

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)

須予披露交易
有關
收購目標公司之49%股權

買賣協議

董事會謹此宣佈，於2020年3月16日(交易時間後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售待售股份(相當於目標公司之49%股權)。代價將以與賣方根據貸款協議(詳情載於本公司日期為2019年1月17日之公告)到期應付予買方之未償還金額抵銷之方式結清，該未償還金額於買賣協議日期為30.0百萬港元。

GEM上市規則的影響

鑒於有關買賣協議項下擬進行之收購事項的一項或更多的適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但全部適用百分比率不足25%，根據GEM上市規則第19章，買賣協議項下擬進行之收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章的報告及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於2020年3月16日（交易時間後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售待售股份（相當於目標公司之49%股權）。

根據買賣協議，賣方須交付（其中包括）就待售股份而以買方或其代名人妥為簽立之轉讓文據連同待售股份之相關股票以達致完成。

待售股份之代價將以與賣方根據貸款協議到期及應付予買方之未償還金額抵銷之方式結清。

買賣協議

(A) 日期

2020年3月16日（交易時間後）

(B) 訂約方

- (i) 黃小彪先生，為賣方；及
- (ii) 易按財務有限公司，為買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

(C) 將收購之資產

待售股份相當於目標公司之49%股權。

於本公告日期，目標公司持有怡和天成房地產之30%股權。怡和天成房地產是一間在中國成立之有限責任公司，主要在中國成都從事房地產開發和物業銷售。

(D) 代價

代價將以與賣方根據貸款協議到期應付予買方之未償還金額抵銷之方式結清，該未償還金額於買賣協議日期為30.0百萬港元。

釐定代價之基準

代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)待售股份之價值，並參考怡和天成房地產於2019年12月31日之資產淨值之公平值約為人民幣268.2百萬元。因此，董事會認為代價為公平合理並符合正常商業條款。

(E) 完成

完成須於賣方與買方可能以書面方式相互協定之有關日期作實。

有關本集團及買方之資料

本公司乃一間投資控股公司。本集團的主要業務為(1)提供集成電路的解決方案，並從事集成電路的設計、開發及銷售；(2)於中國從事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(3)放債業務。

買方為本公司的間接全資附屬公司，獲發牌照根據放債人條例之條文透過向客戶，包括個人及公司，提供無抵押及有抵押貸款而於香港從事放債業務。

有關賣方及目標公司之資料

賣方黃小彪先生為獨立第三方。在完成買賣協議之前，賣方持有目標公司之全部股權。完成買賣協議後，賣方持有目標公司之51%股權。

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。其主要資產主要包括怡和天成房地產之30%股權。除於怡和天成房地產之投資外，目標公司並無重大資產及負債。

怡和天成房地產主要在中國成都從事房地產開發及物業銷售。於2019年12月31日，怡和天成房地產資產淨值之公平值約為人民幣268.2百萬元。該估值乃由獨立專業估值師行凱評企業諮詢集團採用資產法而評估。根據計算，經計及目標公司所持股權之直接比例以及其持有怡和天成房地產之30%股權，根據有關估值，待售股份之價值約為人民幣39.4百萬元。根據按照中國普遍採納之會計原則編制之未經審核財務資料，怡和天成房地產截至2019年12月31日止兩個財政年度之除稅及非經常項目前後之溢利／(虧損)如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2019年
	概約	概約
	人民幣千元	人民幣千元
除稅及非經常項目前溢利／(虧損) (未經審核)	70,155	(24,189)
除稅及非經常項目後溢利／(虧損) (未經審核)	55,826	(24,189)

因此，於截至2019年12月31日止兩個財政年度，銷售股份應佔除稅及非經常項目前溢利／(虧損)分別約為人民幣70.2百萬元及人民幣(24.2)百萬元，而銷售股份應佔除稅及非經常項目後溢利／(虧損)分別約為人民幣55.8百萬元及人民幣(24.2)百萬元。

訂立買賣協議之原因及得益

賣方於2019年1月17日與買方訂立貸款協議(詳見本公司日期為2019年1月17日之公告)。在訂立買賣協議前，根據貸款協議在貸款的12個月期限內應計的所有利息均已由賣方結清。此外，於2020年1月18日，買方同意免除貸款結餘自2020年1月18日起的所有應計利息。因此，於買賣協議日期的未償還金額為30.0百萬港元，即貸款協議項下貸款的本金額。

由於賣方顯然無法按期償還貸款協議下之未償還金額，經考慮貸款協議和抵押文件、未償還金額、銷售股份之價值、怡和天成房地產之業務規模、營運及表現後，董事會認為透過目標公司投資怡和天成房地產為本集團提供投資房地產開發及物業銷售業務之良機，因為有關業務與本集團於中國從事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之業務起相輔相成之效。

董事會認為，買賣協議之條款為公平合理，買賣協議及其項下擬進行之收購事項是經過公平磋商後訂立，並按照符合本公司及其股東整體利益之正常商業條款釐定。

GEM上市規則的影響

鑒於有關買賣協議項下擬進行之收購事項的一項或更多的適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但全部適用百分比率不足25%，根據GEM上市規則第19章，買賣協議項下擬進行之收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章的報告及公告規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新威斯頓集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所GEM上市
「代價」	指	相等於賣方根據貸款協議到期應付予買方之未償還款項，於買賣協議日期為30.0百萬港元
「董事」	指	本公司董事
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)並無關連之第三方
「貸款協議」	指	買方與賣方於2019年1月17日訂立之貸款協議，據此，買方提供本金額為30.0百萬港元之有抵押貸款，為期12個月，年利率為12%，詳情載於本公司日期為2019年1月17日之公告
「放債人條例」	指	放債人條例(香港法例第163章)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「未償還金額」	指	根據貸款協議和抵押文件到期應付之所有未償還金額，即貸款協議下貸款之本金額30.0百萬港元
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	易按財務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「抵押文件」	指	賣方或任何其他人士以買方為受益人所簽立之債權證、股份押記和其他文件，以作為賣方履行貸款協議下義務之抵押，以及任何附屬於或衍生自任何其中文件之所有文件
「買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為2020年3月16日之買賣協議，內容有關買方收購待售股份

「目標公司」	指	Tian Cheng Investment Limited，一間於2005年1月14日在香港註冊成立之有限公司並於本公告日期持有怡和天成房地產之30%股權
「待售股份」	指	賣方持有之49,000股目標公司股份，佔目標公司之49%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	黃小彪先生，一名個人及獨立第三方，且為貸款協議項下之借款人
「怡和天成房地產」	指	成都怡和天成房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
新威斯頓集團有限公司
甘霖先生
 行政總裁兼執行董事

香港，2020年3月16日

於本公告日期，執行董事為張慶先生及甘霖先生；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。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。