

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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告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。



**新威斯特頓集團有限公司**  
**NEW WESTERN GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8242)

**主要交易－**  
**收購目標公司之全部股權**

本公司財務顧問

MESSIS  大有融資

**收購事項**

謹此提述本公司日期為2019年4月11日、2019年6月10日及2019年10月17日關於收購事項的公告。

董事會欣然宣佈，於2019年11月20日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，內容有關買賣股權(連同結付未償還結餘)，代價為人民幣25,000,000元。收購協議須待(其中包括)收購協議所載之先決條件達成後，方告完成。

根據收購協議，賣方無條件及不可撤回地向買方保證及承諾，於截至2020年12月31日止財政年度，目標公司之經審核純利不應少於人民幣4,000,000元。

目標公司主要於中國從事提供物業管理、停車場管理及相關服務。完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，據此，目標公司之財務資料將合併到本集團之賬目。

## **GEM上市規則之涵義**

由於一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司之主要交易，因此，須遵守GEM上市規則之申報、公告及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大利益，因此，倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。於本公告日期，Champsword Limited持有810,400,526股股份(相當於本公司已發行股本總數約57.98%)，並已於2019年11月20日就收購事項及其項下擬進行交易授出不可撤銷及無條件書面批准。根據GEM上市規則第19.44條，Champsword Limited授出之書面批准可獲接納為代替舉行股東大會以批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准收購事項及其項下擬進行交易。

### **一般事項**

載有(其中包括)(1)收購協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(2)目標公司財務資料；及(3)GEM上市規則所規定之其他資料之通函，將會於2019年12月11日或之前寄發予股東。

### **警告通知**

股東及本公司潛在投資者務請注意，收購協議須待本公告「先決條件」分節所載之先決條件達成後，方告作實，因此收購事項未必會進行。因此，彼等買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

董事會欣然宣佈，於2019年11月20日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，內容有關買賣股權。收購協議須待(其中包括)收購協議所載之先決條件達成後，方告完成。

收購協議之主要條款列載如下：

## 收購協議

### 日期

2019年11月20日(交易時段後)

### 訂約方

買方：四川威斯頓資產管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司

賣方：成都萬利豐投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之獨立第三方。

### 本公司將收購之資產

股權指目標公司全部股權，以及結付未償還結餘。

誠如賣方告知，於收購協議日期的未償還結餘約為人民幣10.4百萬元。

### 代價

代價為人民幣25,000,000元，可根據本公告「利潤保證」一節所載作出調整，並將按如下方式以現金支付：

- (i) 於本公司與賣方協定的指定日期之未償還結餘應付予目標公司，以代表賣方於完成時結付未償還結餘；
- (ii) 代價結餘(扣除未償還結餘的結付金額及利潤保證人民幣4百萬元)應於完成時支付予賣方；及
- (iii) 保證利潤人民幣4百萬元(就利潤保證的任何差額按等額基準向下調整)應在目標公司於截至2020年12月31日止財政年度根據中國公認會計原則而編製的經審計報告的10個營業日內支付予賣方。

代價由買方與賣方經公平磋商後釐定，金額乃參考(其中包括)以下各項釐定：

- (i) 目標公司之往績；
- (ii) 本公告「進行收購事項之理由」一節所討論預期於完成後將產生之協同效應；及
- (iii) 本公告「利潤保證」一節詳述的利潤保證。

董事認為代價及收購協議之條款及條件誠屬公平合理，屬正常商業條款，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬使用其內部資源悉數支付代價。

### **利潤保證**

根據收購協議，賣方無條件及不可撤回地向買方保證及承諾，於截至2020年12月31日止財政年度，目標公司之經審核除稅後純利不應少於人民幣4,000,000元(「**利潤保證**」)。

倘目標公司截至2020年12月31日止財政年度根據中國公認會計原則編製的經審核除稅純利(不包括任何一次性、非經常性或特別項目，例如出售非流動資產的收益或虧損以及非營運收入或開支)低於保證溢利，本公司應根據本公告「代價」分節所載的付款條款，自應付賣方代價的餘額中按等額基準減去有關差額。

### **先決條件**

完成須待以下條件達成，方可作實：

- (a) 買方信納對目標公司所進行的法律、財務及稅務盡職審查結果；
- (b) 買方確認賣方將向目標公司結付的未償還結餘實際金額；
- (c) 賣方提供償還全額貸款及其利息之銀行付款通知書；

- (d) 賣方已執行以買方為受益人簽立彌償契據，內容有關(其中包括)就分立根據適用中國法律及法規完成法律程序，包括轉讓停車場的法定業權；
- (e) 訂約方已就收購協議項下擬進行的交易向相關第三方(倘需要)取得一切所須同意、批文、許可、授權、豁免或通知；
- (f) 相關法律及訂約方之組織章程細則規定之內部批准均已取得，包括按照GEM上市規則的規定取得持有本公司50%以上投票權的股東不可撤回及無條件書面批准收購協議及其項下擬進行的交易；
- (g) 倘於完成時及收購協議日期至完成期間的所有時間重新作出有關保證，其於完成時仍為真實及準確，且無誤導成份，而賣方已全面履行及遵守其於收購協議項下的責任、協議及契諾；及
- (h) 並無或合理預期將不會發生任何單獨或共同會對下列方面有重大不利影響的變動、事件、情況或其他事宜：(i)賣方履行其於收購協議項下責任的能力；或(ii)本集團的業務、營運、資產及負債、狀況(財務或其他方面)、經營業績或前景。

## 完成

待達成所有先決條件及收購協議下之所有相關責任後，完成將於完成日期達成。

完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，據此，目標公司之財務資料將合併到本集團之賬目。

## 有關本公司之資料

本公司為投資控股公司。本集團的主要業務為(i)提供集成電路(「集成電路」)解決方案及設計、發展及銷售集成電路；(ii)根據放債人條例(香港法例第163章)之規定於香港從事放債業務，透過向客戶(包括個人及公司)提供無抵押及有抵押貸款；(iii)於中國提供投資與策劃諮詢服務、房地產經紀、物業管理服務及停車場管理服務；及(iv)於中國提供採購及分銷建材及供應鏈管理服務業務。

## 有關賣方之資料

賣方持有目標公司之全部註冊股本。

據本公司董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之獨立第三方。

## 有關目標公司之資料

目標公司是一間在2003年1月7日於中國註冊成立之有限責任公司，主要於中國從事提供物業管理、停車場管理及相關服務。

目標公司為賣方的全資附屬公司。於2017年10月26日，賣方根據中國法律決議分立目標公司為兩個實體，即目標公司(作為存續公司)及新公司(作為新成立公司)。於分立後，目標公司繼續進行物業管理、房地產經紀及停車場管理業務。新公司其後由賣方於2019年8月14日出售予一名獨立第三方。

根據有關分立之賣方決議案，已決議(其中包括)目標公司的資產及負債將立分至新公司，以目標公司於2017年12月31日的資產負債表為基準，包括(i)位於成都的三個停車場；及(ii)貸款。

根據賣方決議案，儘管新公司可能有責任結付貸款，然而，根據中國法律，目標公司於分立之前的負債將由分立後存在的多間公司共同及個別承擔。因此，目標公司及新公司共同及個別對貸款負責。故若新公司無法償還貸款，目標公司將有責任悉數償還貸款及相關利息。為求保障本公司權益，訂約方已協定，收購事項須待目標公司的貸款責任獲解除以及按照適用中國法律法規完成因分立產生的法定程序後，方告作實。詳情請參閱本公告「先決條件」分節。

## 目標公司之財務資料

以下為目標公司截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個財政年度之經審核財務資料概要，乃根據中國一般公認會計準則編製：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	42,054	52,484
除稅前純利	2,694	3,704
除稅後純利	2,276	3,166
資產淨值	7,387	6,129

## 進行收購事項之理由

### (i) 本集團物業管理業務之潛在協同效應

誠如本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告所披露，本集團一直保持在物業管理市場上擴張，致力發展及擴充中國物業管理業務，因此物業管理業務為本集團於2019年上半年的最大收益來源，佔總收益約54.75%。鑒於物業管理業務的正面發展，本集團希望透過收購事項積極發展其中國物業管理業務。

本集團透過本公司的間接全資附屬公司四川威斯頓向物業發展商及業主提供多元化的物業管理服務。四川威斯頓主要提供物業管理服務、房地產代理服務及物業諮詢服務，其管理位於中國四川省的住宅及非住宅物業，該等物業大部分均位於成都(四川省副省級市及省會)。

由於目標公司亦主要在成都經營物業管理業務，與四川威斯頓經營所在的位置相同，董事相信收購事項將使本集團快速壯大在中國四川省物業管理市場的地位，憑藉多元化發展本集團物業管理項目組合，進而達成橫

向突破。鑒於物業管理分部對本集團的收入貢獻的重要性，董事認為收購事項使本集團擴闊其收入基礎，進一步發展其現有物業管理業務。

## (ii) 使本集團客源更多元化

於2017年9月，中國國務院廢止所有物業管理企業資質管理辦法，而根據中國先前相關法律及法規，物業管理企業的資質可根據相關特定條件分為一、二、三級。持有最高級資質的企業符合資格管理所有類別及規模的物業。相反，持有最低級資質的企業獲准管理的物業類別及規模均有限制。廢止相關辦法後，政府鼓勵採用信用評價體系，建立物業管理企業的健全制度。雖然資質管理已不再適用，但物業管理行業的高級客戶依然根據物業管理企業過往取得的資質進行挑選。

本集團現有物業管理業務乃由四川威斯頓經營，其由2016年起具有第三級物業管理企業資質，而本集團現時客戶包括物業開發商、物業業主及屬私營企業的物業管理公司。本集團向物業業主及住戶提供物業管理服務，例如交付前服務、搬遷協助服務、保安、清潔、園藝、維修及保養，藉此，於2019年6月30日，本集團管理的住宅及非住宅物業的合約總建築面積分別約57,000平方米及155,000平方米。

目標公司由2011年起符合第一級物業管理企業資質，並於2016年及2017年成功獲四川省房地產業協會評為AAA級信用物業服務企業。目標公司的客戶主要包括物業業主及屬國有企業的物業管理公司。目標公司的定位是高端物業管理服務供應商，具有較大型項目的物業管理經驗。於2019年6月30日，目標公司管理的住宅及非住宅物業的合約總建築面積分別約794,000平方米及687,000平方米。

由於本集團及目標公司分別向中國物業管理市場內不同類別的客戶提供服務，董事相信收購事項將使本集團將目標公司與其主要客戶的直接聯繫融匯整合，促進本集團的綜合業務追求及發展，尤其是把握行業機遇，建立策略性行業鏈佈局，將中端及高端物業納入其項目組合內。

### **(iii) 目標公司有穩健往績及光明未來前景**

董事認為目標公司之業務極具潛力，將成為本集團物業管理業務的主要增長動力。根據目標公司過往財務資料，其於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度，分別錄得除稅後利潤約人民幣2.3百萬元及人民幣3.2百萬元，而目標公司於2017年12月31日及2018年12月31日的資產淨值分別約人民幣7.4百萬元及人民幣6.1百萬元。

目標公司於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度達成收入及純利增長，自2003年成立起亦不斷進佔市場份額及多元化發展其物業組合。董事相信，由於本公司擬維持現有核心管理團隊以繼續營運目標公司，目標公司的未來前景依舊光明。

根據上述目標公司的財務表現，董事相信收購事項將有助於完成後為本集團帶來額外收益來源及改善其盈利能力，以及在收益及盈利基礎上壯大本集團的業務規模。此外，根據收購協議，賣方承諾就截至2020年12月31日止財政年度向買方作出利潤保證。董事因而認為收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

### **GEM上市規則之涵義**

由於一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司之主要交易，因此，須遵守GEM上市規則之申報、公告及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大利益，因此，倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。於本公告日期，Champsword持有810,400,526股股份(相當於本公司已發

行股本總數約57.98%)，並已於2019年11月20日就收購事項及其項下擬進行交易授出不可撤銷及無條件書面批准。根據GEM上市規則第19.44條，Champsword Limited授出之書面批准可獲接納為代替舉行股東大會以批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准收購事項及其項下擬進行交易。

## 一般事項

載有(其中包括)(1)收購協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(2)目標公司財務資料；及(3)GEM上市規則所規定之其他資料之通函，將會於2019年12月11日或之前寄發予股東。

## 警告通知

股東及本公司潛在投資者務請注意，收購協議須待本公告「先決條件」分節所載之先決條件達成後，方告作實，因此收購事項未必會進行。因此，彼等買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

## 釋義

除文義另有訂明外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議之條款及條件向賣方建議收購股權
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2019年11月20日之買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及香港其他公眾假期，以及懸掛8號或以上熱帶氣旋警告之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「Champsword」	指	Champsword Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為控股股東(定義見GEM上市規則)，由執行董事劉武先生全資擁有
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	新威斯頓集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於GEM上市
「完成」	指	收購事項完成
「完成日期」	指	完成日期，即先決條件獲達成後第5個營業日內
「先決條件」	指	收購協議之先決條件，有關詳情載於本公告「先決條件」分節內
「代價」	指	有關買賣股權之代價，有關詳情載於本公告「代價」一節內
「董事」	指	本公司董事
「分立」	指	根據賣方決議案，目標公司分立為兩個實體，即目標公司為存續公司及新公司為新成立公司
「股權」	指	目標公司全部股權
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之第三方
「貸款」	指	目標公司結欠商業銀行廣發銀行股份有限公司(為獨立第三方)的未償還按揭貸款，其於分立前已存在，並與分立予新公司的三個停車場有關
「新公司」	指	來自分立的新成立公司
「未償還結餘」	指	賣方結欠目標公司之款項
「訂約方」	指	買方及賣方(各自為一名「訂約方」)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「利潤保證」	指	截至2020年12月31日止財政年度目標公司經審核除稅後純利人民幣4,000,000元
「買方」或 「四川威斯頓」	指	四川威斯頓資產管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	成都威斯頓經營管理有限責任公司，於中國成立之有限公司，並由賣方全資擁有

「賣方」	指	成都萬利豐投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司及獨立第三方
「賣方決議案」	指	目標公司日期為2017年10月26日有關分立的股東決議案
「%」	指	百分比

承董事會命  
**新威斯頓集團有限公司**  
**張慶**  
 主席兼執行董事

香港，2019年11月20日

於本公告日期，執行董事為張慶先生及劉武先生；非執行董事為廖金龍先生；及獨立非執行董事為張志文先生、趙汝宏先生及高晉康博士。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事共同及個別對本公告承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確及完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將保留於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新公司公告」頁內，自刊載日期起計至少保留7天，亦將刊載於本公司網站[www.newwesterngroup.com.hk](http://www.newwesterngroup.com.hk)。