

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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45%的已發行股份及其應付的股東貸款
(涉及根據一般授權發行代價股份)

買賣協議

於2020年3月25日(聯交所交易時間後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)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及待售貸款，代價為13,500,000港元。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，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。

背景

於2020年3月25日(聯交所交易時間後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)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及待售貸款，代價為13,500,000港元。買賣協議的主要條款載列如下：

買賣協議

日期： 2020年3月25日(聯交所交易時間後)

訂約方： (1) 朱顯明，為賣方；及
(2) Excellence Steps Limited，為買方。

賣方全資擁有的公司Time Honest Limited於2020年3月13日與本公司的間接全資附屬公司易按財務有限公司訂立融資協議，據此，易按財務有限公司同意向Time Honest Limited授出金額為25百萬港元的有抵押貸款融資，為期12個月。有關上述進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年3月13日內容有關須予披露交易—提供貸款融資及向實體墊款的公告。

除上述者外，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。

將收購的資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份(相當於目標公司45%的已發行股份)及待售貸款。

代價

買賣待售股份及待售貸款的總代價應為13,500,000港元，其應由買方於完成後促使本公司按每股發行價約0.0483港元向賣方配發及發行入賬列為繳足的279,556,480股代價股份支付。

代價乃由賣方與買方經考慮獨立估值師凱評企業諮詢集團有限公司於2020年3月19日根據直接比較法估值該等物業中45%為30,000,000港元後，按公平磋商後釐定。

代價股份

發行價

代價股份將按每股發行價約0.0483港元發行，其相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報的每股收市價0.050港元折讓約3.4%；及
- (ii) 股份於緊接最後交易日前五個連續交易日的每股平均收市價0.048港元溢價約0.63%。

發行價乃由買賣協議訂約方經考慮股份當前市價後，按公平磋商後釐定。

代價股份數目

於配發及發行時，代價股份相當於約：

- (i) 本公司於本公告日期現有已發行股本的約20%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大的已發行股本的約16.67%。

地位

於配發及發行時，代價股份將於所有方面與已發行股份享有同等權益。

發行代價股份的授權

代價股份將根據一般授權予以配發及發行。根據一般授權，可發行的最高股份數目為279,556,480股股份。於本公告日期，本公司並無根據一般授權配發及發行任何股份，而一般授權乃足以配發及發行代價股份。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (1) 買方合理信納對目標集團的資產、負債、營運及事務的盡職審查結果；
- (2) 賣方及目標公司已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得所需的一切必要同意、執照及批文，且仍全面有效及生效；
- (3) 買方已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得所需的一切必要同意、執照及批文，且仍全面有效及生效；
- (4) 賣方提供的聲明及保證於所有方面維持真實及準確；
- (5) 買方提供的聲明及保證於所有方面維持真實及準確；
- (6) 向買方委任的馬來西亞法律顧問行取得馬來西亞法律意見(其形式獲批)；
- (7) 向買方委任的獨立專業估值師行取得估值報告(其形式獲批)，其顯示估值將不少於30,000,000港元；及
- (8) 聯交所GEM上市委員會批准代價股份上市及買賣。

除買方可於任何時間以書面形式豁免上述第(1)及(4)項所載的條件，及賣方可於任何時間以書面形式豁免上述第(5)項所載的條件外，上述所有其他條件均不獲買方或賣方豁免。倘上述任何條件未能於2020年4月30日(或賣方及買方可能書面協定的有關較後日期)中午十二時正或之前達成(或視乎情況而定，由買方豁免)，則買賣協議將告終止及終結，而其後任何一方不得向買賣協議下另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反有關條款的情況除外。

完成

於遵守買賣協議所載的所有條件或其獲達成(或豁免)後，完成將於完成日期落實。

於完成後，買方將持有目標公司45%的已發行股份，並將入賬為本集團的聯營公司。

有關目標集團的資料

目標公司是一間於2020年3月6日在香港註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，目標公司持有該附屬公司的全部已發行股份。

該附屬公司是一間於2020年3月13日在馬來西亞註冊成立的物業控股有限公司。該附屬公司的主要資產為該等物業。

該等物業為六個服務式公寓單位，總建築面積為12,000平方英尺，位於名為MM Residency的發展項目中2B座，其位於Jalan Melawati 1的東北面鄰近Jalan G 1，Melawati, Kuala Lumpur, Malaysia交界處。MM Residency由一座服務式公寓及兩座SOHO組成，共有420個單位，將豎立於8層停車位及購物商場上，並預期將於2021年第三季度前竣工。

下表載列目標集團由目標公司註冊成立日期至2020年3月20日的財務資料：

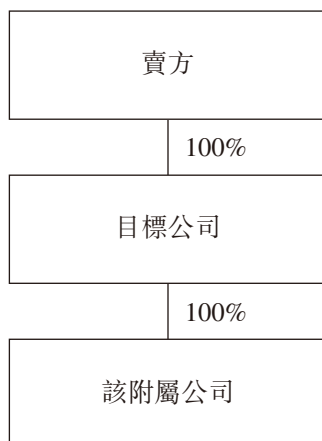
**截至2020年
3月20日止期間
(未經審核)
千港元**

除稅前虧損	(4)
除稅後虧損	(4)
資產淨值	6

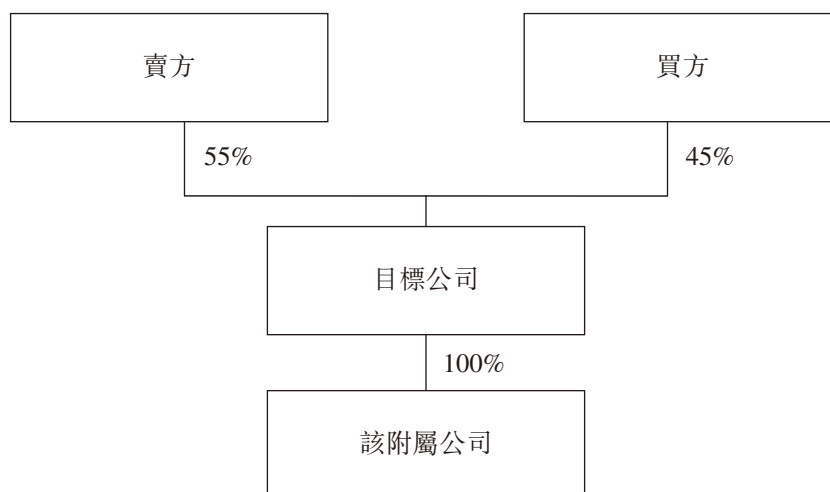
目標集團架構

下圖顯示目標集團(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後的集團架構：

於本公告日期



緊隨完成後



訂立買賣協議的原因及得益

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)提供集成電路的解決方案，並設計、開發及銷售集成電路；(ii)根據放債人條例(香港法例第163章)的條文透過向客戶，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；及(iii)於中華人民共和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。

本公司的目標一直為於外國探索物業投資的投資機會，旨在通過一系列收購及建議合作為股東帶來合理回報。本公司認為收購事項與本集團的整體業務方向一致，並為進入馬來西亞物業市場的物業投資行業的良好投資機會。本集團目前擬持有該等物業作投資用途以收取租金收入。經考慮該等物業位於吉隆坡的黃金地段，本集團相信收購事項可為本集團帶來穩定的現金流量及收入，並可能於未來享有潛在的資本增值。

有鑑於此，董事認為買賣協議及收購事項(包括代價)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

收購事項對本公司股權架構的影響

下表說明本公司(i)於本公告日期；及(ii)於完成後及緊隨配發及發行代價股份後的股權結構：

	於本公告日期		於完成後及緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
主要股東				
Champsword Limited (附註)	810,400,526	57.98	810,400,526	48.31
公眾股東				
賣方	-	-	279,556,480	16.67
其他公眾股東	587,381,874	42.74	587,381,874	35.02
	<u>1,397,782,400</u>	<u>100</u>	<u>1,677,338,880</u>	<u>100</u>

附註：劉武先生(於2019年12月21日離世)為Champsword Limited全部已發行股本的實益擁有人。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，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。

由於買賣協議須待本公告「先決條件」一節所載的先決條件獲達成(或豁免)後方可作實，故買賣協議未必會成為無條件或完成。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙將具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方收購待售股份及待售貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開放營業的日子(不包括星期六、星期日及公共假期)
「本公司」	指	新威斯頓集團有限公司(股份代號：8242)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在GEM上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣待售股份及待售貸款
「完成日期」	指	買賣協議項下的條件獲達成(或豁免)後第三個營業日當日或賣方及買方可能協定的有關其他日期
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購事項的總代價

「代價股份」	指	本公司將按發行價向賣方配發及發行279,556,480股新股份以支付代價，相當於緊隨配發及發行代價股份後本公司經擴大已發行股本的約16.67%
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所運作的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「一般授權」	指	根據本公司於2019年5月3日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案授予董事的一般授權，以配發及發行最多279,556,480股股份，相當於有關決議案通過當日股份總數的20%
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人均非本公司的關連人士，彼等為獨立於本集團及其關連人士的第三方
「發行價」	指	每股代價股份發行價約0.0483港元
「最後交易日」	指	2020年3月25日，即緊接刊發本公告日期前股份的最後交易日
「該等物業」	指	由該附屬公司實益擁有的物業，即六個服務式公寓單位，總建築面積為12,000平方英尺，位於名為MM Residency的發展項目中2B座，其位於Jalan Melawati 1的東北面鄰近Jalan G 1，Melawati, Kuala Lumpur, Malaysia交界處

「買方」	指	Excellence Steps Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為2020年3月25日的買賣協議，內容有關買賣待售股份及待售貸款
「待售貸款」	指	於完成或之前任何時間，目標集團結欠賣方或由目標集團對賣方產生的所有義務、責任及債務中的45%，不論該等義務、責任及債務是否實際、或然或遞延，及不論該等義務、責任及債務是否於完成時仍到期及應付，於本公告日期約為25,482,000港元
「待售股份」	指	目標公司的4,500股普通股，相當於目標公司45%的已發行股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該附屬公司」	指	Silva Max AP Industry Sdn. Bhd.，目標公司的附屬公司
「目標公司」	指	SMA Pacific Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	統稱目標公司及附屬公司
「估值」	指	於估值報告中顯示該等物業的價值，有關估值應遵守GEM上市規則的要求，按賣方及買方可能協定的方法、基礎及假設進行
「賣方」	指	朱顯明

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方英尺」	指	平方英尺
「%」	指	百分比

承董事會命
新威士頓集團有限公司
甘霖
行政總裁兼執行董事

香港，2020年3月25日

於本公告日期，執行董事為張慶先生、甘霖先生及李念女士；非執行董事為廖金龍先生及黃紀宗先生；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。