情況下儘快寄發予本公司股東。

法律行動之最新消息

董事會亦謹此提述本公司於二零零四年十月八日發出之公佈，內容有關太平洋電線電纜股份有限公司對(其中包括) Texan Management Limited (本公司之主要股東)、黃勤道先生、張鈞鴻先生及馬金福先生(本公司若干名前執行董事)及龐鴻先生(現任執行董事)展開法律行動，據此，原告人尋求申索Texan Management Limited於本公司所持有股份(佔本公司已發行股本約43.3%)之所有權。

董事已於二零零四年十月中左右取得就有關此項行動之傳訊令狀，並注意到本公司並無被稱為該令狀之一方。董事會已將該令狀之副本移交予本公司之法律顧問，以評估此項行動對本公司是否有任何法律含意，並作為本公司編製一份載有該令狀更詳盡資料之進一步公佈之用。本公司將於實際可行情況下儘快發出進一步公佈。除已取得傳訊令狀外，董事會已嘗試聯絡該等本公司前執行董事及本公司現任執行董事龐鴻先生(彼等被稱為該令狀之一方)，以就此項法律行動索求更多詳情。除馬金福先生外，董事會未能聯絡其他有關前董事。馬金福先生及龐鴻先生已知會，除知悉已發出該令狀及彼等被稱為被告外，彼等並無有關此項法律行動之其他最新資料。除其所取得該令狀之副本外，董事會本身並無接獲就有關此項法律行動之任何進度或令狀對象之最新資料，且自本公司於二零零四年十月八日發出之最近期公佈以來，董事會並不知悉任何有關此項行動之重大發展。於作出一份載有該令狀更詳盡資料(可能構成屬股價敏感性質之資料)之進一步公佈前，董事會相信，維持暫停買賣本公司股份直至刊發該進一步公佈止乃屬適宜。

應本公司要求，本公司股份已於二零零四年九月二十七日上午九時四十四分暫停買賣，並將繼續暫停買賣，以待發出有關上述法律行動之進一步公佈。

於本公佈日期，董事會包括六名董事。執行董事為司徒汝奐先生、葉稚雄先生及龐鴻先生，而獨立非執行董事則為黃之強先生、馮載安先生及鄭鶴鳴先生。

釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	弘茂科技控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成買賣物業
「訂金」	指	初步訂金及第二次訂金
「董事」	指	本公司董事，包括其獨立非執行董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步訂金」	指	買方於簽訂要約書時支付予賣方律師作為初步訂金之合共1,034,000港元現金，佔購買價之2%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約書」	指	買方於二零零四年十一月二日向賣方發出有關買賣物業之要約書，並由賣方於二零零四年十一月十五日加簽
「物業」	指	由賣方實益擁有位於香港柴灣利眾街18號之弘茂集團大廈
「臨時協議」	指	賣方及買方於二零零四年十一月二十三日訂立有關買賣物業之臨時協議
「購買價」	指	買方購買物業應付之總現金代價51,700,000港元
「買方」	指	New Empire Properties Limited，就董事於作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，共連同其最終實益擁有人均為獨立於且與本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)概無關連之第三者
「第二次訂金」	指	買方於簽訂臨時協議時支付予賣方律師作為第二次訂金之合共4,136,000港元現金，佔購買價之8%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Wellba Investment Limited，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元

承董事會命
弘茂科技控股有限公司
 主席
司徒汝奐

香港，二零零四年十二月二日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。