

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



**HUAJUN HOLDINGS LIMITED**

**華君控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

須予披露交易  
成立合營企業  
開發物業

### 合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十日(交易時段後)，本公司的三間全資附屬公司東莞新洲、東莞宏大及新洲印刷與深圳凱福訂立合作協議，據此(其中包括)，東莞宏大及深圳凱福將透過項目公司共同開發該項目，而項目公司建議註冊資本為人民幣10,000,000元，將由東莞宏大及深圳凱福分別持有40%及60%股權。

\* 僅供識別

## 上市規則涵義

由於若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該項目構成本公司之須予披露關連交易及須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 一般事項

本公司將刊發進一步公告，告知股東及投資者實施合作協議的最新進展。

## 合作協議

於二零一七年六月二十日(交易時段後)，本公司的三間全資附屬公司東莞新洲、東莞宏大及新洲印刷與深圳凱福訂立合作協議，據此(其中包括)，東莞宏大及深圳凱福將成立合營公司(即項目公司)共同開發該項目。合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一七年六月二十日

訂約方： (a) 東莞新洲；  
(b) 東莞宏大；  
(c) 深圳凱福；及  
(d) 新洲印刷。

## 該土地的基本資料

該土地目前登記於東莞新洲名下，總佔地面積不少於約56,663.3平方米，可建樓面面積不少於92,078平方米及容積率不少於2.5。根據土地使用權證，該土地指定作工業用途，使用年期為50年。

根據東莞市城鄉規劃局於二零一七年五月十九日發佈的東莞市城市總體規劃，該土地指定作住宅用途。然而，東莞市城鄉規劃局於二零一五年二月六日發佈該土地的控制性詳細規劃顯示該土地指定作工業用途。為籌備發展該項目，東莞宏大將申請更改該土地在控制性詳細規劃下的土地用途。

## 股份質押

於簽立合作協議後，新洲印刷將協助深圳凱福向相關主管機關申請登記股份質押，以為東莞宏大於合作協議下的責任提供擔保。

## 成立項目公司及為項目公司建議註冊資本注資

於簽立合作協議後，東莞宏大及深圳凱福將聯合成立合營公司(即項目公司)旨在開發該項目。東莞宏大及深圳凱福已有條件同意分別向項目公司的建議註冊資本出資人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000元。

東莞宏大向項目公司作出的注資將以本集團的內部資源撥付。

於東莞宏大及深圳凱福完成注資後，項目公司將由東莞宏大及深圳凱福分別持有40%及60%股權。

## 土地收購及更改土地使用權

於成立項目公司後，東莞新洲將與項目公司就按土地收購代價進行土地收購訂立土地使用權轉讓協議。東莞新洲將向相關主管機關提出申請及促使向項目公司發出新土地使用權證一。

東莞新洲及東莞宏大已同意在向東莞新洲發出提前通知後及獲得其同意後，深圳凱福可於該土地轉讓前進入該土地進行地質勘察等開發前期準備工作。東莞新洲及東莞宏大進一步同意該土地將於項目公司成立後12個月內及於有關機關簽發新土地使用權證一前轉讓予項目公司。

東莞新洲及東莞宏大須在項目公司成立後18個月內拆除該土地上的所有現有廠房及構築物，成本根據合作協議由彼等自行承擔。

於東莞新洲轉讓該土地予項目公司及發出新土地使用權證一後，東莞宏大將聯合準備申請更改該土地的用途為二類居住用地及申請相關主管機關發出新土地使用權證二。

## 土地收購代價的基準

土地收購代價乃由東莞新洲、東莞宏大、深圳凱福及新洲印刷經公平磋商，並參考多項因素釐定，包括該項目完成後的預計單位銷情、各方在該項目的參與及東莞新洲所承擔的土地成本。因此，董事會認為土地收購代價屬公平合理及符合本集團及其股東的整體利益。

## 項目土地代價

東莞宏大及深圳凱福已同意按彼等各自於項目公司的股權比例承擔項目土地代價。項目土地代價將須根據合作協議的條款分七期支付。

## 項目公司的管理人員

項目公司的董事會由三名董事組成。東莞宏大將提名一名董事及深圳凱福將提名兩名董事。項目公司的董事會主席將為深圳凱福提名的一名董事，其將擔任項目公司的法人代表。項目公司的監事將由深圳凱福提名。

深圳凱福將負責項目公司的營運，包括市場定位、佈局規劃設計、成本預測、制定經營計劃、建造施工、營銷、營運等。東莞宏大將有權委任兩名項目公司高級職員參與該項目及監督項目公司的財務狀況及營運。

深圳凱福將有權向項目公司收取相當於該項目公司的銷售收益(按該項目簽約銷售金額計算)(1)2%的管理費；(2)2.1%的營銷費；及(3)2%的建造服務費。

## 合作協議及該項目之原因及裨益

本集團之主要業務為：(i)銷售及製造優質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品；(ii)貿易及物流；(iii)融資租賃；(iv)提供融資；(v)物業開發與投資；(vi)證券投資；(vii)製造及銷售工業設備；及(viii)製造及銷售光伏產品。

本集團將通過變現該土地之固有價值從該項目中受益，從而為股東創造更大回報。

合作協議之條款由訂約方經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)確認，合作協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般商業條款或更優條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。

### 該項目的財務影響

預期本集團將錄得土地收購代價減該土地及該土地上的樓宇賬面總值約人民幣48百萬元而產生之出售該土地收益約人民幣402.5百萬元。出售該土地收益的40%將於本集團綜合財務報表的損益中遞延確認，直至項目公司自銷售該項目的物業產生收益。本集團將確認之該項目所產生實際收益須經本公司核數師最終審核。董事預期，該項目之所得款項淨額約人民幣191.0百萬元(經扣除用於為該項目融資、東莞新洲生產設備遷移及拆除該土地上的現有廠房及構築物的直接應佔開支)。

### 有關深圳凱福之資料

深圳凱福為一間於中國註冊成立之有限公司且為萬科企業股份有限公司之聯屬公司，而萬科企業股份有限公司為一間於中國註冊成立之股份有限公司，其A股及H股分別於深圳證券交易所及聯交所上市。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，深圳凱福及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 上市規則涵義

由於若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該項目構成本公司之須予披露交易及須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

本公司將刊發進一步公告，告知股東及投資者實施合作協議的最新進展。

## 本公告所用詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所賦予之涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	華君控股有限公司(股份代號：377)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「合作協議」	指	東莞新洲、東莞宏大、深圳凱福及新洲印刷訂立之日期為二零一七年六月二十日之合作協議；
「董事」	指	本公司董事；
「東莞市城市總體規劃」	指	由東莞市城鄉規劃局於二零一七年五月十九日發佈的東莞市城市總體規劃；
「東莞宏大」	指	東莞宏大地產有限公司，一家於中國成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司；
「東莞新洲」	指	東莞新洲印刷有限公司，一家於中國成立之有限公司並為新洲印刷的全資附屬公司；
「東莞市城鄉規劃局」	指	東莞市城鄉規劃局；
「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；
「該土地」	指	現時登記於東莞新洲名下之位於中國廣東省東莞市大嶺山鎮大嶺山科技工業園科苑橫路以南的一幅土地；

「土地收購」	指	項目公司按土地收購代價向東莞新洲收購該土地；
「土地收購代價」	指	土地收購之總代價人民幣450,547,822元；
「土地使用權證」	指	於二零零二年五月二十一日就東莞新洲將該土地使用作工業用途向其發放之編號為東府國用(2002)字第特150號之土地使用權證；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新洲印刷」	指	新洲印刷有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司並為本公司之直接全資附屬公司；
「新土地使用權證一」	指	就項目公司使用該土地作工業用途向其發放之新土地使用權證；
「新土地使用權證二」	指	就項目公司將該土地使用作二類居住用途向其發放之新土地使用權證；
「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；
「該項目」	指	項目公司擬根據合作協議於該土地上建議開發之住宅物業項目—東莞市大嶺山鎮科苑橫路項目；
「項目公司」	指	由東莞宏大及深圳凱福根據合作協議將於中國成立之有限公司，將由東莞宏大及深圳凱福分別擁有40%及60%股權；

「項目土地代價」	指	土地收購代價之總金額及有關土地收購之所有稅項及開支；
「控制性詳細規劃」	指	由東莞市城鄉規劃局於二零一五年二月六日發佈的控制性詳細規劃；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股0,01港元之普通股；
「股份質押」	指	新洲印刷根據合作協議以深圳凱福為受益人質押東莞新洲60%股權；
「股東」	指	股份持有人；
「深圳凱福」	指	深圳市凱福投資實業有限公司，一家於中國成立之有限公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「%」	指	百分比

承董事會命  
**華君控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**孟廣寶**

香港，二零一七年六月二十日

於本公告日期，董事會由執行董事孟廣寶先生(主席)、吳繼偉先生(行政總裁)及郭頌先生(副行政總裁)；及獨立非執行董事鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生組成。

本公告中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。