

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)

須予披露交易
出售附屬公司

出售事項

董事會欣然宣佈，於2021年4月29日(交易時段結束後)，賣方(本公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意分別出售，而買方已有條件同意收購待售股份，總代價為3,500,000港元。

鑑於出售事項，本集團預期確認估計未經審核虧損約14.1百萬港元，此乃按代價與(i)出售集團的初始投資成本；及(ii)出售事項相關的開支之間的差異基準計算。

緊隨完成後，出售公司將不再為本公司附屬公司，同時出售集團的財務業績將不會於本集團財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過5%惟低於25%，故出售事項構成GEM上市規則第19章項下本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下通知及公告規定。

出售事項

董事會欣然宣佈，於2021年4月29日(交易時段結束後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意分別出售，而買方已有條件同意收購待售股份，總代價為3,500,000港元。

買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期： 2021年4月29日

訂約方：(a) 賣方

(b) 買方(一名獨立第三方)

將出售的資產

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(相當於出售公司全部已發行股份)。

代價及付款條款

待售股份的代價為3,500,000港元。

代價須按以下方式支付：(i)賣方須於自簽訂買賣協議的14天內以銀行本票方式支付1,000,000港元；及(ii)代價餘額2,500,000港元須於完成時結付。

釐定代價的基準

代價經賣方與買方公平磋商釐定，過程中已參照(其中包括)：(i)出售集團過往的經營虧損狀況；(ii)出售集團的前景及本公告「進行出售事項的原因及裨益」一節所述的其他因素；(iii)出售香港聯營公司及出售馬來西亞附屬公司於2020年12月31日的未經審核綜合資產淨值(計及股東貸款後)；及(iv)估值。鑑於前述，董事認為，代價乃屬公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

完成

根據買賣協議的條款，完成將於全數結付代價當日及於最後完成日期前落實。緊接完成後，出售公司將不再為本公司附屬公司，同時出售集團的財務業績將不會於本集團財務報表綜合入賬。

有關出售集團的資料

出售公司是一間於2016年1月6日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，出售公司持有出售香港聯營公司(一間投資控股公司)(其持有出售馬來西亞附屬公司的全部已發行股份)的45%已發行股份。出售馬來西亞附屬公司是一間於2020年3月13日在馬來西亞註冊成立的物業控股有限公司。出售馬來西亞附屬公司的主要資產為該等物業。

下表載列出售集團自出售香港聯營公司註冊成立日期起(即2020年3月6日)至2020年12月31日止的財務資料(附註)：

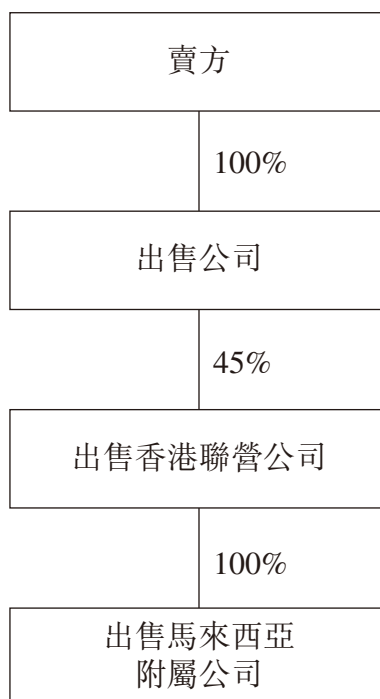
	千港元 (未經審核)
收益	零
除稅前虧損	4
除稅後虧損	4

附註： 未經審核財務資料包括與出售香港聯營公司及出售馬來西亞附屬公司相關的資料(兩間公司均於2020年3月註冊成立)；但不包括與主要從事投資控股的出售公司相關的資料，該公司於過去兩年並無運作，僅於2020年3月收購出售香港聯營公司已發行股份的45%，詳情請參閱本公司日期為2020年3月25日之公告。

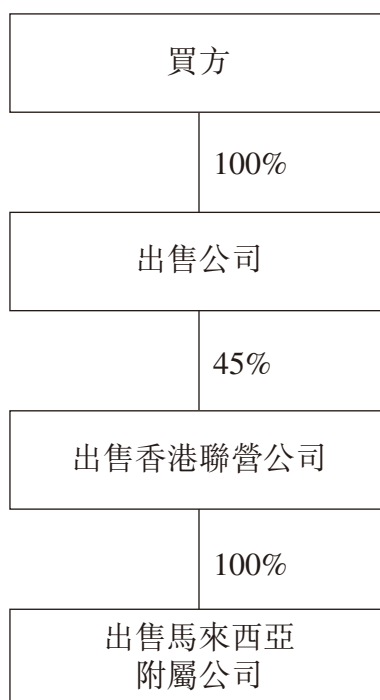
於2020年12月31日，出售香港聯營公司及出售馬來西亞附屬公司的未經審核綜合資產淨值約為6,000港元。

出售集團的架構

下圖列示出售集團於本公告日期的集團架構：



下圖列示緊隨完成後出售集團的集團架構：



出售事項的財務影響及所得款項用途

本集團預期自出售事項估計確認未經審核虧損約14.1百萬港元，數額按代價與(i)出售集團的初始投資成本；及(ii)出售事項相關的開支之差額計算。有關出售事項的實際虧損將於完成後評估，並將由本公司核數師審閱及最終審計。股東應注意上述的財務影響僅供說明用途，該等影響需於編製本公司綜合財務報表之時參照(其中包括)與出售事項相關的實際成本及開支後予以確定，並須經審核後，方告作實。緊隨完成後，出售公司將不再為本公司附屬公司，同時出售集團的財務業績將不會於本集團財務報表綜合入賬。

來自出售事項的所得款項淨額估計約3.4百萬港元，將用作本集團一般營運資金。

訂約方的資料

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。

買方為一名馬來西亞居民。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行出售事項的原因及裨益

於2020年3月，本集團經出售公司收購出售香港聯營公司已發行股份的45%（「收購事項」），旨在發掘海外物業的投資機會，從而透過產生租金收入及／或重售物業為股東提供合理回報。特別是，經計及該物業的優越位置，本公司相信該收購能為本集團產生穩定現金流及收入並可能享得潛在資本增值。

然而，新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情對(i)建造該等物業；及(ii)本集團整體業務營運及現金流量有不利影響。特別是，一連串未能預計的防疫及監控措施已於全球實施，包括馬來西亞，嚴重干擾建築工地、人員移動及一般經濟狀況，因此影響該等物業的發展，於本公告日期，竣工日期依然不確定。

再者，倘在現時COVID-19狀態下，全球經濟不穩定發展及政治因素，因潛在投資者及財務機構對股權及債務融資更為謹慎，特別是對虧損業務，本集團於截至2020年12月31日止年度的募資活動亦受到嚴重影響。

鑑於(i)出售集團的過往財務狀況自收購以來一直錄得虧損；(ii)該等物業的完成日期不確定；及(iii)營運資金為應付本集團營運開支的財務需要，董事認為，出售事項為本集團提供良好機會實現對出售集團的投資，並將資源專注於發展於中華人民共和國的現有物業管理業務，以及降低本集團的財務承擔，減輕本集團對持續經營錄得虧損出售公司的負擔，有望於完成後改善本集團的整體流動資金狀況和盈利能力。

有鑑於此，董事認為買賣協議及出售事項(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。

GEM上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過5%惟低於25%，故出售事項構成GEM上市規則第19章項下本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下通知及公告規定。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已於2021年4月1日起暫停買賣，以待刊發截至2020年12月31日止年度本公司業績公告，並將繼續暫停直至另行通知。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司不時之董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」／「賣方」	指	新威斯頓集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在GEM上市(股份代號：8242)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	根據買賣協議應付出售事項之總代價3,500,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售待售股份
「出售公司」	指	Excellence Steps Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司、出售香港聯營公司及出售馬來西亞附屬公司
「出售香港聯營公司」	指	SMA Pacific Limited，一間於香港註冊成立的公司，並為出售公司的聯營公司
「出售馬來西亞附屬公司」	指	Silva Max AP Industry Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立的公司，並為出售香港聯營公司的全資附屬公司
「GEM」	指	聯交所運作的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則

「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
「最後完成日期」	指	2021年12月31日或由訂約方書面同意的其他日期
「訂約方」	指	賣方及買方，即買賣協議的訂約方
「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	Yap Ying Tsin女士
「待售股份」	指	出售公司的1股普通股，相當於出售公司之全部已發行及繳足股本
「買賣協議」	指	買方及賣方就出售事項訂立日期為2021年4月29日的買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東貸款」	指	出售香港聯營公司於完成或之前任何時間結欠出售公司或對其產生之所有責任、負債及債務，不論是否屬真實、或然或遞延，亦不論是否於完成時到期及應付，該等責任、負債及債務於2020年12月31日及於本公告日期約為11,466,900港元
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	於2021年4月29日由獨立估值師編製的估值報告中顯示該等物業的價值，參考相關地點及物業類型的類似物業的最近交易價格作為市場實況
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
新威斯頓集團有限公司
 執行董事兼首席財務官
俞君象

香港，2021年4月29日

於本公告日期，執行董事為張慶先生、甘霖先生、俞君象先生及黃剛先生；及獨立非執行董事為趙汝宏先生及吳偉奇先生。

董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本公告內發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏其他事實，足以令致本公告所載任何陳述產生誤導。

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；本公司董事共同及個別對本公告承擔全部責任。本公司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「最新上市公司公告」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。