

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有弘茂科技控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表明概不就本通函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。

---

PacMOS

**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)

(股票代號：1010)

**須予披露交易**

**出售名為弘茂集團大廈，位於香港柴灣利眾街18號之物業**

---

# 目錄

---

	頁次
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
出售事項之資料 .....	4
本公司及買方之資料 .....	7
進行出售事項之理由及所得款項用途 .....	7
財務影響 .....	9
一般事項 .....	9
<b>附錄 — 一般資料</b> .....	10

---

## 釋義

---

在本通函內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

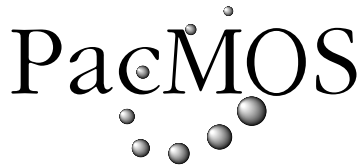
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	弘茂科技控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	於二零零五年五月二日或之前（或買賣雙方可能協定之其他日期）完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「訂金」	指	初步訂金及第二次訂金
「董事」	指	本公司董事，包括其獨立非執行董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售物業一事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步訂金」	指	買方於簽訂要約書時支付予賣方律師作為初步訂金之合共1,034,000港元現金，佔購買價之2%
「最後可行日期」	指	二零零四年十二月二十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料而定下之最後可行日期
「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

---

## 釋義

---

「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概無關連之第三者
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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
「%」	指	百分比



**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)

(股票代號：1010)

執行董事：

司徒汝奐 (主席)

葉稚雄

龐鴻

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

馮載安

黃之強

鄭鶴鳴

香港主要辦事處：

香港

柴灣

利眾街18號

弘茂集團大廈

12樓

敬啟者：

**須予披露交易**

**出售名為弘茂集團大廈，位於香港柴灣利眾街18號之物業**

**緒言**

本公司於二零零四年十二月二日宣布，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。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

出售事項構成上市規則所界定本公司之須予披露交易。本通函旨在按照上市規則向股東提供有關出售事項之資料。

### 出售事項之資料

#### 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，但擁有若干於二零零四年十二月三十一日至二零零七年二月二十八日屆滿之現行租賃（佔用物業之約40,000平方呎，即佔用率約58.5%）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。本公司目前較傾向以租賃形式代替購買物業作為

---

## 董事會函件

---

本公司未來於香港之主要辦事處。董事認為鑑於出售事項預計於數月後，即二零零五年五月二日或之前完成，故本公司物色適合之物業應無困難。現時，仍未物色到新物業，故本公司未能估計重置之其他開支，例如租金及裝修開支。

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

---

## 董事會函件

---

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。簽署臨時協議前，本公司已就同區可資比較物業向多名地產代理查詢，而有關回饋或報價顯示（經參考當時市價）購買價屬有利。簽署臨時協議後，本公司之管理層自報章閱到對弘茂集團大廈之評論指其市價實際上較購買價為低（以每平方呎計）。董事認為本港物業價格最近之上升趨勢並不適用於工業大廈。

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事項，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。在此情況下，賣方將有權再出售物業。



### 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(或訂約各方可能同意之其他日期)完成。

### 本公司及買方之資料

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。

### 進行出售事項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，於最後可行日期，其尚未償還本金總額約為30,450,000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。出售事項之所得款項扣除應付物業代理之佣金以及出售事項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30,450,000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20,250,000港元擬用作支付本公司因出售事項而搬遷其香港主要辦事處而產生之開

---

## 董事會函件

---

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。本公司目前之意向為將租賃而不會購買用作本公司於香港之主要辦事處之物業。現時，仍未物色到新物業。本公司未能估計重置之其他開支，例如租金及裝修開支。

董事會認為，儘管出售事項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。出售事項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事項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。出售事項完成後，本集團將不再有權收取物業租約產生之盈利，截至二零零三年十二月三十一日止年度約為1,150,000港元，佔本集團同期總盈利少於1%。根據本公司截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告，物業價值佔本集團資產總值約12.4%。因此，本公司管理層認為出售事項將不會對本集團之盈利及資產有重大影響。

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。如前所述，簽署臨時協議前，本公司已就同區可資比較物業向多名地產代理查詢，而有關回饋或報價顯示(經參考當時市價)購買價屬有利。簽署臨時協議後，本公司之管理層自報章閱到對弘茂集團大廈之評論指其市價實際上較購買價為低(以每平方呎計)。經考慮息率之上升趨勢，董事會因此認為，由於出售事項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，故出售事項符合本集團之利益。董事會亦相信，要約書及臨時協議之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 財務影響

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。根據物業於二零零三年十二月三十一日之賬面值52,000,000港元及購買價51,700,000港元計算，董事會預期出售物業將導致出售綜合虧損300,000港元。

### 一般事項

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

各股東 台照

代表董事會  
主席  
司徒汝奐

二零零四年十二月二十三日

## 1. 責任聲明

本通函包含遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查究後確認，就彼等所知所信，並無遺漏任何其他事實而使當中任何聲明有誤導成分。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團之證券權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司高級行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所者（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條登記入該條所指之登記冊者或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所者如下：

#### 於本公司附屬公司新茂國際科技股份有限公司之證券權益

董事姓名	證券類別	所持證券 數目	所持股本 權益性質	概約百分比
司徒汝奐	普通股	450,000	個人	1.41%

除上文披露外，於最後可行日期，概無董事及本公司高級行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所者（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作

或當作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條登記入該條所指之登記冊者或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所者。

**(b) 擁有權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部予以披露之人士及擁有 10% 或以上本集團任何其他成員公司股本之人士**

**本公司**

於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之權益及淡倉登記冊所載，以下人士(不包括董事及本公司高級行政人員)擁有股份權益如下：

股東名稱	附註	所持股數	估現有已發行 股份概約 百分比
Texan Management Limited	(i)	145,610,000	43.3%
Vision2000 Venture Ltd.	(ii)	106,043,142	31.5%

附註：

- (i) All Dragon International Limited亦已知會本公司，因為其於Texan Management Limited持有控股權益，故被視為擁有Texan Management Limited所持之145,610,000股股份。
- (ii) Mosel Vitelic Inc.亦已知會本公司，因為其於Vision2000 Venture Ltd.持有控股權益，故被視為擁有Vision2000 Venture Ltd.所持之106,043,142股股份。

**附屬公司**

本公司 附屬公司名稱	擁有附屬公司10% 或以上權益之股東 (本集團成員公司 除外)名稱	於附屬公司 所持股數	估附屬公司 現有已發行 股本概約 百分比
新茂國際科技股份 有限公司	茂福投資股份有限公司 (台灣註冊成立公司 兼為Mosel Vitelic Inc. 之附屬公司)	7,744,400	24.2%

根據證券及期貨條例第336條所存置之權益及淡倉登記冊所載及就董事所知，除上述披露之權益外，於最後可行日期，概無人士（本公司董事及高級行政人員除外）曾知會本公司其擁有本公司之股份或相關股份任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有10%或以上任何類別股本（附帶權利可於各情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票）之面值或有關股本之購股權。

### 3. 訴訟

就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何董事認為事關重大者之訴訟或申索，就董事所知本集團任何成員公司亦無涉及或面臨任何未了結或可能提出而彼等認為重大之訴訟或申索。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團已訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出補償（法定賠償除外）之合約）。

### 5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）於本集團業務以外而直接或間接與本集團業務競爭或極有可能競爭之任何業務擁有權益。

### 6. 一般資料

- (a) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (b) 根據上市規則第3.24條獲委任之本公司秘書及合資格會計師為鍾子陵先生，其為英國特許公認會計師(FCCA)及執業會計師(CPA)。
- (c) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。