

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)

截至2019年12月31日止年度的  
全年業績公告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

本公告的資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)而刊載，旨在提供有關新威斯特頓集團有限公司(「本公司」)的資料；本公司的董事(「董事」)願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺騙成分，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。

## 截至2019年12月31日止年度的年度業績

新威斯頓集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度的經審核綜合業績連同截至2018年12月31日止上一年度的數字比較如下。

### 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	4	62,335	76,328
銷售及服務成本		<u>(23,161)</u>	<u>(26,413)</u>
毛利		39,174	49,915
其他收入	5	2,235	1,140
其他收益／(虧損)淨額	6	202	(40)
應收貿易賬款及應收貸款的 (減值虧損)／減值虧損撥回	7	(31,422)	13
行政開支		(27,680)	(32,569)
財務費用	8	<u>(429)</u>	<u>–</u>
除稅前(虧損)／溢利	9	(17,920)	18,459
所得稅開支	10	<u>(2,164)</u>	<u>(3,938)</u>
年內(虧損)／溢利		<u><u>(20,084)</u></u>	<u><u>14,521</u></u>
其他全面開支，扣除零稅項 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(855)</u>	<u>(1,237)</u>
年內全面(開支)／收益總額		<u><u>(20,939)</u></u>	<u><u>13,284</u></u>
應佔年內(虧損)／溢利：			
– 本公司擁有人		(18,675)	15,529
– 非控股權益		<u>(1,409)</u>	<u>(1,008)</u>
		<u><u>(20,084)</u></u>	<u><u>14,521</u></u>

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>應佔年內全面(開支)／收益總額：</b>			
- 本公司擁有人		(19,525)	14,305
- 非控股權益		(1,414)	(1,021)
		<u>(20,939)</u>	<u>13,284</u>
		<b>2019年 港仙</b>	<b>2018年 港仙</b>
<b>應佔每股(虧損)／盈利：</b>			
本公司擁有人			
- 基本及攤薄	12	<u>(1.34)</u>	<u>1.11</u>

## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,139	3,444
使用權資產	14	4,591	–
商譽		137,448	137,448
應收貸款	16	9,000	–
		<u>152,178</u>	<u>140,892</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		816	3,752
應收貿易賬款	15	6,253	5,763
應收貸款	16	113,876	98,678
其他應收款項、按金及預付款項	17	2,210	1,908
可收回稅項		305	–
銀行結餘及現金		42,091	89,835
		<u>165,551</u>	<u>199,936</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	18	392	1,698
其他應付及應計款項	19	5,073	3,615
合約負債	20	1,691	2,732
租賃負債	21	1,894	–
應付一位非控股權益持有人之款項	22	–	1,300
應付稅項		–	4,691
		<u>9,050</u>	<u>14,036</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>156,501</u>	<u>185,900</u>
<b>資產減流動負債總額</b>		<u>308,679</u>	<u>326,792</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	21	2,826	–
<b>資產淨額</b>		<u><u>305,853</u></u>	<u><u>326,792</u></u>

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
資本及儲備			
股本		139,778	139,778
儲備		<u>165,636</u>	<u>185,161</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>305,414</b>	324,939
非控股權益		<u>439</u>	<u>1,853</u>
權益總額		<b><u>305,853</u></b>	<b><u>326,792</u></b>

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於2017年12月31日	139,778	148,287	17,941	508	546	3,582	310,642	2,699	313,341
採納香港財務報告準則 第9號之影響	-	-	-	-	-	(8)	(8)	(5)	(13)
於2018年1月1日(經重列)	139,778	148,287	17,941	508	546	3,574	310,634	2,694	313,328
年內溢利	-	-	-	-	-	15,529	15,529	(1,008)	14,521
年內其他全面開支： 換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(1,224)	-	(1,224)	(13)	(1,237)
年內全面(開支)／收益總額	-	-	-	-	(1,224)	15,529	14,305	(1,021)	13,284
來自非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	180	180
於2018年12月31日及 2019年1月1日	<b>139,778</b>	<b>148,287</b>	<b>17,941</b>	<b>508</b>	<b>(678)</b>	<b>19,103</b>	<b>324,939</b>	<b>1,853</b>	<b>326,792</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	(18,675)	(18,675)	(1,409)	(20,084)
年內其他全面開支： 換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(850)	-	(850)	(5)	(855)
年內全面開支總額	-	-	-	-	(850)	(18,675)	(19,525)	(1,414)	(20,939)
轉移至法定儲備	-	-	-	51	-	(51)	-	-	-
於2019年12月31日	<b>139,778</b>	<b>148,287</b>	<b>17,941</b>	<b>559</b>	<b>(1,528)</b>	<b>377</b>	<b>305,414</b>	<b>439</b>	<b>305,853</b>

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 1. 一般資料

本公司於2011年3月31日根據開曼群島第22章公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。其主要營業地址為香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場21樓2101室。

本公司乃一間投資控股公司。其附屬公司(連同本公司合稱「本集團」)的主要業務為：(1)提供集成電路(「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)根據放債人條例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；及(3)於中華人民共和國(「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。

綜合財務報表均以本公司的功能貨幣港元(「港元」)呈報，除另有所指明者外，所有金額均已調整至最接近千位。

### 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

#### 新訂香港財務報告準則及其修訂本於本年度強制生效

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂香港財務報告準則及其修訂本(「新訂香港財務報告準則及其修訂本」)：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號的修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號的修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號的修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則2015年至2017年週期年度改進

除下文所述者，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及/或此等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

### 租賃的定義

本集團選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包括租賃。

### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期2019年1月1日確認。

於2019年1月1日，本集團確認額外租賃負債及以賬面值計量使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟透過應用香港財務報告準則第16.C(b)(i)號的過渡方法使用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率貼現。首次應用日期的任何差異於期初保留溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值檢討替代方案，評估租賃是否屬繁重；
- ii. 選擇不對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時扣除初始直接成本；
- iv. 對類似經濟環境中類似類別的相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干物業租賃的貼現率乃按組合基準釐定；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況使用事後方式釐定本集團帶有延長及終止選擇權的租賃的租期。



就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。相關集團實體應用的加權平均增量借款利率介乎4.75–5.125%。

	千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	6,982
減：未來利息開支總額	(499)
減：與毋須撥充資本的租賃有關的承擔：	
– 餘下租期於2019年12月31日或之前結束的短期租賃	(298)
減：其他 – 匯兌調整	(16)
	<u>6,169</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u>6,169</u>
分析為：	
流動	1,888
非流動	4,281
	<u>6,169</u>

於2019年1月1日的使用權資產賬面值包括如下：

	千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關的使用權資產	<u>6,169</u>

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，且並無重列比較資料。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租約項下相同相關資產的已訂立但於首次應用日期後開始的新租約以猶如現有租賃於2019年1月1日經修訂般入賬。該應用對本集團於2019年1月1日的綜合財務狀況表並無影響。然而，於2019年1月1日生效，有關於修訂後經修訂租期的租賃付款乃按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為獲應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非為有關使用權資產的付款並已調整以反映於過渡時的貼現影響。
- (c) 於2019年1月1日生效，本集團已應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益（「香港財務報告準則第15號」），將合約代價分配至各租賃及非租賃組成部分。

## 2.2 應用所有新準則對期初綜合財務狀況表產生的影響

於2019年1月1日綜合財務狀況表確認的金額已作出以下調整。不受變動影響的項目並無包括在內。

	先前於 2018年 12月31日 呈報的 賬面值 千港元	調整 千港元	於2019年 1月1日 根據香港 財務報告 準則第16號 的賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	–	6,169	6,169
<b>流動負債</b>			
租賃負債	–	1,888	1,888
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	–	4,281	4,281

### 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售 或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及第8號修訂本	重大的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於收購日期為於2020年1月1日或之後開始的首個年度期間的期初或之後的企業合併及資產收購期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本及新詮釋預期於可預見將來將不會對財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

#### (i) 分部業績

向本公司董事會(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))呈報以分配資源及評估分部表現的資料，著重所付運貨品或提供服務的類別。

本集團根據香港財務報告準則第8號的可呈報分部如下：

- 集成電路業務 – 設計、開發服務收入和銷售集成電路；
- 放債業務 – 利息收入；及
- 物業管理業務 – 管理服務收入及租金收入。

以下為按可呈報經營分部劃分的本集團收益、溢利、資產及負債之分析：

	截至2019年12月31日止年度			合計 千港元
	集成電路 千港元	放債 千港元	物業管理 千港元	
可呈報分部收益				
來自外界客戶的收益	<u>7,363</u>	<u>19,093</u>	<u>35,879</u>	62,335
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(3,756)</u>	<u>(15,602)</u>	<u>13,186</u>	(6,172)
銀行利息收入及未分配收益/(虧損)				363
企業及其他未分配開支				(12,107)
財務費用				<u>(4)</u>
除稅前虧損				<u>(17,920)</u>
分部資產	2,946	127,929	186,137	317,012
企業及未分配資產				<u>717</u>
總資產				<u>317,729</u>
分部負債	437	1,603	8,604	10,644
企業及未分配負債				<u>1,232</u>
總負債				<u>11,876</u>
其他分部資料				
物業、廠房及設備折舊	470	114	35	619
未分配折舊				<u>9</u>
				<u>628</u>
使用權資產折舊	473	966	1,331	2,770
未分配折舊				<u>104</u>
				<u>2,874</u>
添置物業、廠房及設備	559	295	-	854
應收貸款減值虧損	-	30,220	-	30,220
應收貿易賬款減值虧損	147	-	1,055	1,202
滯銷及過時存貨撥備	6	-	-	6
出售物業、廠房及設備的虧損	<u>15</u>	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>25</u>

	截至2018年12月31日止年度			合計 千港元
	集成電路 千港元	放債 千港元	物業管理 千港元	
可呈報分部收益				
來自外界客戶的收益	<u>16,611</u>	<u>20,430</u>	<u>39,287</u>	76,328
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(2,553)</u>	<u>15,638</u>	<u>16,911</u>	29,996
銀行利息收入及未分配收益/(虧損)				42
企業及其他未分配開支				<u>(11,579)</u>
除稅前溢利				<u>18,459</u>
分部資產	9,090	158,173	171,231	338,494
企業及未分配資產				<u>2,334</u>
總資產				<u>340,828</u>
分部負債	3,824	5,916	3,982	13,722
企業及未分配負債				<u>314</u>
總負債				<u>14,036</u>
其他分部資料				
物業、廠房及設備折舊	1,132	296	57	1,485
未分配折舊				<u>23</u>
				<u>1,508</u>
添置物業、廠房及設備	1,605	44	54	1,703
應收貿易賬款減值虧損撥回	(13)	-	-	(13)
滯銷及過時存貨撥備	69	-	-	69
出售物業、廠房及設備的收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

營運分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部溢利指自各分部賺取的溢利，不計分配企業行政成本、董事酬金、其他收益及虧損以及所得稅開支。此乃向主要營運決策者呈報以分配資源及評估分部表現的數據。

以上呈報的分部收益指外界客戶產生的收益。截至2019年12月31日止年度並無分部間銷售(2018年：無)。

為監察分部表現及分配資源至各分部：

- 全部資產分配至營運分部，惟未分配資產除外。商譽分配至營運分部；及
- 全部負債分配至營運分部，惟未分配負債除外。

**(ii) 主要客戶的資料**

由於截至2019年及2018年12月31日止年度，並無單一客戶個別貢獻本集團收益超過10%，因此並無呈列有關主要客戶的資料。

**(iii) 地理信息**

本集團的業務位於香港及中國。客戶的地域位置乃根據客戶的所在地而定，而不論貨物或服務的來源地。就物業、廠房及設備以及資產使用權而言，非流動資產的地域位置乃根據資產的實際地點而定。本集團按客戶地域位置劃分來自外界客戶的收益及按資產地域位置劃分有關其非流動資產(應收貸款除外)的資料如下：

**來自外界客戶的收益資料**

	2019年 千港元	2018年 千港元
香港(居駐地)	18,135	25,979
中國，不包括香港及台灣	38,085	48,093
韓國	21	94
台灣	97	159
俄羅斯	1,037	1,378
美國	1,398	624
加拿大	3,562	-
其他	-	1
	<u>62,335</u>	<u>76,328</u>

**非流動資產資料(應收貸款除外)**

	2019年 千港元	2018年 千港元
香港(居駐地)	1,565	213
中國，不包括香港及台灣	140,873	137,675
台灣	740	3,004
	<u>143,178</u>	<u>140,892</u>

#### 4. 收益

收益指年內經扣除退貨及買賣折扣撥備後已售貨物的發票淨值、所提供服務的價值及來自放債業務的利息收入。本集團的收益分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>來自客戶合約的收益</b>		
銷售集成電路	6,880	14,023
提供ASIC服務	483	2,588
提供物業管理服務	35,879	39,287
<b>來自其他來源的收益</b>		
放債業務的利息	19,093	20,430
	<u>62,335</u>	<u>76,328</u>
<b>收益確認時間</b>		
某一個時間點	6,880	14,023
隨時間	55,455	62,305
	<u>62,335</u>	<u>76,328</u>

#### 5. 其他收入

	2019年 千港元	2018年 千港元
利息收入：		
– 銀行存款	8	12
– 其他	1,320	774
廢物處理的支出收入	265	118
補償收入	120	74
採購及分銷建築材料收入	348	–
雜項收入	174	162
	<u>2,235</u>	<u>1,140</u>

#### 6. 其他收益／(虧損)淨額

	2019年 千港元	2018年 千港元
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益淨額	(25)	1
租賃修訂收益及終止租賃虧損淨額	225	–
匯兌收益／(虧損)淨額	2	(41)
	<u>202</u>	<u>(40)</u>

7. 應收貿易賬款及應收貸款的(減值虧損)/減值虧損撥回

	2019年 千港元	2018年 千港元
就以下各項(確認)/撥回減值虧損：		
– 應收貿易賬款(附註15)	(1,202)	13
– 應收貸款(附註16)	(30,220)	–
	<u>(31,422)</u>	<u>–</u>
	<u>(31,422)</u>	<u>13</u>

8. 財務費用

	2019年 千港元	2018年 千港元
租賃負債利息開支	<u>429</u>	<u>–</u>

9. 除稅前(虧損)/溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)以下各項得出：		
物業、廠房及設備折舊	628	1,508
使用權資產折舊	<u>2,874</u>	<u>–</u>
	<u>3,502</u>	<u>1,508</u>
員工成本(包括董事酬金)		
– 薪金、津貼及實物福利	15,858	19,584
– 退休福利計劃供款	<u>995</u>	<u>1,221</u>
	<u>16,853</u>	<u>20,805</u>
核數師薪酬		
– 審計服務	700	650
– 其他服務	711	60
存貨成本	5,529	9,706
設計及開發成本	522	1,008
以下各項的減值虧損/(減值虧損撥回)		
– 應收貿易賬款	1,202	(13)
– 應收貸款	30,220	–
匯兌(收益)/虧損，淨額	(2)	41
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)，淨額	25	(1)
滯銷及過時存貨撥備	<u>6</u>	<u>69</u>

# 截至2019年12月31日止年度，銷售及服務成本包括與使用權資產折舊有關的約1,023,000港元，該金額亦包括上述開支分別披露的總額內。



## 10. 所得稅開支

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期稅項：		
– 香港利得稅	–	1,198
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,184	2,655
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(20)	85
	<u>2,164</u>	<u>3,938</u>
年內所得稅開支	<u>2,164</u>	<u>3,938</u>

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊憲。根據兩級利得稅稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利則按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續沿用16.5%的統一稅率徵稅。

故此，合資格集團實體的香港利得稅乃以首2百萬港元估計應課稅溢利按8.25%稅率計算及超過2百萬港元的估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25%(2018年：25%)，四川威斯頓資產管理有限公司(「四川威斯頓」)除外。於年內，四川威斯頓可根據西部大開發企業所得稅優惠政策享有其適用的15%的優惠稅率直至2020年12月31日。

其他地區應課稅溢利的稅項按本集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

於2019年12月31日，本集團在香港產生的尚未動用稅項虧損約為73,644,000港元(2018年：45,723,000港元)，可用以抵銷未來溢利並可無限期結轉。因未能預測未來溢利來源，故並未就稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 11. 股息

截至2019年12月31日止年度，並無宣派或支付任何股息(2018年：無)。

## 12. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股(虧損)/基本盈利乃按以下數據計算：

### (虧損)/盈利

	2019年 千港元	2018年 千港元
為計算每股基本及攤薄(本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利) 的(虧損)/溢利	<u>(18,675)</u>	<u>15,529</u>
	2019年 千股	2018年 千股
每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,397,782</u>	<u>1,397,782</u>

截至2018年及2019年12月31日止年度，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故並無計算每股攤薄盈利/(虧損)。

### 13. 物業、廠房及設備

	電腦設備 千港元	工具 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	傢俱及裝置 千港元	租賃物業裝修 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>							
於2018年1月1日	522	13,418	187	120	199	1,111	15,557
添置	56	1,591	34	-	22	-	1,703
出售	-	-	(9)	-	-	-	(9)
匯兌調整	(1)	-	(2)	(6)	-	(2)	(11)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	577	15,009	210	114	221	1,109	17,240
添置	-	559	5	-	6	284	854
出售	(294)	(7,184)	(20)	-	(86)	(150)	(7,734)
匯兌調整	(2)	-	(1)	(2)	-	(1)	(6)
於2019年12月31日	281	8,384	194	112	141	1,242	10,354
<b>累計折舊</b>							
於2018年1月1日	438	10,762	108	25	108	862	12,303
年內支出	58	1,110	57	28	38	217	1,508
於出售時撥回	-	-	(9)	-	-	-	(9)
匯兌調整	(1)	-	(2)	(2)	-	(1)	(6)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	495	11,872	154	51	146	1,078	13,796
年內支出	37	461	35	27	27	41	628
於出售時撥回	(284)	(4,689)	(13)	-	(69)	(150)	(5,205)
匯兌調整	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)	(4)
於2019年12月31日	247	7,644	175	77	104	968	9,215
<b>賬面淨值</b>							
於2019年12月31日	<u>34</u>	<u>740</u>	<u>19</u>	<u>35</u>	<u>37</u>	<u>274</u>	<u>1,139</u>
於2018年12月31日	<u>82</u>	<u>3,137</u>	<u>56</u>	<u>63</u>	<u>75</u>	<u>31</u>	<u>3,444</u>

## 14. 使用權資產

	租賃物業 千港元
<b>成本</b>	
於2018年1月1日及2018年12月31日	–
應用香港財務報告準則第16號後調整(附註2.1)	<u>6,169</u>
於2019年1月1日	6,169
添置	4,118
終止租賃後調整	(3,267)
修訂租賃後調整	(145)
匯兌調整	<u>(118)</u>
於2019年12月31日	<u>6,757</u>
<b>累計折舊</b>	
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年1月1日	–
年內費用	2,874
終止租賃後調整撥回	(681)
匯兌調整	<u>(27)</u>
於2019年12月31日	<u>2,166</u>
<b>賬面淨值</b>	
於2019年12月31日	<u><u>4,591</u></u>
於2018年12月31日	<u><u>–</u></u>

## 15. 應收貿易賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貿易賬款	7,455	5,750
減：信貸虧損(撥備)/撥備撥回	(1,202)	13
	<u>6,253</u>	<u>5,763</u>

本集團已制定政策，要求授出信貸前對潛在客戶進行適當信貸審查。本集團的政策為僅與信譽良好的對手方進行交易，而管理層亦會注意本集團所面對的風險及其對手方的信貸評級。相關金融資產的最高信貸風險為資產的賬面值。

於接納任何新客戶之前，本集團運用內部信貸評估程序以評估潛在客戶的信貸質素及界定客戶的信貸限額。給予客戶的信貸限額由管理層定期檢討。釐定應收貿易賬款的可收回程度時，本集團考慮自初次授出信貸當日至報告期末應收貿易賬款信貸質素的任何轉變。

以下是於各報告期末按發票日期及扣除信貸虧損撥備呈列的應收貿易賬款的賬齡分析：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0-30日	4,767	3,911
31-60日	255	909
61-90日	411	705
超過90日	820	238
	<u>6,253</u>	<u>5,763</u>

本集團對未收回之應收貿易賬款實施嚴格控制，並已設立信貸控制部進行管理，以求降低信貸風險。高級管理層會審閱逾期結餘。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。應收貿易賬款為不計息。

本集團通常給予其貿易客戶30天內的信貸期。

## 16. 應收貸款

	2019年 千港元	2018年 千港元
貸款予多名客戶	151,600	97,995
應收應計利息	1,496	683
減：信貸虧損撥備	(30,220)	—
	<u>122,876</u>	<u>98,678</u>
分析為：		
非流動資產	9,000	—
流動資產	113,876	98,678
	<u>122,876</u>	<u>98,678</u>

本集團已實施政策，於授出貸款前須對潛在客戶進行適當信貸審查，以將信貸風險減至最低。授出貸款須獲信貸委員會批准，並應按照還款時間表償還，且將定期檢討收回逾期結餘的可能性。於2019年12月31日，應收貸款按與訂約方共同協定的實際利率收取，該年利率介乎約12%至18%（2018年：6.5%至18%）。

於2019年12月31日，應收貸款約70,403,000港元由各公司股份及香港物業作抵押。所有應收貸款於2018年12月31日均為無抵押。

以下為各報告期末按餘下期數至合約到期日呈列之應收貸款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	2019年 千港元	2018年 千港元
1年內	113,876	98,678
超過1年至5年	9,000	—
	<u>122,876</u>	<u>98,678</u>

## 17. 其他應收款項、按金及預付款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
採購原材料之按金	152	392
租金及水電按金	420	738
已預付法律及專業費用	—	104
已預付水電及保險	350	405
預付分包商款項	1,068	—
其他	220	269
	<u>2,210</u>	<u>1,908</u>

該款項不計息。上述金融資產概無逾期或減值。計入上述結餘的財務資產與近期歷史並無拖欠記錄的應收款項有關。

## 18. 應付貿易賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
應付貿易賬款	<u>392</u>	<u>1,698</u>

所有應付貿易賬款不計息，並須應要求償還。

本集團於各報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0-30日	388	1,348
31-60日	-	275
61-90日	1	75
超過90日	<u>3</u>	<u>-</u>
	<u>392</u>	<u>1,698</u>

應付貿易賬款不計息及一般須於90日內清償。

## 19. 其他應付及應計款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
應計費用	2,955	2,522
其他應付款項	2,118	1,053
應付一位前任董事之款項	<u>-</u>	<u>40</u>
	<u>5,073</u>	<u>3,615</u>

所有其他應付及應計款項不計息，並須應要求償還。

## 20. 合約負債

	2019年 千港元	2018年 千港元
收取來自客戶之短期預付款項		
物業管理服務	1,360	1,189
銷售集成電路及提供ASIC服務	<u>331</u>	<u>1,543</u>
	<u>1,691</u>	<u>2,732</u>

## 21. 租賃負債

下表乃本公司的租賃負債於即期及先前報告期末以及過渡至香港財務報告準則第16號之日的餘下合約到期日：

	2019年12月31日		2019年1月1日(附註2.1)		2018年12月31日	
	最低租賃 總付款之 現值 千港元	最低租賃 總付款 千港元	最低租賃 總付款之 現值 千港元	最低租賃 總付款 千港元	最低租賃 總付款之 現值 千港元	最低租賃 總付款 千港元
1年內	1,894	2,080	1,888	2,168	-	-
1年後但於4年內	2,826	2,953	4,281	4,500	-	-
	<u>4,720</u>	<u>5,033</u>	<u>6,169</u>	<u>6,668</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
減：未來利息開支總額		(313)		(499)		-
租賃負債之現值		<u>4,720</u>		<u>6,169</u>		<u>-</u>

## 22. 應付一位非控股權益持有人之款項

該款項為無抵押、免息並須應要求償還。

## 23. 經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。辦公室租期協定為1至3年。於報告期末，根據不可撤銷經營租賃持有的租賃物業之日後最低租賃總付款如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
1年內	-	2,467
1年後但5年內	-	4,515
	<u>-</u>	<u>6,982</u>

經營租賃付款主要指本集團就其位於香港的辦公室單位及倉庫應付的租金。租賃付款乃根據協定的租期釐定。已租賃項目不包括或然租金。



## 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃租出其若干位於中國的停車場及物業。該等租賃通常為期1至5年。概無租賃低於或然租金。於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金收入應收款項總額如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
1年內	2,012	1,340
1年後但5年內	1,688	536
	<u>3,700</u>	<u>1,876</u>

## 24. 資本承擔

	2019年 千港元	2018年 千港元
收購一間附屬公司的承擔 – 已訂約但未於綜合財務報表撥備	14,989	–

## 25. 或然負債

於2018年及2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 26. 報告期末後事項

於2019年11月20日，本集團已與成都萬利豐投資有限公司(「成都萬利豐」)訂立買賣協議，據此，本集團同意收購成都威斯頓經營管理有限責任公司的全部股權(連同結清成都萬利豐結欠成都威斯頓經營管理有限責任公司的款項)，代價為人民幣25,000,000元。完成後，成都威斯頓經營管理有限責任公司將成為本集團的附屬公司。有關詳情於本公司日期為2019年12月24日的公告中披露。

於2020年3月16日，本集團已與獨立第三方訂立買賣協議，據此，雙方同意從一名獨立第三方轉讓Tian Cheng Investment Limited 49%的股權予本集團。代價應以與獨立第三方根據現有貸款協議應付予本集團的未償還金額(於買賣協議日期為30.0百萬港元)抵銷的方式結清。直至本綜合財務報表日期，收購事項尚未完成。有關詳情於本公司日期為2020年3月16日的公告中披露。

## 管理層討論及分析

於截至2019年12月31日止年度，本集團主要活動為：(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)根據放債人條例(香港法例第163章)於香港從事放債業務，向客戶，包括個人及公司，提供無抵押及有抵押貸款；及(3)於中國提供投資及策劃諮詢服務、房地產經紀、物業管理服務及停車場管理服務。

### 業務回顧

#### 持續經營業務

##### 集成電路業務

本集團以「MiniLogic」自主品牌銷售集成電路並向其客戶提供設計和開發度身訂造集成電路的特定用途集成電路服務(「ASIC服務」)。本集團亦提供度身訂造的集成電路解決方案以及向ASIC服務業務分部(「ASIC分部」)的客戶銷售度身訂造的集成電路；另外，在MiniLogic品牌集成電路業務分部(「標準集成電路分部」)獨立開發及銷售普遍適用的集成電路以在市場銷售。

過去一年，研究及開發(「研發」)團隊完成並推出8款新型號，包括1款標準LCD驅動器集成電路、5款ASIC電源管理集成電路、1款ASIC電機驅動器及1款電動牙刷的ASIC一般功能。

年內，研發團隊終止2個集成電路型號。於2019年12月31日，本集團有10個新集成電路型號正在開發中並接受客戶評估。由於開發過程因客戶評估、驗收及修改工作而有所延長，數個新集成電路型號之開發工作亦因而延遲完成。以合適技術開發吸引市場的集成電路產品對集成電路業務增長尤為重要，而這亦有助增加集成電路產品種類及保持本集團的競爭力。

##### ASIC分部

ASIC分部之主要產品為DVD播放器集成電路、電源管理集成電路及電子煙集成電路。7個新型號集成電路於2019年推出。由於集成電路行業的需求停滯不前，DVD播放器集成電路、電源管理集成電路及電子煙集成電路的收益及利潤率均較去年同期下跌。ASIC產品的收益由2018年的約9.8百萬港元下跌至2019年的約3.4百萬港元。

同時，提供ASIC服務所得的收益由2018年的約2.6百萬港元大幅下跌至2019年的約0.5百萬港元。由於ASIC產品(尤其是DVD播放器集成電路、電源管理集成電路及電子煙集成電路)帶來的收益有所下跌，ASIC分部的整體收益由2018年的約12.4百萬港元下跌69.0%至2019年的約3.8百萬港元。

#### *標準集成電路分部*

標準集成電路分部項下之主要產品為供儀器板使用的LCD驅動器集成電路及電源管理集成電路。於2019年推出一款新型號集成電路。標準集成電路分部的整體收益由2018年的約4.2百萬港元減少16.8%至2019年的約3.5百萬港元。

#### *放債業務*

本集團從事放債業務，例如向客戶(包括個人及公司)提供有抵押及無抵押貸款以賺取利息收入。2019年的放債業務收益約為19.1百萬港元，佔本集團年度收益總額的30.6%。其較2018年的約20.4百萬港元減少約1.3百萬港元或6.5%。於2019年12月31日的未償還應收貸款本金金額約為153.1百萬港元。收益輕微減少主要由於放債業務的平均利率下降。貸款及應收利息結餘(未計應收貸款減值虧損前)較2018年的約98.7百萬港元增加約55.1%至2019年的約153.1百萬港元。

#### *應收貸款減值虧損*

本集團的減值虧損主要與應收貸款的預期信貸虧損撥備有關。

於2019年，本集團錄得應收貸款減值虧損約30.2百萬港元，而2018年為零港元。應收貸款減值虧損大幅增加主要由於有減值跡象的應收貸款增加。

#### *於中國之物業管理業務*

本集團自2017年1月20日起進軍中國物業管理行業，並向物業發展商及業主提供廣泛物業管理服務。

## 物業管理服務

此業務部門的收益透過向業主及住戶提供物業管理服務而產生，如交付前服務、協助入伙服務、保安、清潔、園藝、維修及保養。此分部的收益由2018年的約29.0百萬港元輕微減少1.4%至2019年的約28.6百萬港元。

於2019年12月31日，本集團已管理住宅及非住宅物業，總訂約建築面積(「建築面積」)分別為約57,000平方米及155,000平方米。相比起來，於2018年12月31日，本集團已管理住宅及非住宅物業，總訂約建築面積分別為約57,000平方米及155,000平方米。總訂約建築面積指計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積的總和。

計算收益建築面積指物業管理費於物業交付或準備交付後開始收取的已訂約建築面積。物業發展商會於物業交付或準備交付後(此乃於交付通知交予首批業主時發生)就待售單位支付物業管理費，直至該等單位售出為止。

未交付建築面積指因相關物業尚未準備交付而未有開始收取物業管理費的已訂約建築面積。

公共空間建築面積包括小徑、花園、停車位及廣告宣傳板。

## 房地產經紀服務

物業管理團隊就中國的商業及住宅樓宇提供物業管理及房地產經紀服務。此分部的收益由2018年的約1.4百萬港元增加92.7%至2019年的約2.7百萬港元。

## 物業諮詢服務

物業管理團隊亦向其他物業管理公司提供物業管理諮詢服務，如標準化運作、成本控制及諮詢。此分部的收益由2018年的約8.8百萬港元減少48.9%至2019年的約4.5百萬港元。

## 財務回顧

以下是主要財務指標的分析，其中包括但不限於收益、銷售及服務成本、毛利和成本收入比率，反映了業務的財務狀況。

### 收益、銷售及服務成本及毛利

本集團來自持續經營業務的總收益由2018年的約76.3百萬港元減少18.3%至2019年的約62.3百萬港元。該增加乃主要由於中國的物業管理業務所產生的收益所致。收益減少主要由於(i)因集成電路行業規模縮小導致集成電路業務收益減少約9.2百萬港元；及(ii)因物業諮詢服務需求減少導致物業諮詢服務收益減少約4.3百萬港元的淨影響所致。

本集團的銷售及服務成本主要自集成電路業務及物業管理業務產生，由2018年的約26.4百萬港元至2019年的約23.2百萬港元。

本集團的毛利率佔收益的百分比由2018年的65.4%降至2019年的62.8%。本集團於2019年的毛利約為39.2百萬港元，較於2018年錄得的約49.9百萬港元有所下跌。

### 行政開支及財務費用

本集團的員工成本由2018年的約20.8百萬港元減少至2019年的約16.9百萬港元，主要由於本集團員工人數減少。

本集團的折舊由2018年的約1.5百萬港元增加至2019年的約2.5百萬港元，主要由於香港財務報告準則第16號生效後帶來的使用權資產折舊。

本集團的經營租賃租金由2018年的約2.5百萬港元減少至2019年的約0.3百萬港元，其主要由於會計政策變動所致。會計政策變動的詳情披露於附註2.1。

本集團的行政開支由2018年的約7.8百萬港元輕微增加至2019年的約8.0百萬港元。該增加主要由於業務擴展及發展的開支(例如法律及專業費用)增加。

本集團於2019年的財務費用主要包括香港財務報告準則第16號生效後帶來的租賃負債利息。從2018年錄得的零港元增加至2019年的財務費用增加約0.4百萬港元。

## 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

於2019年，本公司擁有人應佔綜合虧損約為18.7百萬港元，較於2018年錄得的本公司擁有人應佔綜合溢利約15.5百萬港元有所下跌。該下跌乃主要歸因於(i)集成電路行業規模縮小；(ii)物業諮詢服務的需求減少；及(iii)應收貿易賬款及應收貸款的預期信貸虧損撥備分別增加。

## 與本集團及其業務相關的風險

### 依賴少數主要客戶

本集團與其客戶維持緊密關係的能力對其持續的增長及盈利能力而言甚為重要。儘管本集團來自特定客戶之收益於每個期間均有所不同，於截至2019年12月31日止年度及去年同期，本集團總收益中的主要部分乃來自少數主要客戶。截至2019年及2018年12月31日止年度，五大客戶分別佔本集團收益約33.0%及25.0%，而最大客戶則分別佔本集團收益約9.2%及7.6%。本集團自2017年開始與最大客戶(為獨立第三方(定義見GEM上市規則)，其主要從事物業管理及諮詢服務)建立起業務關係。然而，本集團並無與其主要客戶訂立長期或主服務合同，故並不保證彼等將繼續向本集團使用與其過往同等程度的服務。本集團相信其已與主要客戶保持緊密關係，且本集團亦首選與知名客戶合作，從而或會承接大規模項目。與該等客戶合作可確保本集團未來與彼等的業務機會以及獲得更多工作轉介。

此外，本集團無意限制自身為主要客戶提供服務，且憑藉其於業界的地位，本集團相信其可將服務擴展至其他客戶。

本公司董事或彼等之任何緊密聯繫人或任何就董事所知擁有本公司股本逾5%之股東概無擁有於本集團五大客戶的任何實益權益。

### 可能無法按計劃擴大物業組合

截至2018年及2019年12月31日止年度，本公司管理項下物業的總建築面積均維持不變。本公司主要通過投標及自獨立物業發展商及其他業主獲得委聘新物業管理業務來擴大其管理項下的物業組合。本公司仍尋求擴大管理項下的物業組合。然而，無法保證本公司可以按計劃擴大管理項下的物業組合，其可能會

對本集團的業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響。本公司的增長可能受其無法控制的各種因素影響，例如中國整體經濟狀況、房地產市場的發展、與本集團經營相關的法律及法規的任何變動及其為增長而獲取足夠融資的能力。此外，本公司的增長能力亦取決於其能否成功聘用、培訓及保留僱員及管理本公司與其客戶、分包商及其他供應商的關係。

本公司拓展至新市場或地點時，對當地物業管理服務市場的認識可能有限，其可能與本公司於成都市已建立的市場存在重大差異。此外，本公司可能無法如其於成都市已建立的市場般，與當地分包商及其他供應商建立關係或連繫。本公司亦可能無法於新市場發揮品牌優勢，並可能面臨來自當地物業管理公司的激烈競爭。

### **流動資金、財務資源及資本架構**

於2019年12月31日，本集團的銀行及現金結餘約為42.1百萬港元(2018年12月31日：約89.8百萬港元)及並無任何借款、銀行融資或任何貸款安排。於2019年12月31日，本集團的流動比率為1,829%(2018年12月31日：1,424%)，反映本集團的流動性維持健康。於2019年12月31日，本集團的資產負債比率(即總計息債務對總資產的比率)為0.01(2018年12月31日：無)。本集團的財務狀況健康，讓本集團能夠擴充其核心業務並達成其業務目標。

### **資產抵押**

於2019年12月31日，本集團並無任何資產抵押(2018年12月31日：無)。

### **外匯風險**

本集團的交易主要以美元、港元及人民幣計值。因此，本集團承受外匯風險。本集團現時並無實行任何外幣對沖政策。董事認為，本集團的經營現金流量及流動資金毋須承受重大匯率風險，因此，於2019年度並無作出對沖安排。然而，本集團將按業務發展需要不時審視及監察有關外匯風險，並可能適時訂立外匯對沖安排。

## 或然負債及資本承擔

除本公告所披露者外，本集團於2019年12月31日並無任何重大或然負債或資本承擔(2018年12月31日：無)。

## 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售以及未來重大投資或資本資產計劃

除本公告「主要交易—有關物業管理業務之收購事項」及「須予披露交易—收購TIAN CHENG INVESTMENT LIMITED之49%股權」各段所披露者外，於2019年12月31日，本集團並無持有重大投資，於2019年本集團亦無附屬公司的其他重大收購及出售。除本公告所披露者外，董事會於本公告日期並無批准任何其他重大投資或購入資本資產的其他計劃。

## 股息

董事會並不建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息(2018年：無)。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團約有31名(2018年12月31日：46名)僱員。本集團僱員的薪酬待遇包括基本薪金、津貼、醫療計劃、強制性公積金計劃、佣金及花紅。本集團的薪酬政策(包括晉升、花紅、加薪及其他福利)乃根據本集團的經營業績、僱員個人表現、工作經驗、相關職責、資歷及能力，以及可與現行市場慣例、標準及數據比較的福利制定。本集團的薪酬政策由本集團管理層定期檢討。

此外，本公司已採納購股權計劃(「該計劃」)。於2019年，概無根據該計劃已經或同意授出購股權，且概無選擇權已獲行使、遭取消或失效。因此，於2019年12月31日並無尚未行使的購股權(2018年：無)。本集團亦會為其僱員提供及安排在職培訓。

## 風險管理

本集團已建立及保持風險管理程序，輔以管理層積極參與及有效的內部監控程序，以識別及控制組織內部及外部環境的各類風險，符合本集團及其股東的最佳利益。



## 遵守適用法律及法規

本集團深明遵守監管要求的重要及未能遵守之風險，如可予終止營運牌照。本集團已分配系統及人手資源，以確保一直遵守適用規則及法規，以及透過有效溝通有效地與監管機構維持良好工作關係。

於回顧年間，就董事會所知悉，本集團已遵守證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)及GEM上市規則以及其他相關適用規則及法規。

## 主要交易—有關物業管理業務之收購事項

於2019年10月17日，成都萬利豐投資有限公司(「萬利豐」)與本公司之間接全資附屬公司四川威斯頓資產管理有限公司(「四川威斯頓」)就收購事項(「收購事項」)訂立第二份諒解備忘錄(「第二份諒解備忘錄」)。根據第二份諒解備忘錄，已授出一段新的獨家期間，為期90日，由2019年10月18日直至及包括2020年1月15日，而於該獨家期間，四川威斯頓具有全權獨有權利對目標集團進行盡職調查及與萬利豐商討收購事項，以就收購事項訂立正式及具約束力之協議。收購事項的代價預期將不多於人民幣30百萬元。收購事項的實際條款將由萬利豐與四川威斯頓協定及將於萬利豐與四川威斯頓將簽立之正式協議中列載。

於2019年11月20日，四川威斯頓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。

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。直至本公告日期，收購事項尚未完成，尚待達成先決條件。有關建議收購事項之第二份諒解備忘錄及收購事項之主要交易之詳情已分別於本公司日期為2019年10月17日及2019年11月20日之公告以及本公司日期為2019年12月24日之通函中披露。

## 須予披露交易－收購TIAN CHENG INVESTMENT LIMITED之49%股權

黃小彪先生，一名個人及獨立第三方(「賣方」)，於2020年3月16日訂立買賣協議(「買賣協議」)，向易按財務有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司)(「買方」)出售其若干股份，即Tian Cheng Investment Limited的49%股權。賣方(作為借款人)於2019年1月17日與買方就貸款30.0百萬港元訂立貸款協議(貸款詳情載於本公司日期為2019年1月17日的公告)。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金額。買賣協議項下的代價應以與賣方根據貸款協議到期應付予買方的未償還金額30.0百萬港元抵銷的方式結清。

由於賣方顯然無法如期償還貸款協議下的未償還金額，董事會認為透過目標公司投資Chengdu Yihe Tiancheng Real Estate Development Co., Ltd為本集團提供投資房地產開發及物業銷售業務的良機，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的業務起相輔相成之效。

直至本公告日期，收購事項尚未完成，尚待達成先決條件。有關貸款協議及買賣協議的詳情分別披露於本公司日期為2019年1月17日及2020年3月16日的公告。

## 展望

展望未來，環球金融市場動盪及冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)等若干不利因素可能對香港金融市場造成壓力。

該疫情無疑令本地幾乎所有行業的企業的營商環境帶來嚴峻考驗。然而，隨著中美兩國正式簽署第一階段貿易協議，中美貿易形勢以至外圍經濟局勢的情緒有望緩和。預期2020年的業務前景將充滿挑戰，本集團將在探索業務增長來源的同時，務求穩守成本效益。

一方面，建築材料的供應鏈管理已於2019年第四季度開始，其有效地為本集團業務發展多元化作出貢獻。然而，因應疫情發展，內部開發的建築材料供應鏈管理預期將於2020年第一季度或2020年年中暫停。另一方面，本集團亦將繼續致力於物業管理。

鑑於中國政府對工業安全及環保要求日趨嚴格，本集團將致力提升內部控制標準，以達可持續發展。此外，本集團將致力推行綠色管理原則，實行整潔、高效及低碳的發展管理，履行節能減排的社會責任，並為股東帶來持續而理想的回報。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## **企業管治常規**

本集團致力維持高水平的企業管治。董事會認為，加強公眾問責性及企業管治有利於本集團的穩健增長，可提升客戶及供應商信心，並保障本集團股東的利益。

董事會繼續監察及檢討企業管治原則及常規，以確保合規。本公司已採納GEM上市規則附錄15所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其本身的守則，並已於截至2019年12月31日止年度內，一直遵守企業管治守則，惟下列偏離事項除外：

根據守則條文A.2.1，主席及行政總裁的角色應分開，並且不應由同一人出任。於2019年5月22日至2020年1月22日期間，由於宋得榮博士辭職，故張慶先生兼任主席及行政總裁。為遵守守則條文，董事會於2020年1月22日委任新董事甘霖先生，彼亦從此開始擔任本公司行政總裁一職。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事通常應出席股東大會，以獲得並增進對股東意見的公正了解。

前獨立非執行董事高賢偉先生因其個人公務事宜而無法出席本公司於2019年5月3日召開之股東週年大會。

\* 高先生於2019年5月3日退任獨立非執行董事。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，於本公告日期，本公司的總發行股本至少有25%由公眾持有。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會（「審核委員會」），並已制定符合企業管治守則規定的書面職權範圍，而該書面職權範圍可於香港交易及結算所有限公司及本公司之網站查閱。

審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即張志文先生、趙汝宏先生及高晉康博士，並由張志文先生擔任主席，而所有成員均為本公司之獨立非執行董事，充分遵守GEM上市規則第5.28條。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的經審核財務報表，並推薦董事會批准。

## 刊發年度業績及年報

此全年業績公告已於GEM網站及本公司網站上刊登。本公司截至2019年12月31日止年度的年報告將於適當時候寄發予本公司股東，並可於聯交所及本公司網站查閱。

承董事會命  
新威頓集團有限公司  
甘霖先生  
行政總裁兼執行董事

香港，2020年3月23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；本公司的董事（「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ww.newwesterngroup.com.hk。