
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或將予採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有珠江石油天然氣鋼管控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHU KONG PETROLEUM AND NATURAL GAS STEEL PIPE HOLDINGS LIMITED

珠江石油天然氣鋼管控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1938)

**有關出售間接附屬公司
番禺珠江鋼管有限公司80% 股權
之非常重大出售事項
及
關連交易
及股東特別大會通告**

本封面頁所使用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零一九年四月十六日(星期二)上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第101至102頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附代表委任表格印列的指示填妥表格，並儘快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

二零一九年三月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	28
附錄二 – 目標公司之財務資料	62
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	74
附錄四 – 該土地之物業估值報告	87
附錄五 – 一般資料	94
股東特別大會通告	101

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一七年上半年」	指	截至二零一七年六月三十日止六個月
「二零一八年公佈」	指	本公司日期為二零一八年二月十二月之公佈，內容有關涉及更改土地用途及出售目標公司59%股權之非常重大出售事項
「資產重組」	指	根據之前協議重組目標公司資產及負債
「董事會」	指	不時之董事會
「Bournam」	指	Bournam Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由陳昌先生全資擁有
「更改土地用途」	指	建議將土地用途由「工業」更改為「商業及住宅」
「二零一八年通函」	指	本公司日期為二零一八年三月二十七日之通函，內容有關涉及更改土地用途及出售目標公司59%股權之非常重大出售事項
「本公司」	指	珠江石油天然氣鋼管控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1938）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司不時的董事（包括獨立非執行董事）

釋 義

「出售事項」	指	(i) 投資經理根據之前協議（即二零一八年公佈及二零一八年通函之主要事項）之條款提名星宸作為其被提名人，以收購目標公司的40%股權；及(ii) 根據出售協議之條款向星宸出售目標公司的餘下40%股權
「出售協議」	指	賣方、星宸、目標公司、擔保人及投資經理、廣東粵財信托及廣州珍珠河防腐就（其中包括）出售事項訂立日期為二零一九年二月二十七日的股份投資協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及酌情批准出售協議項下擬進行的出售事項的股東特別大會
「股權轉讓」	指	賣方根據之前協議向被提名人轉讓目標公司40%的股權
「金龍城」	指	位於番禺的大型綜合商業綜合體的物業開發項目，總許可建築面積550,000平方米，名為金龍城財富廣場，由廣東珠鋼投資持有
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司的統稱
「廣東珠鋼投資」	指	廣東珠鋼投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司全資附屬公司

釋 義

「廣東粵財信托」	指	廣東粵財信托有限公司，一間於中國成立的有限公司，是由廣東粵財投資控股有限公司及廣東省科技創業投資有限公司組建的融資信託公司，目前持有目標公司20%已發行股本，並為本公司於附屬公司層面的關連人士
「廣州珍珠河防腐」	指	廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司全資附屬公司
「擔保人」	指	賣方、本公司及陳昌先生（董事會主席、執行董事兼控股股東）
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與彼等概無關連且並非本公司關連人士的第三方
「投資經理」	指	廣州資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及資產投資公司，作為之前協議項下責任的投資經理
「該土地」	指	一塊位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮清河路的土地（約280,227平方米），由目標公司持有
「最後可行日期」	指	二零一九年三月二十一日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款」	指	星宸根據日期為二零一八年十一月三十日訂立的投資協議已授予廣州珍珠河防腐金額為人民幣400,000,000元的兩年期貸款及於本通函日期（目前正處於磋商階段的）星宸可能授予廣州珍珠河防腐金額為人民幣300,000,000元的貸款，所得款項將用於償還本集團結欠的若干現有貸款為人民幣700,000,000元
「被提名人」	指	由投資經理指定（其中包括）根據二零一八年公佈及二零一八年通函所詳述的股權轉讓向賣方收購目標公司40%的股權的公司
「番禺廠房」	指	位於該土地的廠房及辦公樓，由本集團使用以製造及銷售焊管
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「之前協議」	指	賣方、廣東粵財信托、目標公司、擔保人（包括本公司、廣東珠鋼投資及陳昌先生）於二零一八年二月十二日訂立的股份認購及合作協議，為二零一八年公佈及二零一八年通函之主要事項
「餘下集團」	指	不包括該土地之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人

釋 義

「股東貸款」	指	二零一八年公佈及二零一八年通函所述之廣東粵財信托授予目標公司之股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」或 「番禺珠江鋼管」	指	番禺珠江鋼管有限公司，一間於中國成立的有限責任公司並為本公司間接非全資附屬公司
「賣方」	指	珠江鋼管集團有限公司，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
「星宸」	指	廣州星宸諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為投資控股公司，由廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司管理，其股東為有限合夥基金，並由若干中國國有企業（包括廣州越秀集團有限公司）最終實益擁有。



CHU KONG PETROLEUM AND NATURAL GAS STEEL PIPE HOLDINGS LIMITED
珠江石油天然氣鋼管控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1938)

執行董事：
陳昌先生 (主席)
陳兆年女士
陳兆華女士

獨立非執行董事：
陳平先生
施德華先生
田曉韜先生

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總辦事處及主要營業地點：
中國
廣東省
廣州市
番禺區
石基鎮
清河路
郵編：511450

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
九龍
尖沙咀
廣東道33號
中港城
第3座15樓
1、2及19室

敬啟者：

**有關出售間接附屬公司
番禺珠江鋼管有限公司80% 股權
之非常重大出售事項
及
關連交易
及股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年二月二十七日之公佈。茲亦提述二零一八年公佈、二零一八年通函及本公司日期為二零一八年十月十五日之公佈，內容有關涉及更改土地用途及出售目標公司59%股權之本公司非常重大出售事項。

董事會函件

於二零一九年二月二十七日（交易時段後），賣方（本公司的間接全資附屬公司）、星宸、目標公司（賣方之附屬公司）、廣州珍珠河防腐、廣東粵財信托、投資經理、擔保人及本公司訂立出售協議，內容有關(i)投資經理根據之前協議條款（即二零一八年公佈及二零一八年通函之標的事項）提名星宸作為其被提名人，以收購目標公司的40%股權；及(ii)賣方向星宸出售目標公司的餘下40%股權，總代價為人民幣2,448,000,000元，可能支付溢價（定義見下文）為人民幣272,000,000元。

於本通函日期，目標公司由廣東粵財信托持有20%及由賣方（本公司間接全資附屬公司）持有80%。

於出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

由於參考上市規則第14.07條計算的其中一項或多於一項適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章下有關申報、公佈及股東於股東特別大會上批准的規定。

於本通函日期，廣東粵財信托持有目標公司20%已發行股本，因此為其主要股東。根據上市規則第14A.07(1)條，廣東粵財信托為附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廣東粵財信托身為訂約一方的出售協議項下擬進行的出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)廣東粵財信托為本公司附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准出售事項；及(3)獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理及出售事項乃按一般或更佳商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准出售事項之董事會決議案放棄投票。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，星宸、投資經理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據上市規則的規定，出售事項須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

董事會函件

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。由於概無股東於出售協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須就批准上述交易放棄投票。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i) 出售協議及其項下擬進行交易的進一步詳情及上市規則規定須載入本通函的有關其他資料；及(ii) 股東特別大會通告。

出售協議

出售協議的主要條款如下：

日期

二零一九年二月二十七日

訂約方

賣方：珠江鋼管集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司間接全資附屬公司

星宸：廣州星宸諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為投資公司，由廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司管理的有限合夥基金管理擁有，並由若干中國國有企業（包括廣州越秀集團有限公司）最終擁有

投資經理：廣州資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為資產管理公司，作為之前協議項下擬進行交易的經理

董事會函件

- 目標公司： 番禺珠江鋼管有限公司，一間於中國成立的有限公司，截至本通函日期，由賣方持有80%及廣東粵財信托持有20%
- 廣東粵財信托： 廣東粵財信托有限公司，一間於中國成立的有限公司，為金融信托公司，目前持有目標公司20%已發行股本
- 廣州珍珠河防腐： 廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
- 擔保人： 賣方、本公司及陳昌先生（董事會主席、執行董事兼本公司控股股東）分別作為賣方及廣州珍珠河防腐有關其於出售協議項下責任的擔保人，直至出售協議項下之責任之履行到期日起計2年後為止

廣東粵財信托為目標公司之主要股東，因此為本公司附屬公司層面的關連人士。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，星宸、投資經理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

出售的資產

根據之前協議條款，於簽署之前協議四個月後及緊接完成更改土地用途前，賣方將向投資經理所提名的被提名人轉讓目標公司的40%股權。就此而言，根據出售協議，(i) 投資經理已根據之前協議條款（即二零一八年公佈及二零一八年通函之標的事項）提名星宸作為其被提名人，以收購目標公司的40%股權；(ii) 之前協議及出售協議之訂約方亦已確認將根據出售協議（而非之前協議）之條款向星宸轉讓目標公司的40%股權。

此外，根據出售協議，星宸亦將購買而賣方將出售目標公司餘下40%股權。

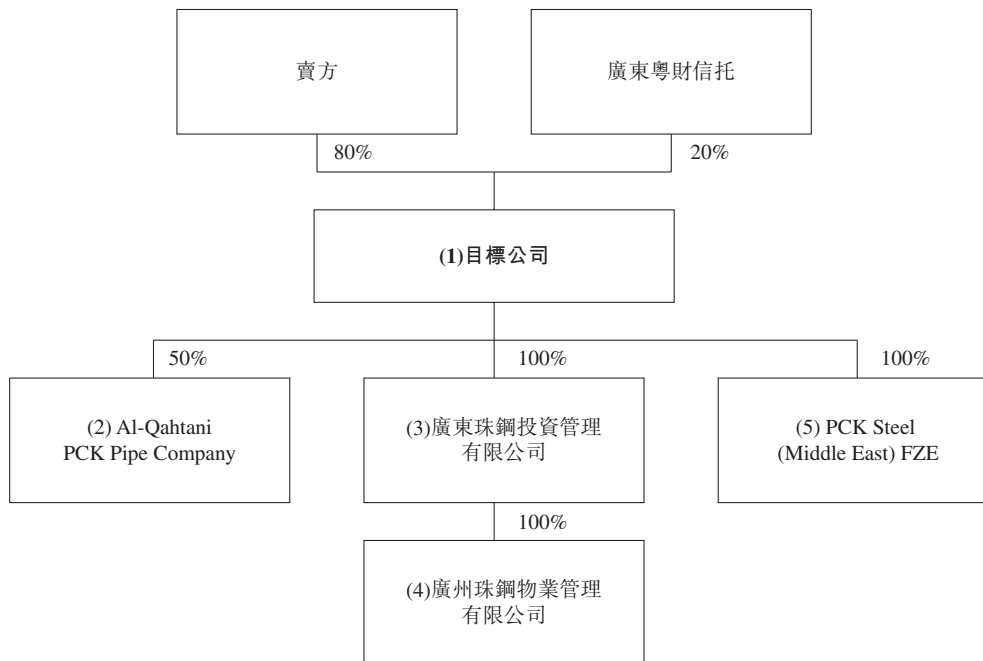
因此，星宸將向賣方收購目標公司合共80%股權。

於完成出售事項後，目標公司將分別由廣東粵財信托及星宸擁有20%及80%。本集團將不再擁有目標公司的任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

出售事項完成後該土地將為目標公司的唯一資產。除該土地外，所有資產及負債將從目標公司剝離，並於出售事項完成前轉讓予本集團的全資成員公司。於本通函日期，該土地僅供工業用途。

董事會函件

下表列示於本通函日期目標公司的公司架構：



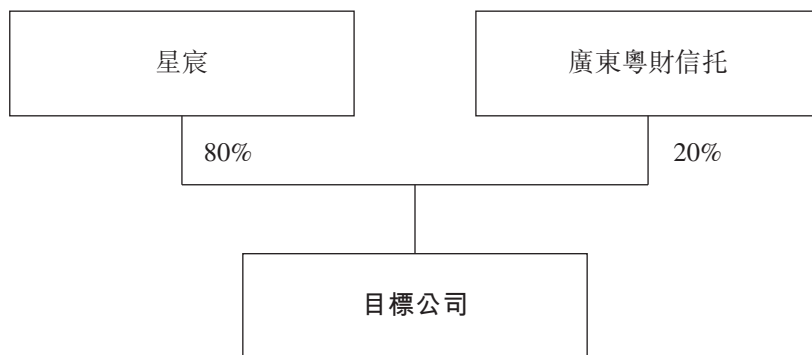
附註：

- (1) 目標公司乃於中國成立，主要從事製造及銷售焊管。於本通函日期，其擁有該土地及番禺廠房。
- (2) Al-Qahtani PCK Pipe Company 乃於沙特阿拉伯註冊成立，主要從事製造及銷售鋼管。
- (3) 廣東珠鋼投資管理有限公司乃於中國成立，主要從事物業開發及投資。其主要資產為金龍城。
- (4) 廣州珠鋼物業管理有限公司乃於中國成立，主要從事物業管理。
- (5) PCK Steel (Middle East) FZE 乃於迪拜註冊成立，主要從事買賣鋼鐵產品。

董事會函件

上述目標公司之附屬公司將從目標公司中剝離出來，並於出售事項完成前轉讓予本集團的全資成員或出售予獨立第三方。倘向獨立第三方出售上述附屬公司構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易，則本公司將會遵守有關上市規則。

下圖列示出售事項完成後目標公司的公司架構：



代價和付款條款

出售事項之總代價為人民幣2,448,000,000元，並可能須支付溢價（定義見下文）。

出售事項之代價（假設無應付溢價）將按下列方式支付：

- (1) 於完成轉讓目標公司80%已發行股本後，
 - (a) 人民幣1,440,000,000元，佔代價的約58.8%，抵銷剩餘未償還股東貸款；
 - (b) 人民幣700,000,000元，佔代價的約28.6%，還清貸款；
 - (c) 人民幣108,000,000元，佔代價的約4.4%，由星宸向賣方以現金支付；
 - (d) 不超過人民幣159,000,000元，佔代價的約6.5%，作為資產重組中股權剝離的一部分，由目標公司保留或直接支付予目標公司的債權人以償還目標公司之其他負債；

董事會函件

(e) 不超過人民幣41,000,000元，佔代價的約1.7%，用於支付該土地的土地修復費。本公司負責按政府要求將該土地恢復到適合收儲的狀態，且有關修復費將由本公司承擔，並已在之前協議中列明。於磋商出售協議過程中，修復費不超過人民幣41,000,000元乃由各方根據其過往經驗估計得出；及

(2) 倘有關出售事項的費用少於人民幣41,000,000元，則餘下結餘（如有）將於完成向星宸轉讓目標公司80%已發行股本兩年後以現金支付予賣方。

根據相關法律及法規，目標公司應向有關政府當局申請重新獲取該土地，當中包括控規調整及政府收儲再出讓。該土地經更新改造及土地用途由「工業」改為「住宅和商業」後，有關政府當局將再轉售土地，而部分轉售款項將歸還目標公司作為土地補償。目標公司尚未與政府訂立任何補償安排，且亦無釐定返還收益比例（定義見下文）。

賣方與星宸經商業磋商後協定，在簽署出售協議之日起一年半內，如果廣州市政府正式頒佈並實施新的城市更新政策，「返還收益比例」（即目標公司於轉售該土地後可獲作賠償的返還轉售價比例）（「返還收益比例」）將增加至60%，星宸將向賣方支付人民幣272,000,000元（「溢價」）。額外補償將按目標公司股東於目標公司現行所持股權比例進行分配。該政策現處於磋商階段，倘該政策通過生效，賣方可獲得溢價。星宸將於政府同意將該更改土地用途自「工業」改為「住宅和商業」後的三十日內向賣方支付有關溢價。溢價由星宸與賣方在參考（其中包括）(i) 該土地的預期價值；(ii) 面積不少於120,000平方米的土地現時通常返還收益比例為50%；及(iii) 廣東粵財信托、投資經理及星宸為實現更改土地用途的投入後經公平磋商釐定。若有溢價，本公司將會用作一般營運資金。

董事會函件

誠如二零一八年公佈及二零一八年通函所述，根據獨立物業估值師編製的意見函件，更改土地用途後該土地的公平值預計約為人民幣5,000,000,000元（「初始估值」）。根據獨立物業估值師進行之初步估值，於二零一九年一月三十一日，該土地於「商業和住宅」用途下的公平值修改為約人民幣4,530,000,000元（「經更新估值」）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，經更新估值低於初始估值，乃由於：

- (i) 該土地的價值受到新政策頒佈的不利影響，新政策要求開發商須自持住宅開發項目的20%用於租賃，而初始估值中並無考慮此因素；
- (ii) 初始估值乃基於假設該土地將100%作住宅用途。經投資經理與相關政府部門磋商後取得的意見，本公司明白該土地開發項目中30%總淨佔地面積須指定作商業用途（而商業開發項目的價值通常較開發區域內的住宅開發項目低）。因此，編製經更新估值時假設開發項目中70%將作住宅用途及開發項目中30%將作商業用途。

經考慮以下各項因素後，董事認為出售協議之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益：

- (i) 根據之前協議條款，預計股權轉讓的代價將僅在完成更改土地用途後收到，大約於簽署之前協議三年後¹。根據出售協議，預期本公司最遲可於二零一九年七月底收取出售事項所得款項以助償還本集團之現時債務。

¹ 預期進行更改土地用途所需時間為四年左右，較於二零一八年公佈及二零一八年通函所披露者更長，此乃由於與該土地所在區域連接之政府交通建設計劃產生變動。因此，預期該變動很大可能會推遲相關開發進度。鑒於董事會深明申請流程及實施更改土地用途的流程，董事會認為預期進行更改土地用途所需時間為四年屬合理及可行。

董事會函件

- (ii) 假設按年利率11.25%計息的股東貸款僅會於更改土地用途完成後四年左右償還，則出售事項的部分所得款項約人民幣1,440,000,000元將用於償還未償還股東貸款，此有助本集團節省未來四年的利息開支。
- (iii) 假設有關現有貸款僅會於更改土地用途完成後四年左右償還且按年利率8.35%（為本集團於二零一八年六月三十日之總計息債務之利息付款總額之平均利率）計息，則有關出售事項，連同支付第三筆代價，廣州珍珠河防腐獲星宸授予人民幣400,000,000元的貸款，且正與星宸磋商人民幣300,000,000元的貸款（詳情載於下文「向星宸貸款」一節），用於償還本集團結欠的若干現有貸款約人民幣808,000,000元。倘出售事項落實，該貸款則可免息，並將幫助本集團節省未來四年的利息開支。
- (iv) 為了能完成出售事項並盡早取得所得款項，必需於簽署出售協議時鎖定出售事項的代價。根據該土地在更改土地用途後的未來估值來確定代價（即投資經理收購目標公司40%股權的之前協議下採用的機制）已不可行，因為更改土地用途至少需要三年時間。因此，董事認為，參考（其中包括）根據目前可得資料編製的經更新估值來決定代價實屬合理。
- (v) 倘在簽署出售協議之日起一年半內廣州市政府正式頒佈並實施新的城市更新政策，返還收益比例（定義見上文）將增加至60%，賣方亦可從星宸收取溢價。
- (vi) 能夠快速完成出售事項將降低與中國房地產行業政策及中國的當前經濟前景相關的不確定性，該不確定性可能會對本公司產生不利影響。

董事會函件

下表載列於二零一九年七月底所收取出售事項所得款項之說明性成本收益分析，乃經參照出售事項之代價及假設賣方於目標公司現有權益之價值：

	出售協議之各項			之前協議之各項				
	未來四年估計 可節省 出售事項之 代價 (A)	利息開支 (附註1) (B)	出售事項 代價加所節省 利息開支 (C)=(A)+(B)	股權轉讓代價 (附註2) (D)	轉讓股權後 賣方應佔 目標公司 餘下40% 權益之價值 (附註3) (E)	所轉讓股權之 總值及轉讓 股權後於 目標公司餘下 的40%權益 的價值 〔(現有 權益)〕 (F)=(D)+(E)	出售事項之代 價較現有權益 總值溢價/ (折讓) (A)-(F)/(F)	出售事項 代價加所節省 利息開支較 現有權益 總值之溢價/ (折讓) (C)-(F)/(F)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%	%
無溢價	2,448	961	3,409	1,182	1,087	2,889	(15.6)%	17.6%
有溢價	2,720	961	3,681	1,812	1,087	2,899	(6.2)%	27.0%

附註：

- (1) (i) 股東貸款人民幣1,440,000,000元節省約人民幣648,000,000元利息開支；(ii) 計息債務約人民幣400,000,000元（包含銀行授予之債券約人民幣160,000,000元及應付基金貸款人民幣240,000,000元）節省利息開支約人民幣153,000,000元；(iii) 計息債務人民幣300,000,000元（包含銀行授予之債券約人民幣150,000,000元及應付基金貸款人民幣150,000,000元）節省利息開支約人民幣109,000,000元；(iv) 應付基金貸款人民幣108,000,000元節省利息開支約人民幣36,000,000元；及(v) 目標公司其他負債人民幣159,000,000元（須於簽訂之前協議後的21個月內（即二零二零年十月前）償還）節省利息開支約人民幣15,000,000元。
- (2) 根據經更新估值，轉讓目標公司40%權益之代價為人民幣1,812,000,000元。
- (3) 經計及經更新估值及假設返還收益比例（定義見上文）為60%。

誠如上文假設性分析所示，根據之前協議，轉讓目標公司40%股權的代價根據初始估值將為人民幣2,000,000,000元。根據經更新估值，轉讓目標公司40%股權的代價將調整至人民幣1,812,000,000元。由於賣方根據之前協議將保留目標公司40%股權，計及經更新估值及假設返還收益比例（定義見上文）為60%，賣方於目標公司餘下的40%權益意味著本公司將就此有權取得人民幣1,087,000,000元。因此，根據之前協議，賣方就賣方於目標公司現有的80%權益有權取得人民幣2,899,000,000元。

董事會函件

根據上文所述，出售事項代價為(i)根據之前協議(假設並無應付溢價)股權轉讓代價及股權轉讓後目標公司餘下的40%股權總值折讓約15.6% (「現有權益總值」)；及(ii)根據之前協議(假設將收取溢價)現有權益總值折讓約6.2%。倘計及本集團之節省利息開支，出售事項代價為(i)根據之前協議(假設將不會有應付溢價)現有權益總值溢價約17.6%；及(ii)根據之前協議(假設將收取溢價)現有權益總值溢價約27.0%。

以上分析僅供說明用途，及乃基於若干假設而作出，當中包括但不限於(i)更改土地用途完成後該土地之價值將與經更新估值相同；(ii)倘出售事項並無進行，則股東貸款、貸款及應付目標公司債權人款項將一直無法償還直至更改土地用途完成，而有關欠款之利率將於同期內保持不變，及有關貸款及應付債權人款項將保持倘欠狀態；及(iii)適用返還收益比例(定義見上文)為60%。該等假設於評估出售事項之成本及收益而言至關重要。由於對未來事件之假設本質上均受不確定性及不受本集團控制的不可預測因素影響，故出售事項之實際成本及收益或會與上述分析相差甚遠。

經計及上文所述提前收取出售事項所得款項以滿足本集團的現有債務責任需求、節約利息開支及中國房地產行業的不確定因素，董事會認為，出售協議項下條款(包括代價)優於之前協議。

先決條件和終止

本集團須在轉讓目標公司80%股權前，解除目標公司的負債及擔保，解除或終止目標公司的現有合約，及剝離目標公司在其附屬公司的權益。否則，星宸可選擇終止出售協議。為節省本集團之利息開支，董事會將盡力且盡快達成上述先決條件。

董事會函件

賣方與星宸已就於完成出售事項前進行資產重組達成以下共識：

1) 解除目標公司的負債及擔保

本公司正與目標公司的個別債權人協商，通過清償或置換方式清理所結欠的債務。本公司預計在二零一九年六月三十日之前將目標公司的負債減少至人民幣159,000,000元以下。

就抵銷目標公司與本集團其他成員公司之間的集團內公司間應付款項而言，此舉完全在本公司控制範圍內。本公司正在落實相關數字及編製相關文件，預計在二零一九年六月三十日之前完成抵銷。

另外，本公司正與各銀行進行談判解除目標公司作出的擔保。此舉可能涉及(i)提供置換擔保；或(ii)償還部分相關債務。本公司預計在二零一九年五月三十一日之前解除有關銀行擔保而不會有重大阻礙。

2) 解除或終止現有合約

於本通函日期，目標公司有若干尚未完成的銷售合約或工程合約。本公司正與相關訂約方協商，預計在二零一九年六月三十日之前終止或解除該等銷售合約及工程合約。本公司預期終止或解除該等合約不會有重大阻礙。

3) 剝離目標公司在其附屬公司的權益

三間公司的權益需要被剝離。

第一間是廣東珠鋼投資管理有限公司（「廣東珠鋼投資」）。計劃將由目標公司將廣東珠鋼投資的全部股權轉移予本集團另一成員公司，此舉完全在本公司控制範圍內。之後還須向中國國家工商行政管理局辦理備案登記手續，完成轉移大約需要1個月。本公司預計在二零一九年六月三十日之前完成。

董事會函件

本公司亦預計將從目標公司剝離在 Al-Qahtani PCK Pipe Company (一間由目標公司擁有50%權益的合營企業) 及 PCK Steel (Middle East) FZE (目標公司的全資附屬公司) 的權益。方式是將有關股權轉移予獨立第三方或本集團另一成員公司。為進行轉移, 本公司將安排簽立買賣協議, 並在沙地阿拉伯和迪拜相關政府部門登記轉讓。大約需要3個月才能完成轉移, 預計將於二零一九年七月三十一日之前完成。

出售事項亦須待股東於股東特別大會上根據上市規則規定批准後方可作實。

倘土地無法於出售事項完成後三年內由「工業」改為「商業和住宅」, 星宸可要求賣方或本公司於星宸發出有關變更土地用途失敗通知後30天內, 按代價人民幣2,448,000,000元加上11%的年化百分比收益購回目標公司80%的股權。

如果賣方將購回星宸持有目標公司的權益, 而有可能構成上市規則第14章項下本公司須予公佈的交易, 及本公司將遵守相關的上市規則要求。

倘出售協議失效, 之前協議仍將維持效力。根據之前協議之條款, 賣方應將目標公司40%股權轉讓予被提名人, 而被提名人應為投資經理指定的公司, 而非必須為星宸。此外, 股東貸款及貸款將繼續存續, 並將繼續按各自條款計息。另外, 星宸有權隨時發出10天通知要求償還貸款下的本金及利息。

向星宸貸款

於二零一八年十一月三十日, 星宸與廣州珍珠河防腐訂立貸款協議, 據此星宸授予廣州珍珠河防腐貸款人民幣400,000,000元。

廣州珍珠河防腐(作為借款人)目前正就另一筆為數人民幣300,000,000元的貸款與星宸(作為貸款人)進行磋商。

貸款將用於償還本集團結欠的若干現有貸款人民幣700,000,000元。

董事會函件

倘出售事項完成，該貸款則可免息。倘出售事項未能完成，則該貸款將自提取日期起按年利率11.25%計息。

本公司、賣方、目標公司及該土地的資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事製造及銷售焊管、提供相關製造服務及物業開發及投資。

賣方為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股及買賣鋼管。

目標公司為本公司間接附屬公司，主要從事製造及買賣焊管。於本通函日期，擁有番禺廠房、該土地及透過其附屬公司擁有金龍城。目標公司亦持有若干於附屬公司及合營企業之投資。除該土地外，所有目標公司的資產及負債將於出售事項完成前剝離。於出售事項完成後，該土地將成為目標公司的唯一資產。

該土地面積約為280,227平方米，位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮清河路。目前，該土地由本集團用於安置本集團主要焊管生產設施先前所在的番禺廠房。於本通函日期，本集團已將生產線遷至連雲港及珠海。目前，本集團的生產活動主要在連雲港及珠海的生產基地進行。

根據獨立估值師於二零一九年一月三十一日進行之初步估值，該土地之市值約為人民幣418,000,000元。

根據經更新估值，該土地於二零一九年一月三十一日的公平值約為人民幣4,530,000,000元。估值師確認，由於當前基於重建基準的規劃條件屬初步分析且並無任何官方文件支持，故彼等的估計乃根據若干假設作出且並無可予以依賴之任何真實資料。

董事會函件

目標公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務資料（並無考慮其附屬公司及合營企業）載列如下：

	截至	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)
營業額	181,581	498,564	493,159
除稅前虧損	(137,748)	(211,853)	(290,897)
除稅後虧損	(31,573)	(211,853)	(339,088)

目標公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合財務資料載列如下：

	截至	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)
營業額	194,490	516,851	543,985
除稅前溢利／(虧損)	(177,363)	80,621	(985,074)
除稅後溢利／(虧損)	(67,632)	94,792	(1,025,780)

於二零一八年十二月三十一日，該土地（完成更改土地用途前）的未經審核賬面淨值約為人民幣52,100,000元。

星辰及投資經理的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (i) 星辰為一間於中國成立的有限責任公司及為投資公司，由廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司管理，其股東為有限合夥基金，並由若干中國國

董事會函件

有企業（包括廣州越秀集團有限公司）最終實益擁有；

- (ii) 投資經理由廣州越秀金融控股集團股份有限公司、廣東民營投資股份有限公司、廣東省粵科金融集團有限公司及廣東恒健投資控股有限公司分別持有38%、22%、20%及20%。廣州越秀金融控股集團股份有限公司在深圳證券交易所上市（股份代號：SZ000987），及為中國最大物業開發商之一，主要從事物業投資及開發。投資經理負責執行之前協議；
- (iii) 廣東粵財信托為一間於中國成立的融資信託有限公司，主要從事融資信託業務及由廣東粵財投資控股有限公司及廣東省科技創業投資有限公司（兩間均為中國國有企業）分別持有98.14%及1.86%；及
- (iv) 投資經理屬廣州越秀集團有限公司，星辰由廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司管理，而星辰、投資經理及廣東粵財信托均為國有企業。星辰、投資經理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售協議項下擬進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售焊管及物業開發及投資。

本集團目前在中國有兩個鋼管生產基地，分別位於珠海及連雲港。

誠如二零一八年公佈及二零一八年通函所詳述，本集團希望通過將土地用途由「工業」變更為「商業和住宅」用途來最大化該土地價值。

於本通函日期，二零一八年公佈及二零一八年通函所載之資產重組已完成部分如下：

董事會函件

- (i) 目標公司的所有銀行貸款（股東貸款除外）已解除；
- (ii) 兩間直接附屬公司及目標公司的指定分公司已關閉或出售；
- (iii) 目標公司的鋼材及材料採購合約已完成；
- (iv) 目標公司的現有僱傭合約已終止；及
- (v) 目標公司擁有的指定知識產權已轉讓予本集團成員公司。

本集團須根據二零一八年公佈及二零一八年通函完成下列（包括但不限於）資產重組：

- (i) 出售目標公司於指定國外企業的權益；
- (ii) 解除目標公司的負債、或有負債及解決目標公司指定訴訟案件；及
- (iii) 解除目標公司的現有合約。

資產重組現正在董事會直接監督下進行。董事會將確保分配足夠資源以完成資產重組的未完成步驟。董事有信心，星宸將會在本公司的銀行貸款及其他借款到期（即二零一九年四月末）之前，向廣州珍珠河防腐授出餘下貸款人民幣300,000,000元用以償還本公司的銀行貸款及其他借款。

本公司亦會在出售事項完成之前與投資經理保持開放的溝通渠道。本公司將持續知會投資經理資產重組的最新情況，並在出現可能影響資產重組按時完成的或然事件情況下及時與投資經理進行商討。

根據之前協議條款，股權轉讓代價僅於完成變更土地用途後方作支付，而變更土地用途所需時間為簽署之前協議後至少三年。

誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所述，本公司之短期計息銀行及其他借貸約為人民幣2,346,000,000元，預期於一年內到期，其中約人民幣700,000,000元預期於二零一九年四月到期。此外，根據之前協議，本集團須償還目標公司之其他負債，包括解除目標公司之負債、或有負債及解決與若干鋼材購買合約

董事會函件

有關之指定訴訟案件，以作為資產重組的一部分。於二零一八年十一月三十日，本公司之現金及現金等價物為人民幣120,700,000元。

鑒於本公司需求資金及現金狀況緊張，本公司已與若干潛在融資人接洽並展開商討。本公司於該等洽談中並無獲得可接受之融資條款，主要由於（其中包括）本公司無法提供融資人要求的抵押（如有關資產已質押或涉及存在強制執行的法律問題）或根據融資人建議的條款會產生高價值攤薄。考慮到中國房地產行業政策和中國的現行經濟前景的不確定性可能對本公司產生不利影響，以及出售事項所得款項淨額可用於解決本公司之即時現金需求以履行其目前的債務承擔，本公司已就出售協議展開磋商。

經考慮上文「代價和付款條款」一節內(i)至(vi)之因素，董事認為提早利用出售事項之所得款項淨額可使本公司節省股東貸款、貸款及本集團其他負債之利息開支（否則根據之前協議，僅會於四年後方可收回）及降低本集團的現有債務水平，並將加強本集團現金流量狀況。

此外，倘根據之前協議條款繼續進行直至完成，賣方將保留目標公司40%權益並於變更土地用途後參與該土地之未來開發。然而，經考慮本公司之現金流及財務狀況，董事認為很難獲取充足資源來應付因土地開發可能帶來的潛在財務承擔。因此，董事認為出售目標公司之所有權益，而非保留其40%權益及參與該土地之未來開發，實屬公平合理。本公司並無與任何各方就該土地之未來開發訂有合約承擔。

出售事項將不會對本集團的業務及營運產生任何重大影響。出售事項後，本集團的核心業務（即焊接鋼管的製造及銷售，提供相關製造服務及物業發展及投資）將維持不變。

董事會函件

基於以上所述，上文「代價和付款條款」一節所載的成本效益分析及經參照獨立估值師於二零一九年一月三十一日對工業用途土地進行初步估值，市值約為人民幣418,000,000元，董事（包括獨立非執行董事）認為出售協議及出售事項之條款屬公平合理，按一般或更佳商業條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。

本集團於出售事項完成後將繼續著眼於其鋼管業務及物業開發業務。

本集團已將其生產設施自番禺搬遷至連雲港及珠海，作為其未來於中國之主要生產基地。連雲港及珠海之生產基地已獲得生產各類鋼管之資質、認證及獎項。憑藉本集團擁有中國南部和北部兩處地理優勢，珠海及連雲港基地已分別獲授國家級及省級頭銜，且將重點爭取海洋工程設備訂單及國家石油及天然氣項目。受惠於天然氣發展的十三五規劃，本集團有信心可把握更多鋼管業務商機。

本集團將繼續開發金龍城，其為位於番禺之物業開發項目。金龍城為大型綜合商業綜合體，分三期開發，其中第一期及第二期已預售。金龍城為本集團擴展其收入來源的策略之一。

出售事項的所得款項之擬定用途

扣除開支後，假設無溢價可收取則出售事項之除稅前所得款項淨額將約為人民幣2,446,000,000元，假設可收取溢價則為人民幣2,718,000,000元。

假設無溢價可以收取，則在擬定出售事項所得款項淨額中，其中人民幣2,405,000,000元將用於償還本集團債務，另外其中人民幣41,000,000元將用於支付土地修復費。如果溢價可收取，溢價將全數用作本公司的營運資金。

出售事項的財務影響

於完成出售事項後，目標公司將不再由本集團擁有，而目標公司的業績將不再合併入本公司的綜合財務報表。

董事會函件

於完成出售事項後，本公司之估計資產淨值狀況及估計貸款及負債（包括貿易應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸以及固定利率債券及票據）分別為人民幣2,879,900,000元（於二零一八年六月三十日：人民幣501,600,000元）及人民幣5,118,200,000元（於二零一八年六月三十日：人民幣7,657,200,000元）。

董事會目前並無於未來十二個月內開展任何股權集資活動的計劃。董事會將不時檢討其財務及流動資金狀況，並尋求通過各類途徑獲取充足的財務資源，以滿足其運營及財務需求。

假設無溢價可收取則出售事項之收益約為人民幣2,179,300,000元，假設可收取溢價則收益為人民幣2,424,100,000元。

上市規則的涵義

由於參考上市規則第14.07條計算的其中一項或多於一項適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司非常重大的出售事項，並須遵守上市規則第14章下有關申報、公佈及股東於股東特別大會上批准的規定。

於本通函日期，廣東粵財信托持有目標公司20%已發行股本，因此為其主要股東。根據上市規則第14A.07(1)條，廣東粵財信托為附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廣東粵財信托身為訂約一方的出售協議項下擬進行的出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)廣東粵財信托為附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准出售事項；及(3)獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理及出售事項乃按一般或更佳商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准出售事項之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。由於概無股東於出售協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

股東特別大會通告載於本通函第101至102頁，隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附代表委任表格印列的指示填妥表格，並儘快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。而在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格出席股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一九年四月十一日（星期四）至二零一九年四月十六日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不得進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，務請於二零一九年四月十日（星期三）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送到本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

推薦意見

根據本通函所載資料，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項符合本公司及股東之整體利益，且出售協議之條款屬公平合理。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項的普通決議案。

由於出售事項須待先決條件獲達成後方可作實及不一定會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
珠江石油天然氣鋼管控股有限公司
主席
陳昌
謹啟

二零一九年三月二十六日

1. 本集團以提述形式納入財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(包括其中的附註)已披露於聯交所網址(www.hkexnews.hk)及本公司網址(www.pck.com.cn或www.pck.todayir.com)可供查閱的下列文件。

- 於二零一八年九月十二日刊發的本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告(第19頁至第54頁)；
- 於二零一八年四月十九日刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告(第115頁至第234頁)；
- 於二零一七年四月二十八日刊發的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告(第111頁至第226頁)；
- 於二零一六年四月十五日刊發的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告(第62頁至第130頁)。

2. 債項聲明

銀行及其他借貸

於二零一九年一月三十一日(即本通函印發前就本債項聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時,本集團的借貸總額包括以下各項:

	人民幣千元
銀行貸款	
— 有抵押	2,725,794
— 無抵押	79,174
政府貸款	
— 有抵押	378,400
其他借款	
— 有抵押	2,081,853
— 無抵押	716,782
定息債券	
— 二零二零年到期155,000,000港元8%債券	119,433
— 二零二零年到期3,000,000美元7%債券	17,260
— 二零二零年到期10,000,000港元6%債券	6,386
— 二零二一年到期10,000,000港元7%債券	6,773
	<u>6,131,855</u>

於二零一九年一月三十一日，本集團的銀行及其他借貸由下列各項作為抵押：

- (a) 就賬面淨值約為人民幣831,064,000元之本集團若干物業、廠房及設備設立之押記；
- (b) 就賬面淨值約為人民幣617,377,000元之本集團若干租賃土地設立之押記；
- (c) 本集團若干定期存款人民幣408,220,000元；及
- (d) 本集團抵押的若干發展中物業及持作銷售竣工物業為人民幣1,505,040,000元。

定息債券

於二零一九年一月三十一日（即本通函印發前就本債項聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團已有合共本金額為人民幣150,000,000元的尚未償還定息債券及人民幣4,000,000元的應計利息。

或然負債

於二零一九年一月三十一日，本集團有下列尚未償還的或然負債：

- (a) 本集團就按揭融資向本集團物業之若干買家作出為數人民幣161,800,000元之擔保；及
- (b) 本集團就沙特阿拉伯之銀行融資向一間合營企業作出為數人民幣518,700,000元之擔保，合營企業已動用部分融資人民幣331,800,000元。

免責聲明

除上文所述及集團內負債外，於二零一九年一月三十一日營業時間結束時，本集團並沒有任何債務證券、任何其他未償還的貸款資本、任何其他借貸性質之借貸或債項，包括銀行透支及承兌負債（除一般貿易票據及應付款項外）或其他類似債項、債券、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔，擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零一九年一月三十一日以來本集團的借貸及或然負債並無任何重大變動。

為編製上述之債項聲明，外幣金額經已按照二零一九年一月三十一日營業時間結束時適用的匯率換算為人民幣。

3. 營運資金

於最後可行日期，經董事作出適當及審慎查詢後，董事認為，在並無不可預見之情況下，考慮到出售事項、本集團現有的內部資源以及可供本集團使用的銀行及其他融資，本集團將擁有充足的營運資金以應付自本通函日期起至少12個月的現時所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉，自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 餘下集團的管理層討論與分析

於完成出售事項後，目標公司持有的唯一資產為該土地。餘下集團將繼續開展其現有的業務。餘下集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月的管理層討論與分析載列如下。就本通函而言，有關餘下集團的財務數據摘錄自本公司於相關財政年度／期間在聯交所網址(www.hkexnews.hk)及本公司網址(pck.todayir.com)可供查閱的綜合財務報表。

(a) 截至二零一八年六月三十日止六個月

(i) 財務回顧

收入

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團錄得收入約人民幣475,700,000元（二零一七年上半年：人民幣418,000,000元），較二零一七年同期增加約13.8%。收入增加乃由於中國鋼管需求復甦。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的國內銷售及海外銷售所得收入分別佔餘下集團總收入的約72.4%（二零一七年上半年：46.7%）及約27.6%（二零一七年上半年：53.3%）。國內銷售較二零一七年同期有所增加乃由於中國鋼管需求復甦。

毛利及毛利率

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的毛利約為人民幣43,200,000元（二零一七年上半年：人民幣33,600,000元），較二零一七年同期增加約28.6%。餘下集團的整體毛利率約為9.1%，較二零一七年同期的約8.0%有所增加。餘下集團的毛利及毛利率增加乃由於鋼管製造服務的銷售增加，而其毛利率普遍較高。

其他收入及收益

截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的其他收入及收益約為人民幣44,900,000元（二零一七年上半年：人民幣103,100,000元），較二零一七年同期減少約56.5%。該減少乃由於二零一七年上半年沒收客戶按金而二零一八年上半年並無該類收入。

銷售及分銷費用

截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的銷售及分銷費用約為人民幣32,800,000元（二零一七年上半年：人民幣53,100,000元），較二零一七年同期減少約38.2%。該減少乃主要由於物業分部的銷售開支減少。

行政費用

截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的行政費用約為人民幣230,400,000元（二零一七年上半年：人民幣227,500,000元），較二零一七年同期增加約1.3%。行政費用增加主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月由資產重組產生的一次性開支約人民幣41,000,000元。

融資成本

截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的融資成本約為人民幣187,000,000元（二零一七年上半年：人民幣199,500,000元），較二零一七年同期減少6.3%。該減少乃由於截至二零一八年六月三十日止六個月借貸之平均結餘減少。

其他開支

餘下集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得其他開支約人民幣44,300,000元，較二零一七年同期增加約855.8%。該增加乃由於截至二零一八年六月三十日止六個月出售一間附屬公司以及物業、廠房及設備產生虧損。

所得稅開支

截至二零一七年六月三十日止六個月，餘下集團錄得所得稅開支約人民幣2,100,000元，而截至二零一八年六月三十日止六個月錄得稅項抵免約人民幣109,900,000元。由於餘下集團預期將產生來自出售番禺土地之收益，餘下集團錄得遞延稅項抵免。

期間虧損

餘下集團擁有人應佔虧損淨額為約人民幣311,800,000元（二零一七年上半年：人民幣361,300,000元）。

(ii) 業務回顧**鋼管業務**

截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團已接獲訂購總量為約180,000噸鋼管的多個新訂單。截至二零一八年六月三十日止六個月內接獲的訂單包括為中石化之潛江－韶關新輸氣管道工程提供約10,000噸鋼管及為其魯豫原油管道項目提供8,000噸鋼管；及為香港多個工程項目提供25,000噸之直縫埋弧焊管。我們已於截至二零一八年六月三十日止六個月交付約159,000噸焊接鋼管。

餘下集團於沙特阿拉伯的合營企業－AHQ（「合營企業」）與一名獨立第三方客戶Saudi Arabian Oil Company（「Saudi Aramco」）簽訂一份本地交貨採購協議，為期一年，經雙方同意可往後續期，以為該客戶於沙特阿拉伯的油氣項目供應直縫埋弧焊管。合營企業使本集團得以於沙特阿拉伯及其他毗鄰城市擴大市場份額。

物業開發

除鋼管製造外，餘下集團亦從事物業開發及投資。於二零一三年變更中國番禺土地後，餘下集團適時利用資產增值機會，將番禺生產廠房的土地用途由工業轉為商業用途。名為金龍城財富廣場（「開發項目」）的物業項目將發展為集寫字樓、商舖、公寓及別墅為一體的大型綜合商業體。已改土地佔番禺廠區土地的總面積約25%。該土地的總許可建築面積（包括地下建築面積）約為550,000平方米。

餘下集團已預售金龍城的第一期及第二期，總合約銷售額約為人民幣1,487,500,000元。本集團將於二零一八年確認該等物業銷售。

(iii) 流動資金及財務資源以及資本架構

於二零一八年六月三十日，餘下集團現金及銀行結餘及流動比率（流動資產對流動負債的比率）分別約為人民幣56,800,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣36,400,000元）及0.87（於二零一七年十二月三十一日：0.66）。

於二零一七年四月二十七日，餘下集團與投資基金訂立債券購買協議（「**債券購買協議**」），據此，本公司同意發行，及投資基金同意向本公司購買總額為155,000,000港元，年利率為8%，到期日為二零二零年四月的債券（「**債券**」）。根據債券購買協議，本公司控股股東陳先生須於債券購買協議期間履行特定履約責任（「**特定履約責任**」），包括(i)陳先生（直接或間接）持有或擁有本公司50%以上投票權；或(ii)本公司控股股東對本公司有管理控制權。任何違反特定履約責任可能構成債券購買協議下的違約行為，據此，投資基金有權根據債券的條款及條件於違約事件發生時立即贖回債券。

於二零一七年六月一日，餘下集團與投資公司（「**投資公司**」）訂立融資協議，內容有關總金額為350,000,000港元的一年期貸款（「**貸款**」）。根據貸款條款，陳昌先生及Bournam將繼續為本公司股東，且共持有本公司不少於69.42%股權。

於二零一八年六月二十二日，餘下集團與投資公司訂立貸款修訂契據，據此，投資公司同意進一步提供款項250,000,000港元的撥款（連同該貸款，統稱「**貸款**」）。作為進一步撥款的回報，本公司同意就貸款提供額外抵押並向投資公司發行未上市認股權證。認股權證暫停買賣，並須待本公司股東及聯交所批准。於發行認股權證後，貸款將轉換為三年期貸款。

於二零一八年四月三十日，餘下集團未能贖回本金額為72,000,000美元的債券（「**債券**」）。於二零一八年六月二十二日，本公司與所有債券持有者（「**債券持有者**」）訂立延期協議，據此，本公司須根據新還款計劃（最後付款到期限為二零一九年四月三十日）償還債券持有者部分款項。於停滯期，本公司將按年利率7.6%支付債券利息。

於二零一八年六月三十日，餘下集團的借貸總額約為人民幣6,137,300,000元（於二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,821,300,000元），其中約人民幣5,981,400,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣5,059,700,000元）為銀行貸款、其他借貸及政府貸款、約人民幣8,900,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣153,200,000元）為根據融資租賃之責任以及約人民幣147,000,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣608,400,000元）為美元及港元債券。

於二零一八年六月三十日，內保外貸約人民幣471,000,000元、物業開發貸款約人民幣1,481,000,000元及來自廣東粵財的股東貸款約人民幣1,680,000,000元均計入餘下集團的借貸總額。除上述貸款外，於二零一八年六月三十日，鋼管業務的貸款約為人民幣2,505,000,000元。由於約90%之銷售成本乃來自採購鋼板及鋼卷，餘下集團須透過短期借貸為其營運資本融資。餘下集團一經獲取來自顧客的銷售所得款項，將償還短期借貸。

於二零一八年六月三十日，餘下集團的借貸總額到期情況分佈在超過五年期間，其中約38%（於二零一七年十二月三十一日：65%）的借貸總額須於一年內償還，約43%（於二零一七年十二月三十一日：16%）須於二至五年內償還，而餘下19%（於二零一七年十二月三十一日：19%）須於五年後償還。由於部份長期計息貸款將於一年內償還及已分類為借貸的流動部份，所以餘下集團於二零一八年六月三十日錄得淨流動負債約人民幣671,700,000元，並且於二零一八年六月三十日，本集團已收取金龍城第一期及第二期預售款項約人民幣1,184,200,000元。於二零一八年六月三十日，餘下集團的淨流動負債較截至二零一七年十二月三十一日有所減少，乃由於餘下集團已收取來自廣東粵財的三年期股東貸款人民幣1,680,000,000元以償還番禺珠江鋼管有限公司（「番禺珠江鋼管」）的所有短期借貸。餘下集團亦積極尋求其他融資機會以履行短期責任（即考慮到達致實際銷售餘下集團於金龍城第三期的權益，將餘下集團於廣東珠鋼投資管理有限公司的部分權益出售的可能性）。

於二零一八年六月三十日，餘下集團約44%（於二零一七年十二月三十一日：62%）的借貸總額以人民幣計值，按中國人民銀行公佈的基準貸款利率計息；我們約40%（於二零一七年十二月三十一日：22%）的借貸總額以人民幣計值，按固定利率計息；我們約1%（於二零一七年十二月三十一日：無）的借貸總額以港元計值，並以香港銀行同業拆息利率為基準計息；及餘下集團約15%（於二零一七年十二月三十一日：16%）的借貸總額以美元及港元計值，按固定利率計息。

(iv) 主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一八年二月十二日，餘下集團與廣東粵財信托有限公司（「廣東粵財」，連同其提名人，統稱「投資方」）及廣州資產管理有限公司（「廣州資產管理」）訂立協議（「該協議」），內容有關合作將番禺珠江鋼管所持土地（「該土地」）用途由「工業」改為「住宅及商業」，以及向投資方出售（實際及視作）番禺珠江鋼管合計59%股權。珠江鋼管集團有限公司（「珠江鋼管集團」，本公司之全資附屬公司，持有番禺珠江鋼管99%之權益）須將番禺珠江鋼管之資產及負債進行重組（「資產重組」）。於資產重組後，番禺珠江鋼管持有的唯一資產為該土地。根據該協議，投資方將分階段(i)以人民幣240,000,000元向番禺珠江鋼管注入資本及認購番禺珠江鋼管19%股權；(ii)進行資產重組；(iii)申請更改土地用途；及(iv)向珠江鋼管集團有限公司購買番禺珠江鋼管40%股權，代價相等於更改土地用途後該土地公平值的40%。

除上文所披露者外，於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團並無其他主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

(v) 僱員及酬金

於二零一八年六月三十日，餘下集團共有1,200名全職僱員（於二零一七年十二月三十一日：1,600名）。餘下集團向僱員提供具有競爭力的酬金組合，包括薪金、醫療保險、酌情花紅、其他福利以及僱員於各自國家的強制性退休福利計劃。

(vi) 資產抵押

於二零一八年六月三十日，餘下集團以總賬面淨值分別為人民幣1,274,800,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,477,500,000元）、人民幣529,300,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣949,900,000元）、人民幣420,100,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣413,700,000元）及人民幣1,451,900,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,355,900,000元）的若干物業、廠房及設備、土地使用權、定期存款及若干發展中物業作為餘下集團獲授的銀行貸款的抵押。

(vii) 資產負債比率

於二零一八年六月三十日，餘下集團之資產負債比率（按計息借貸、融資租賃及債券的總和除以資產總值約人民幣10,598,300,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣10,153,100,000元）計算）約為58.2%（於二零一七年十二月三十一日：57.6%）。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的大部份業務交易均以人民幣結算，惟出口銷售主要以美元計值除外。除餘下集團以美元／港元計值的16%借款及債券外，我們的大部份資產及負債以人民幣計值。餘下集團於截至二零一八年六月三十日止六個月內並無採納正式對沖政策或外匯工具作對沖用途。

(ix) 或然負債

於二零一八年六月三十日，餘下集團就按揭融資向餘下集團物業之若干買家作出為數人民幣221,200,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣174,100,000元）之擔保。

於二零一八年六月三十日，餘下集團就沙特阿拉伯之銀行融資向合營企業作出為數人民幣520,100,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣217,800,000元）之擔保，合營企業已使用當中人民幣306,000,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣200,500,000元）。

(b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度**(i) 財務回顧****收入**

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團收入約為人民幣873,300,000元，較二零一六年減少約人民幣570,200,000元或39.5%。收入減少主要由於餘下集團接獲的海外和國內訂單俱報跌。此乃由於主要油氣項目推出步伐放緩。

於二零一七年，餘下集團的海外銷售額佔總收入約46.4%，而於二零一六年則約佔56.9%。

毛利及毛利率

二零一七年餘下集團的毛利約為人民幣58,100,000元，較二零一六年約人民幣81,600,000元減少約28.8%或人民幣23,500,000元。二零一七年餘下集團的毛利率約為6.7%，與去年相若。

其他收入及收益

二零一七年餘下集團的其他收入及收益主要指銀行利息收入、政府補貼收入及沒收客戶按金。其他收入及收益由二零一六年約人民幣37,600,000元，增加約274.2%或人民幣103,000,000元，至二零一七年約人民幣140,600,000元。其他收入及收益增加主要由於二零一七年銀行利息收入增加及沒收客戶按金。

銷售及分銷成本

餘下集團銷售及分銷成本由二零一六年約人民幣144,400,000元，減少約25.7%或人民幣37,100,000元，至二零一七年約人民幣107,300,000元。減少主要由於銷售減少所致。

行政費用

餘下集團的行政費用由二零一六年約人民幣469,500,000元，增加約1.0%或人民幣4,600,000元，至二零一七年約人民幣474,100,000元。二零一七年行政費用與去年相若。

融資成本

二零一七年餘下集團的融資成本約為人民幣426,300,000元，較高於二零一六年的約人民幣237,100,000元。二零一七年餘下集團的實際利率約為7.3%（二零一六年：3.7%）。融資成本增加乃由於平均利率增加。

物業、廠房及設備減值

截至二零一七年止年度，餘下集團錄得物業、廠房及設備減值約人民幣18,000,000元（二零一六年：人民幣516,300,000元）。

其他費用

餘下集團其他費用由二零一六年約人民幣105,300,000元，減少約87.8%或人民幣92,400,000元，至二零一七年約人民幣12,900,000元。該減少主要由於去年存貨以及貿易及其他應收款項撥備約人民幣99,300,000元。

匯兌虧損

餘下集團於二零一七年錄得匯兌虧損約人民幣44,100,000元，而於二零一六年則錄得匯兌虧損約人民幣86,400,000元。匯兌虧損減少主要由於今年人民幣兌美元貶值幅度減少。

所得稅開支

餘下集團所得稅開支由二零一六年人民幣56,200,000元減少至所得稅減免二零一七年人民幣14,600,000元。去年產生所得稅開支乃主要與去年撥回遞延稅項資產有關。二零一七年度所得稅減免乃與房地產業務遞延稅項負債減少有關。番禺珠江鋼管及番禺珠江鋼管(珠海)有限公司(「番禺珠江鋼管(珠海)」)為本公司全資附屬公司,獲認可為高新科技企業,因而於二零一七年享有經減免的15%稅率(二零一六年:15%)。

年內虧損

餘下集團於二零一七年錄得虧損約人民幣872,200,000元(二零一六年:人民幣1,497,500,000元)。

(ii) 業務回顧

鋼管業務

於二零一七年,餘下集團接獲的新訂單數量約為127,000噸,而約33%來自海外客戶。於年內,本集團已與馬來西亞國家石油公司(「馬油」)訂立全球框架協議,本集團成為馬油的合資格供應商以供應直縫焊管、高頻電阻焊管及彎管,協議日期至二零一九年十二月,另再有兩年的延期選擇權。番禺珠江鋼管亦有權接獲馬油認可承建商的項目訂單。餘下集團已接獲若干大型海外訂單,如英國的海上風電項目等。餘下集團已於二零一七年交付約214,000噸焊接鋼管。

物業開發

餘下集團於二零一三年將番禺一幅土地轉為商業用地。該土地的總面積為125,000平方米,佔本集團於番禺所擁有地塊(「番禺土地」)總面積的四分之一。番禺土地的總建築面積為550,000平方米。番禺土地將會分為三期發展。

餘下集團已預售金龍城第一期及第二期。於二零一七年十二月三十一日,總合約銷售額約為人民幣1,079,600,000元。餘下集團將於二零一八年入賬銷售物業。

(iii) 流動資金以及財務及資本架構

於二零一七年四月二十七日，餘下集團與投資基金訂立債券購買協議（「**債券購買協議**」），據此，本公司同意發行，及投資基金同意向本公司購買為數155,000,000港元，年利息為8%，到期日為二零二零年四月的債券（「**債券**」）。根據債券購買協議，本公司控股股東陳昌先生須於債券購買協議期間履行特定責任（「**特定責任**」），包括(i)陳昌先生需（直接或間接）持有或擁有本公司50%以上投票權；或(ii)本公司控股股東需對公司有管理控制權。任何違反特定責任可能構成債券購買協議下的違約行為，據此，投資基金有權根據債券的條款及條件於違約事件發生時立即贖回債券。

於二零一七年四月二十八日，餘下集團向一名投資者邱運鳳女士發行本金額為3,000,000美元的債券。債券將於二零二零年四月前悉數償還。債券按每年7%的固定息率計息，自二零一七年十月二十八日起為期三年且須每半年支付。債券為無抵押。

於二零一七年八月二十四日，餘下集團向一名投資者葉弘翔先生發行本金額為10,000,000港元的債券。債券將於二零二一年八月前悉數償還。債券按每年7%的固定息率計息，自二零一八年二月二十四日起為期四年且須每半年支付。債券為無抵押。

於二零一七年九月二十六日，餘下集團向一名投資者胡淦銘先生發行本金額為10,000,000港元的債券。債券將於二零二零年九月前悉數償還。債券按每年6%的固定息率計息，自二零一八年三月二十六日起為期三年且須每半年支付。債券為無抵押。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約為人民幣5,821,300,000元，當中約35%（二零一六年：30%）為長期借貸及約65%（二零一六年：70%）為短期借貸。本集團的借貸總額約60%為餘下集團營運資金撥資，及餘下集團的借貸總額約40%為餘下集團資本開支撥資。由於銷售成本約90%乃產生自採購鋼板及鋼卷，因此餘下集團須以短期借貸作營運資金。餘下集團一旦收到客戶的銷售所得款項，將償還短期借貸。經計及餘下集團之手頭現金，以及可動用的銀行融資人民幣515,500,000元，餘下集團有充足流動資金及強健的財務狀況，償還短期借貸。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之流動負債超出其流動資產約人民幣2,167,000,000元。金龍城第一期及第二期已開始預售以增加餘下集團之現金流量。此外，於二零一七年十二月三十一日後，餘下集團已向廣東粵財收取三年期共人民幣1,680,000,000元之股東貸款。本集團擁有充足現金流量，可履行其短期責任。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約61%（二零一六年：43%）以人民幣計值，按中國人民銀行公佈的基準貸款利率計息；借貸總額約15%（二零一六年：15%）以人民幣計值，按固定利率計息；借貸總額約0%（二零一六年：9%）以美元及港元計值，美元貸款的利率以倫敦銀行同業拆息為基準，而港元貸款則以香港銀行同業拆息為基準計息；及借貸總額約24%（二零一六年：33%）以美元計值，按固定利率計息。

(iv) 主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一六年十一月，餘下集團與中國方洋商貿有限公司（「方洋」）訂立認購協議，據此，餘下集團將向連雲港珠江金屬複合材料有限公司（「合營企業」）的註冊資本注資其現有土地及設備（市值人民幣982,000,000元）及方洋將向合營企業的註冊資本以現金注資人民幣500,000,000元。於完成注資後，方洋將持有合營企業經擴大註冊資本的33.33%及餘下集團於合營企業的股權將由100%減少至66.67%。餘下集團亦與方洋訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，據此，方洋將向合營企業的註冊資本進一步以現金注資人民幣200,000,000元。倘進一步注資落實，方洋將持有合營企業進一步經擴大註冊資本之41.2%及餘下集團於合營企業之股權將進一步減少至58.8%。合營企業亦訂立建設協議，以購買雙金屬複合板加工設備及建設加工廠，總代價不超過人民幣2,500,000,000元。本公司已自陳昌先生及 Bournam Profits Limited 取得注資之書面批准。本公司股東（「股東」）已於二零一七年一月二十五日舉行的股東特別大會正式通過購買雙金屬複合板加工設備及建設加工廠之建設協議。合營企業主要從事製造及銷售雙金屬複合板。建設加工廠將令餘下集團能按其可控成本穩定供應位於其生產基地附近的原材料。注資將為建設加工廠提供啟動資本及引進一名位於連雲港的可靠合作夥伴。合營企業將於本公司的財務報表合併入賬。

於二零一六年十二月三十日，餘下集團與廣州市珠江機床廠有限公司（「珠江機床」）訂立採購協議，內容有關向珠江機床採購零部件及生產線（「採購交易」），用於在中國連雲港的雙金屬複合板加工廠維修機械、安裝軋綫電氣傳動系統設備及改造鋼材運輸系統。採購交易的代價約為人民幣173,600,000元。採購零部件及生產線乃主要用於在中國連雲港建造雙金屬複合板加工廠（誠如本公司日期為二零一六年十一月十八日之公佈及日期為二零一七年一月九日之通函所述）。珠江機床由本公司控股股東兼主席陳昌先生最終實益全資擁有，故此為陳昌先生的聯繫人及本公司的關連人士。採購交易於二零一七年六月十九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式通過。於二零一七年十二月三十一日，應收一名關連人士款項約人民幣84,600,000元為就採購交易支付予珠江機床的預付款。

於二零一七年四月十九日，餘下集團與江蘇雲港投資發展有限公司（「雲港」）訂立資產轉讓協議，據此，本集團同意出售及雲港同意購買連雲港艾可新型建材有限公司（「連雲港艾可」）四幅土地的使用權及六座生產廠房（「該等資產」），總代價為人民幣76,000,000元。連雲港艾可之該等資產於二零一七年三月三十一日之賬面淨值總額約為人民幣76,200,000元。出售該等資產乃旨在透過出售餘下集團非核心資產加強營運資金狀況。出售該等資產之所得款項淨額乃作為餘下集團之一般營運資金，用於其未來業務發展。

於二零一七年九月十一日，餘下集團與江陰市長鵬再生資源有限公司（「江陰市長鵬」）訂立資產轉讓協議，據此，餘下集團同意出售及江陰市長鵬同意購買江蘇生產廠房之土地使用權及生產廠房，總代價為人民幣43,800,000元。於二零一七年七月三十一日，江陰生產廠房已出售資產的總賬面淨值約為人民幣42,400,000元。江陰生產廠房於本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市前已被本集團購入。江陰生產基地只有一條生產線，擴建空間有限，因此餘下集團發展連雲港及珠海的生產基地。現在連雲港和珠海的生產基地正在營運，本集團可將其行政管理集中

在兩個主要生產基地。出售事項乃為提升餘下集團管理效益。出售事項的所得淨款項將用於餘下集團償還銀行貸款。出售事項不會對餘下集團的業務及經營產生重大影響。

於二零一七年十月二十五日，餘下集團與廣州寧進裝飾工程有限公司（「廣州寧進」）訂立轉讓協議，據此，餘下集團同意出售及廣州寧進同意購買位於番禺的物業，總代價為人民幣55,000,000元。物業位於中國廣州番禺區石基鎮大龍街利民街9號11號，建築面積約14,000平方米。於二零一七年九月三十日，物業的賬面值約為人民幣42,890,000元。物業為餘下集團的非核心資產。出售事項對餘下集團的業務運作沒有影響。出售物業乃為加強餘下集團之現金流量狀況。

除上述者外，年內餘下集團概無其他重大收購或出售。

(v) 僱員及酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度，員工成本（包括薪金及其他福利形式的董事酬金）約為人民幣178,000,000元（二零一六年：人民幣212,200,000元）。

餘下集團根據員工的表現、經驗及現時行業慣例釐定僱員的薪酬，並提供優厚酬金組合吸引優秀員工留效。酬金組合包括薪金、醫療保險、酌情花紅、在職培訓、其他福利以及有關香港僱員的強制性公積金計劃及有關中國僱員的國營退休福利計劃。根據本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃，認購本公司股份之購股權或本公司之股份獎勵可分別授予合資格僱員。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無分別根據購股權計劃或股份獎勵計劃授出購股權或股份獎勵。

於二零一七年十二月三十一日餘下集團共有1,600名全職僱員（二零一六年：2,100名僱員）。

(vi) 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團以總賬面淨值分別約為人民幣1,477,500,000元（於二零一六年：人民幣1,512,500,000元）、人民幣949,900,000元（於二零一六年：人民幣1,006,700,000元）、人民幣413,700,000元（於二零一六年：人民幣410,200,000元）及人民幣1,355,900,000元（於二零一六年：人民幣442,700,000元）的若干物業、廠房及設備、土地使用權、定期存款及若干發展中物業作為餘下集團獲授的銀行貸款的抵押。

(vii) 資產負債比率

餘下集團的資產負債比率乃按銀行貸款、其他借貸及短期融資券的總和除以資產總值計算。餘下集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率分別約為57.6%及58.2%。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

餘下集團主要於中國經營，其大部分營運交易乃以人民幣結算，惟出口銷售及海外借貸大部分以美元計值，而其大部分資產及負債乃以人民幣計值。儘管餘下集團可能面對外匯風險，董事會預料日後匯率波動不會對餘下集團營運構成重大影響。截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團並無就管理外匯風險採用正式對沖政策或外幣工具。

(ix) 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團就按揭融資向餘下集團物業之若干買家作出為數人民幣174,100,000元（二零一六年：人民幣136,600,000元）之擔保。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團就沙特阿拉伯之銀行融資向合營企業作出為數人民幣217,800,000元（二零一六年：人民幣231,800,000元）之擔保，合營企業已使用當中人民幣200,500,000元（二零一六年：人民幣185,400,000元）。

(c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

(i) 財務回顧

收入

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團收入約為人民幣1,443,500,000元，較二零一五年減少約人民幣1,095,700,000元或43.2%。收入減少主要由於餘下集團接獲的海外和國內訂單俱報跌。此乃由於主要油氣項目推出步伐放緩。此外，平均售價於二零一六年較二零一五年下降。

於二零一六年，餘下集團的海外銷售額佔總收入約56.9%，而於二零一五年則約佔53.0%。

毛利及毛利率

二零一六年餘下集團的毛利約為人民幣81,600,000元，較二零一五年的約人民幣407,200,000元減少約80.0%或人民幣325,600,000元。二零一六年餘下集團的毛利率為約5.7%，較二零一五年有所下降，此乃由於(i)鋼材交易的毛利率較低；(ii)為了加強現金流，銷售存貨導致虧損；(iii)銷售額減少未能彌補餘下集團固定成本；及(iv)年內銷售基建產品，惟其毛利率較低。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於有關期間的損益內反映。餘下集團已分別於二零一五年十一月三十日及二零一六年十二月三十一日將部份投資物業I期及II期轉撥至發展中物業。根據獨立估值師永利行評值顧問有限公司發出的日期為二零一六年十二月三十一日之估值報告，投資物業於二零一六年十二月三十一日之市值為人民幣1,140,000,000元。二零一六年並無產生任何投資物業公平值收益（二零一五年：投資物業公平值收益為約人民幣627,900,000元）。

其他收入及收益

二零一六年的其他收入及收益主要指銀行利息收入。其他收入及收益由二零一五年約人民幣29,200,000元，增加約28.6%或人民幣8,300,000元，至二零一六年約人民幣37,600,000元。其他收入及收益增加主要由於二零一六年政府補貼收入增加。

銷售及分銷成本

餘下集團銷售及分銷成本由二零一五年約人民幣171,700,000元，減少約15.9%或人民幣27,300,000元，至二零一六年約人民幣144,400,000元。減少主要由於上文所討論的銷售減少所致。

行政費用

餘下集團行政費用由二零一五年約人民幣438,500,000元，增加約7.1%或人民幣31,000,000元，至二零一六年約人民幣469,500,000元。行政費用增加由於銀行費用增加及番禺總部改建費用。

融資成本

二零一六年餘下集團融資成本為約人民幣237,100,000元，與二零一五年約237,100,000元相若。二零一六年的實際利率約為3.7%（二零一五年：3.8%）。

物業、廠房及設備以及商譽減值

截至二零一六年止年度，餘下集團就物業、廠房及設備以及商譽減值計提撥備約人民幣516,300,000元（二零一五年：無）。

其他費用

餘下集團其他費用由二零一五年約人民幣17,500,000元，增加約502.7%或人民幣87,800,000元，至二零一六年約人民幣105,300,000元。該增加主要由於存貨以及貿易及其他應收款項撥備約人民幣99,300,000元。

匯兌虧損

餘下集團於二零一六年錄得匯兌虧損約人民幣86,400,000元，而於二零一五年則錄得匯兌虧損約人民幣53,600,000元。匯兌虧損增加主要由於人民幣兌美元進一步貶值。

所得稅開支

餘下集團所得稅開支由二零一五年人民幣118,400,000元，減至二零一六年人民幣56,200,000元，餘下集團於二零一六年錄得虧損但仍有稅項開支約人民幣56,200,000元主要由於年內撥回遞延稅項資產，而餘下集團營運連年錄得虧損。番禺珠江鋼管、番禺珠江鋼管（珠海）及番禺珠江鋼管（連雲港）有限公司（「番禺珠江鋼管（連雲港）」）為本公司全資附屬公司，獲認可為高新技術企業，因而於二零一六年享有經減免的15%稅率（二零一五年：15%）。

年內虧損

餘下集團於二零一六年錄得虧損約人民幣1,497,500,000元（二零一五年：溢利人民幣27,000,000元）。

(ii) 業務回顧

鋼管業務

於二零一六年，餘下集團接獲的新訂單數量約為230,000噸，而約67%來自海外客戶。已接獲的若干大型海外訂單涉及英國的海上風電項目、馬來西亞的煉油化工一體化開發(RAPID)項目、中國天津中石化天然氣項目以及澳大利亞昆士蘭州的MRC北部輸氣管道(NGP)項目。餘下集團已於二零一六年交付約334,000噸焊接鋼管。

物業開發

餘下集團於二零一三年將番禺一幅土地（「番禺土地」）轉為商業用地。番禺土地的總面積為125,000平方米，佔餘下集團於番禺土地所擁有地塊面積的四分之一。番禺土地的總建築面積為550,000平方米。番禺土地將會分為三期發展。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團已預售金龍城第一期，總合約銷售額約為人民幣525,000,000元。

於二零一六年十月，餘下集團亦已開發金龍城第二期。第二期主要由服務式公寓和購物中心組成，預售預計於二零一七年年年底開始。

金龍城為餘下集團擴大收入來源的策略一部份。董事相信，金龍城可將番禺土地對餘下集團的潛在經濟回報提升至最高。再者，完成金龍城後，穩定租金收入及物業銷售收入將支持餘下集團鋼管業務的進一步發展。

餘下集團將於三年內搬遷番禺的生產線至連雲港及珠海生產區。連雲港及珠海生產基地將成為餘下集團在中國的主要生產基地，因為兩個基地鄰近自營港口，餘下集團可最大化地減少其運輸成本。

(iii) 流動資金及財務資源及資本架構

於二零一六年十二月，餘下集團與中國工商銀行（「工商銀行」）訂立總額為人民幣15億元貸款（「工商銀行貸款」）之貸款協議，為期8年，年利率為5.39%，較現時中國人民銀行所發佈之當前人民幣商業貸款基準年利率4.9%上浮10%。本公司一間全資附屬公司番禺珠江鋼管就工商銀行貸款已向工商銀行抵押其於廣東珠鋼投資管理有限公司（「廣東珠投」）之股權和提供公司擔保，廣東珠投亦已抵押其土地及發展中物業予工商銀行。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約為人民幣6,349,400,000元，當中約30%（二零一五年：55%）為長期借貸及約70%（二零一五年：45%）為短期借貸。餘下集團的借貸總額約60%為餘下集團營運資金撥資，及餘下集團的借貸總額約40%為餘下集團資本開支撥資。由於銷售成本約90%乃產生自採購鋼板及鋼卷，因此餘下集團須以短期借貸作營運資金。餘下集團一旦收到客戶的銷售所得款項，將償還短期借貸。經計及餘下集團之手頭現金，以及可動用的銀行融資人民幣1,945,000,000元，餘下集團有充足流動資金及強健的財務狀況，償還短期借貸。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約43%（二零一五年：37%）以人民幣計值，按中國人民銀行公佈的基準貸款利率計息；餘下集團的借貸總額約15%（二零一五年：16%）以人民幣計值，按固定利率計息；餘下集團的借貸總額約9%（二零一五年：15%）以美元及港元計值，美元貸款的利率以倫敦銀行同業拆息為基準，而港元貸款則以香港銀行同業拆息為基準計息及餘下集團的借貸總額約33%（二零一五年：32%）以美元計值，按固定利率計息。

(iv) 主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

有關於連雲港珠江金屬複合材料有限公司注資之進一步詳情，請參閱上文「5. 餘下集團的管理層討論與分析—(b) 截至二零一七年十二月三十一日止六個月—(iv) 主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」一段。

(v) 僱員及薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團的員工成本（包括薪金及其他福利形式的董事酬金）約為人民幣212,200,000元（二零一五年：人民幣283,500,000元）。

餘下集團根據員工的表現、經驗及現時市場慣例釐定員工的薪酬，並提供優厚酬金組合吸引優秀員工留效。酬金組合包括薪金、醫療保險、酌情花紅、在職培訓、其他福利以及有關香港員工的強制性公積金計劃及有關中國員工的國營退休福利計劃。根據餘下集團的購股權計劃及股份獎勵計劃，認購本公司股份之購股權或本公司之股份獎勵可分別授予合資格僱員。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無分別根據購股權計劃或股份獎勵計劃授出購股權或股份獎勵。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團共有2,100名全職僱員（二零一五年：2,775名僱員）。

(vi) 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團以總賬面淨值分別約為人民幣1,512,500,000元（二零一五年：人民幣582,800,000元）、人民幣1,006,700,000元（二零一五年：人民幣593,600,000元）、人民幣410,200,000元（二零一五年：人民幣491,200,000元）及人民幣442,700,000元（二零一五年：無）的若干物業、廠房及設備、土地使用權、定期存款及若干發展中物業作為餘下集團獲授的銀行貸款的抵押。

(vii) 資產負債比率

餘下集團的資產負債比率乃按銀行貸款、其他借款及短期融資券的總和除以資產總值計算。餘下集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的資產負債比率分別約為58.2%及52.5%。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

餘下集團主要於中國經營，其大部份營運交易乃以人民幣結算，惟出口銷售及海外借款大部份以美元計值，而其大部份資產及負債乃以人民幣計值。儘管餘下集團可能面對外匯風險，董事會預料日後匯率波動不會對餘下集團營運構成重大影響。截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團並無就管理外匯風險採用正式對沖政策或外幣工具。

(ix) 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團就按揭融資向餘下集團物業之若干買家作出為數人民幣136,600,000元（二零一五年：無）之擔保。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團就沙特阿拉伯之銀行融資向合營企業作出為數人民幣231,800,000元（二零一五年：人民幣215,900,000元）之擔保，而合營企業已使用當中人民幣185,400,000元（二零一五年：人民幣172,700,000元）。

(d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度**(i) 財務回顧***收入及毛利*

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團收入約為人民幣2,539,200,000元，較二零一四年減少約人民幣140,000,000元或5.2%。收入減少主要由於餘下集團接獲的海外和國內訂單俱報跌。國內訂單減少是由於國內缺少大型項目。此外，平均單價於二零一五年較二零一四年下降。

於二零一五年，餘下集團的海外銷售額佔總收入約53.0%，而於二零一四年則約佔51.2%。二零一五年海外銷售額與二零一四年相若。

毛利

二零一五年餘下集團的毛利約為人民幣407,200,000元，較二零一四年約人民幣311,600,000元，增加約30.7%或人民幣95,600,000元。二零一五年餘下集團毛利率約為16.0%，較去年提高，乃由於本年度餘下集團交付較多直縫埋弧焊管予較高利潤率的高端市場客戶。

投資物業公平值變動

餘下集團已採納會計政策，以公平值計量投資物業。因此，投資物業公平值變動產生之收益或虧損，已於報告期間的損益內反映。餘下集團決定把截至二零一五年十一月三十日的部分投資物業轉撥至正在放售之物業。餘下集團已委聘獨立估值師永利行評值顧問有限公司，為投資物業進行估值。根據永利行評值顧問有限公司於二零一五年十一月三十日發出的估值報告，投資物業於二零一五年十一月三十日的市值為人民幣3,100,000,000元。投資物業的公平值增加約人民幣627,900,000元，並計入二零一五年的溢利內。

其他收入及收益

二零一五年餘下集團的其他收入及收益主要指銀行利息收入。其他收入及收益由二零一四年約人民幣125,800,000元，減少約76.8%或人民幣96,600,000元，至二零一五年約人民幣29,200,000元。其他收入及收益減少主要由於政府補貼減少。政府補貼乃主要關於對餘下集團投資於連雲港的獎勵及製造優質產品的認可。

銷售及分銷成本

餘下集團銷售及分銷成本由二零一四年約人民幣139,200,000元，增加約23.3%或人民幣32,500,000元，至二零一五年約人民幣171,700,000元。成本增加主要由於若干海外銷售項目的佣金開支及物業分部的廣告開支增加所致。

行政費用

餘下集團行政費用由二零一四年約人民幣452,200,000元，減少約3.0%或人民幣13,700,000元，至二零一五年約人民幣438,500,000元，行政費用減少是由於二零一四年作出呆賬撥備，但二零一五年回撥呆賬撥備。

融資成本

餘下集團融資成本由二零一四年約人民幣260,400,000元，減少約8.9%或人民幣23,300,000元，至二零一五年約人民幣237,100,000元。二零一五年的有效利率約為3.8%（二零一四年：4.4%）。融資成本減少，主要由於償還較高利息的貸款及削減平均借貸成本所致。

其他開支

餘下集團其他開支由二零一四年約人民幣38,200,000元，減少約54.2%或人民幣20,700,000元，至二零一五年約人民幣17,500,000元。減少主要由於在二零一四年開始需要就針對南京源昌投資擔保發展有限公司之訴訟計提撥備。

匯兌收益／（虧損）

餘下集團於二零一五年錄得匯兌虧損約人民幣53,600,000元，而於二零一四年則為匯兌收益約人民幣1,800,000元，主要由於餘下集團香港附屬公司持有以人民幣計值資產貶值導致在二零一五年產生未兌現之匯兌虧損約人民幣60,400,000元（二零一四年：未兌現匯兌虧損人民幣23,000,000元）。

所得稅費用

餘下集團所得稅開支由二零一四年約人民幣5,900,000元，增加約1,902.0%或人民幣112,500,000元，至二零一五年約人民幣118,400,000元，增幅主要由於投資物業公平值收益之遞延稅項增加所致。番禺珠江鋼管、番禺珠江鋼管（珠海）及番禺珠江鋼管（連雲港）（均本公司之全資附屬公司）獲認可為高新科技企業，因而於二零一五年分別享有經減免的15%稅率（二零一四年：15%）、15%稅率（二零一四年：25%）及15%稅率（二零一四年：15%）。

年內溢利

餘下集團於二零一五年錄得溢利約人民幣27,000,000元（二零一四年：虧損人民幣357,200,000元）。

(ii) 業務回顧

鋼管業務

於二零一五年三月，餘下集團與連雲港徐圩港口投資集團有限公司（「連雲港徐圩港口」）訂立協議成立合營企業（「合營企業」），註冊資本為人民幣100,000,000元。合營企業由餘下集團及連雲港徐圩港口分別佔25%及75%權益。餘下集團對合營企業的初期投資為人民幣25,000,000元。根據協議，餘下集團對合營企業承擔的總投資額不會多於人民幣200,000,000元，該金額乃按餘下集團於合營企業所持股權比例計算。合營企業進行的主要業務將為建設及營運連雲港徐圩新區港口設施及物流業務。根據協議，餘下集團可優先使用港口，董事相信此舉有助以低成本快速交付原材料及成品。於合營企業之投資回報預期可改善餘下集團的財務業績。

根據與Abdel Hadi Abdullah Al Qahtani & Sons, Co.（「AHQ」）的合營項目（「沙特合營項目」）建立的沙特阿拉伯生產廠房已投入試產，該設於沙特阿拉伯的廠房為餘下集團首條海外直縫埋弧焊管生產線，年產能達300,000噸。年內，該沙特合營項目獲得沙特阿拉伯當地政府授出還款期十年的免息貸款。沙特阿拉伯廠房將有助進一步發展、加強及擴展餘下集團於沙特阿拉伯及中東的市場滲透率。

於二零一五年，餘下集團接獲的新訂單數量約為404,000噸，而約58%來自海外客戶。已接獲的若干大型海外訂單包括秘魯天然氣項目及中國海洋石油有限公司在泰國灣的海上鑽井平台。餘下集團已於二零一五年交付約444,000噸焊接鋼管。

物業開發

餘下集團於二零一三年將番禺土地（「番禺土地」）轉為商業用地。該土地的總面積為125,000平方米，佔番禺土地四分之一。該土地的總建築面積為550,000平方米。該土地將會分為三期發展。

餘下集團現正將番禺土地第一期發展為金龍城，其為大型綜合商業體，包含寫字樓、商店、服務式公寓及商墅。

金龍城為餘下集團擴大收入來源的策略一部分。董事相信，金龍城可將番禺土地的潛在經濟回報提升至最高。再者，完成金龍城後，穩定租金收入及物業銷售所得款項將支持餘下集團鋼管業務的進一步發展。鋼管業務將繼續為餘下集團的核心業務。

餘下集團將於三年內搬遷番禺的生產線至連雲港生產區。連雲港及珠海生產基地將成為餘下集團在中國的主要生產基地，因為兩個基地鄰近港口，餘下集團可減少其運輸成本。

(iii) 流動資金及財務資源及資本架構

於二零一五年十一月，餘下集團與橫琴金投國際融資租賃有限公司（「金投」）訂立融資租賃協議，據此，番禺珠江鋼管（珠海）同意將若干設備售予金投，代價為人民幣100,000,000元，而金投同意把設備租回予番禺珠江鋼管（珠海），總租金約人民幣108,600,000元。番禺珠江鋼管及番禺珠江鋼管（連雲港）有限公司同意就番禺珠江鋼管（珠海）在融資租賃安排下的債務提供擔保。融資租金須按季度分十二期在期末支付。融資租賃安排下的應付利息總額為人民幣8,600,000元，乃按固定年息5.225%計算。

於二零一五年十二月，番禺珠江鋼管與金沃國際融資租賃有限公司（「金沃」）訂立融資租賃安排。根據融資租賃安排，餘下集團出售若干設備予金沃，代價為人民幣60,000,000元，以及餘下集團租回設備，總租金約人民幣77,800,000元。融資租金需按月分六十期在期末支付。融資租賃安排下的應付利息總額為人民幣17,800,000元，乃按固定年息9.36%計算。番禺珠江鋼管（珠海）亦就總租金約人民幣77,800,000元向金沃提供一項擔保。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約人民幣6,309,400,000元，當中約55%（二零一四年：47%）為長期借款及約45%（二零一四年：53%）為短期借款。餘下集團的借貸總額約65%為餘下集團營運開支撥資，及餘下集團的借貸總額約35%為餘下集團資本開支撥資。由於銷售成本約90%乃產生自採購鋼板及鋼卷，因此餘下集團須以短期借款作營運資金。餘下集團一旦收到客戶的銷售所得款項，將償還短期借款。經計及餘下集團之手頭現金，以及可動用的銀行融資人民幣1,365,900,000元，餘下集團有充足流動資金及強健的財務狀況，償還短期借款。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約37%（二零一四年：41%）以人民幣計值，按中國人民銀行公佈的基準貸款利率計息；餘下集團的借貸總額約16%（二零一四年：15%）以人民幣計值，按固定利率計息；餘下集團的借貸總額約15%（二零一四年：29%）以美元及港元計值，美元貸款的利率以倫敦銀行同業拆息為基準，而港元貸款則以香港銀行同業拆息為基準計息及餘下集團的借貸總額約32%（二零一四年：15%）以美元計值，按固定利率計息。

(iv) 主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一五年三月二十七日，餘下集團與連雲港徐圩港口投資集團有限公司（「連雲港徐圩港口」）訂立協議成立合營企業，註冊資本為人民幣100,000,000元。合營企業由餘下集團及連雲港徐圩港口分別佔25%及75%權益。餘下集團對合營企業的初期投資為人民幣25,000,000元。餘下集團對合營企業承擔的總投資額不會多於人民幣200,000,000元。合營企業的主要業務為連雲港徐圩新區港口建設及營運港口設施及物流服務。餘下集團可優先使用港口及可以較低成本快速交付貨品。此投資在本公司財務報表上將會列作於一間聯營公司之投資。

(v) 僱員及薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團的員工成本（包括薪金及其他福利形式的董事酬金）約為人民幣283,500,000元（二零一四年：人民幣283,900,000元）。

餘下集團根據員工的表現、經驗及現時市場慣例釐定員工的薪酬，並提供優厚酬金組合挽留優秀員工。餘下集團的酬金組合包括薪金、醫療保險、酌情花紅、在職培訓、其他福利以及有關香港員工的強制性公積金計劃及有關中國員工的國營退休福利計劃。根據本公司的購股權計劃及股份獎勵計劃，認購本公司股份之購股權或本公司之股份獎勵可分別授予合資格僱員。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃或股份獎勵計劃授出購股權或股份獎勵。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團共有2,775名全職僱員（二零一四年：3,892名僱員）。

(vi) 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團以總賬面淨值分別約為人民幣582,800,000元（二零一四年：人民幣279,000,000元）、人民幣593,600,000元（二零一四年：人民幣442,000,000元）及人民幣491,100,000元（二零一四年：人民幣90,800,000元）的若干物業、廠房及設備、土地使用權及定期存款作為餘下集團獲授的銀行貸款的抵押。

(vii) 資產負債比率

餘下集團的資產負債比率乃按銀行貸款、其他借款及短期融資券的總和除以資產總值計算。餘下集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的資產負債比率分別約為52.5%及52.3%。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

餘下集團主要於中國經營，其大部份營運交易乃以人民幣結算，惟出口銷售及海外借款大部份以美元計值，而其大部份資產及負債乃以人民幣計值。儘管餘下集團可能面對外匯風險，董事會預料日後匯率波動不會對餘下集團營運構成重大影響。截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團並無就管理外匯風險採用正式對沖政策或外幣工具。

(ix) 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團就沙特阿拉伯之銀行融資向合營企業作出為數人民幣172,700,000元之擔保。

6. 餘下集團的財務及經營前景

於出售事項完成後，餘下集團將繼續從事主要業務，即(i)生產及銷售鋼管；及(ii)物業開發及投資。

鋼管業務仍將繼續為餘下集團的核心業務。誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所披露，鑒於中國政府將推行「十三五」規劃及「一帶一路」，預期將推出更多油氣項目。本集團亦預期鋼管需求將回復至高位。而鑒於中國政府有意將清潔能源推廣為日後重要能源來源，中國汽油消耗預期有所增加且鋼管需求仍將強勁。連雲港及珠海生產基地將成為餘下集團在中國的主要生產基地。董事相信，營運成本將有所下降，原因為(i)連雲港及珠海生產基地靠近碼頭，可減少原材料及鋼管的運輸成本；及(ii)該兩個生產基地集中管理及營運。此外，融資成本將有所減少，原因為出售事項之所得款項淨額可立即用於降低本集團現有債務水平。

除鋼管業務外，餘下集團將繼續開發金龍城。金龍城為集寫字樓、商舖、公寓及別墅為一體的大型綜合商業體。該土地的總許可建築面積約為550,000平方米。金龍城分三期開發。金龍城第一期及第二期均已預售。金龍城長遠而言會提供穩定收入來源，為餘下集團提供紮實財政支持，亦有助改善餘下集團的現金流量。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函。



香港
中環添美道1號
中信大廈22樓

珠江石油天然氣鋼管控股有限公司目標公司財務資料之審閱報告

致珠江石油天然氣鋼管控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第64頁至73頁所載的財務資料，包括番禺珠江鋼管有限公司（「目標公司」）於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表以及截至有關日期止各期間的未經審核綜合損益及其他全面收入表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表及解釋性附註（「財務資料」）。財務資料僅為載入珠江石油天然氣鋼管控股有限公司（「貴公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)(A)條就出售目標公司將予刊發的通函（「通函」）而編製。

貴公司董事負責根據財務資料附註2所載編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列目標公司的財務資料。董事亦負責管理層認為為使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制。財務資料並無載有足夠資料，以構成國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定的完整財務報表或國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。吾等的責任是根據吾等的審閱對該財務資料發表結論，並按照所協定的委聘條款僅向閣下整體報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱財務資料包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核為小，因此無法保證吾等能夠知悉審核中可能發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等概無發現任何事項，令吾等相信目標公司有關期間的財務資料在任何重大方面未有根據財務資料附註2所載的編製基準編製。

執業會計師

香港

二零一九年三月二十六日

未經審核綜合損益及其他全面收入表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	847,403	543,985	516,851	140,057	194,490
銷售成本	(616,083)	(572,418)	(515,710)	(143,469)	(196,100)
毛利	231,320	(28,433)	1,141	(3,412)	(1,610)
其他收入及收益	24,011	30,378	540,545	37,095	27,956
銷售及分銷開支	(126,088)	(109,161)	(81,093)	(36,225)	(15,783)
行政費用	(300,429)	(330,621)	(224,934)	(145,086)	(81,978)
匯兌收益／(虧損)，淨額	35,556	(13,685)	(9,873)	(4,937)	(10,864)
融資成本	(126,700)	(110,048)	(139,308)	(94,626)	(76,704)
物業、廠房及設備以及商譽之減值	-	(315,742)	-	-	-
其他費用	(8,851)	(106,302)	(3,078)	(4,270)	(5,214)
投資物業公平值收益	627,882	-	-	-	-
應佔一間合營企業虧損	(582)	(1,460)	(2,779)	(670)	(13,166)
除稅前溢利／(虧損)	356,119	(985,074)	80,621	(252,131)	(177,363)
所得稅支出	(120,753)	(40,706)	14,171	(1,331)	109,731
年／期內溢利／(虧損)	<u>235,366</u>	<u>(1,025,780)</u>	<u>94,792</u>	<u>(253,462)</u>	<u>(67,632)</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	235,839	(1,025,196)	94,851	(253,403)	(67,632)
非控股權益	(473)	(584)	(59)	(59)	-
	<u>235,366</u>	<u>(1,025,780)</u>	<u>94,792</u>	<u>(253,462)</u>	<u>(67,632)</u>
其他全面收入					
於後續期間重新分類至損益的其他全面收入：					
折算外幣業務產生的匯兌差額	1,237	1,914	(1,741)	1,590	299
年／期內扣除稅項後其他全面收入	<u>1,237</u>	<u>1,914</u>	<u>(1,741)</u>	<u>1,590</u>	<u>299</u>
年／期內全面收入總額	<u>236,603</u>	<u>(1,023,866)</u>	<u>93,051</u>	<u>(251,872)</u>	<u>(67,333)</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	237,076	(1,023,282)	93,110	(251,813)	(67,333)
非控股權益	(473)	(584)	(59)	(59)	-
	<u>236,603</u>	<u>(1,023,866)</u>	<u>93,051</u>	<u>(251,872)</u>	<u>(67,333)</u>

未經審核綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,457,260	2,260,046	286,862	255,690
發展中物業	–	1,196,775	–	–
投資物業	2,306,804	1,138,221	1,138,221	1,138,221
長期預付款項及按金	136,315	86,259	40,667	8,671
預付土地租金	922,281	1,053,837	52,115	51,407
商譽	4,075	–	–	–
於一間合營企業之投資	38,790	37,335	34,555	21,389
可供出售投資	800	800	800	–
遞延稅項資產	65,393	–	–	106,175
已抵押存款	416,683	94,023	482,723	500,027
非流動資產總值	6,348,401	5,867,296	2,035,943	2,081,580
流動資產				
發展中物業	808,127	1,036,362	2,601,118	2,682,720
存貨	654,740	323,290	134,970	11,631
貿易應收賬款及應收票據	656,627	503,099	237,307	212,524
預付款項、按金及其他應收款項	725,854	530,377	202,614	268,715
應收控股公司款項	–	–	316,700	304,764
應收關連人士款項	–	–	2,130,081	2,738,454
已抵押存款	302,871	425,385	57,103	56,773
投資存款	–	–	–	297,308
現金及現金等價物	240,480	417,873	14,563	12,320
流動資產總值	3,388,699	3,236,386	5,694,456	6,585,209
流動負債				
貿易應付賬款	746,625	683,391	437,148	337,788
計息銀行及其他借貸	1,636,091	2,130,258	1,231,850	208,788
合約負債	–	–	–	1,197,062
其他應付款項及應計費用	457,043	923,370	1,194,759	278,786
撥備	24,348	29,268	–	–
應付控股公司款項	775,885	519,713	–	–
應付關聯方款項	485,463	396,438	–	41,072
應付稅項	63,925	64,197	12,358	12,347
流動負債總額	4,189,380	4,746,635	2,876,115	2,075,843
流動資產淨值／(負債淨額)	(800,681)	(1,510,249)	2,818,341	4,509,366

附錄二

目標公司之財務資料

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產總值減流動負債	5,547,720	4,357,047	4,854,284	6,590,946
非流動負債				
長期銀行及其他借貸	964,141	666,946	1,339,378	3,149,100
遞延稅項負債	612,947	588,232	562,821	559,265
政府補貼	84,858	239,961	20,253	18,082
非流動負債總額	1,661,946	1,495,139	1,922,452	3,726,447
資產淨值	3,885,774	2,861,908	2,931,832	2,864,499
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	1,350,931	1,350,931	1,350,931	1,350,931
其他儲備	2,521,554	1,498,272	1,580,901	1,513,568
非控股權益	3,872,485	2,849,203	2,931,832	2,864,499
	13,289	12,705	–	–
權益總額	3,885,774	2,861,908	2,931,832	2,864,499

未經審核綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	資產重估 儲備# 人民幣千元	留存溢利 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元			
於二零一五年一月一日	1,153,221	57,620	113,788	1,153,715	959,465	(110)	3,437,699	13,762	3,451,461
本年度溢利	-	-	-	-	235,839	-	235,839	(473)	235,366
本年度其他全面收入：									
折算外幣業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,237	1,237	-	1,237
本年度全面收入總額	-	-	-	-	235,839	1,237	237,076	(473)	236,603
轉撥法定公積	-	-	28,991	-	(28,991)	-	-	-	-
股東注資	197,710	-	-	-	-	-	197,710	-	197,710
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1,350,931	57,620*	142,779*	1,153,715*	1,166,313*	1,127*	3,872,485	13,289	3,885,774
本年度虧損	-	-	-	-	(1,025,196)	-	(1,025,196)	(584)	(1,025,780)
本年度其他全面收入：									
折算外幣業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,914	1,914	-	1,914
本年度全面收入總額	-	-	-	-	(1,025,196)	1,914	(1,023,282)	(584)	(1,023,866)
於二零一六年十二月三十一日	1,350,931	57,620*	142,779*	1,153,715*	141,117*	3,041*	2,849,203	12,705	2,861,908

	母公司擁有人應佔						總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	資產重估 儲備 [#] 人民幣千元	留存溢利 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元			
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,350,931	57,620	142,779	1,153,715	141,117	3,041	2,849,203	12,705	2,861,908
本年度溢利	-	-	-	-	94,851	-	94,851	(59)	94,792
本年度其他全面收入： 折算外幣業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,741)	(1,741)	-	(1,741)
本年度全面收入總額	-	-	-	-	94,851	(1,741)	93,110	(59)	93,051
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(59)	-	(59)	(12,646)	(12,705)
已付股東股息	-	-	-	-	(10,422)	-	(10,422)	-	(10,422)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,350,931	57,620*	142,779*	1,153,715*	225,487*	1,300*	2,931,832	-	2,931,832
本期間虧損	-	-	-	-	(67,632)	-	(67,632)	-	(67,632)
本年度其他全面收入： 折算外幣業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	299	299	-	299
本期間全面收入總額	-	-	-	-	(67,632)	299	(67,333)	-	(67,333)
於二零一八年六月三十日	<u>1,350,931</u>	<u>57,620*</u>	<u>142,779*</u>	<u>1,153,715*</u>	<u>157,855*</u>	<u>1,599*</u>	<u>2,864,499</u>	<u>-</u>	<u>2,864,499</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,350,931	57,620	142,779	1,153,715	141,117	3,041	2,849,203	12,705	2,861,908
本期間虧損	-	-	-	-	(253,403)	-	(253,403)	(59)	(253,462)
本年度其他全面收入： 折算外幣業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,590	1,590	-	1,590
本期間全面收入總額	-	-	-	-	(253,403)	1,590	(251,813)	(59)	(251,872)
已付股東股息	-	-	-	-	(10,422)	-	(10,422)	-	(10,422)
於二零一七年六月三十日	<u>1,350,931</u>	<u>57,620*</u>	<u>142,779*</u>	<u>1,153,715*</u>	<u>(122,708)*</u>	<u>4,631*</u>	<u>2,586,968</u>	<u>12,646</u>	<u>2,599,614</u>

[#] 自用物業因用途變更轉為按公平值列賬的投資物業而產生資產重估儲備。

* 該等儲備賬目包括未經審核綜合財務狀況表中分別於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日的為數人民幣2,521,554,000元、人民幣1,498,272,000元、人民幣1,580,901,000元及人民幣1,513,568,000元的綜合儲備。

未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	356,119	(985,074)	80,621	(252,131)	(177,363)
就下列各項調整：					
融資成本	126,700	110,048	139,308	94,626	76,704
應佔一間合營企業虧損	582	1,460	2,779	670	13,166
銀行利息收入	(15,596)	(14,206)	(35,303)	(34,551)	(17,751)
出售物業、廠房及設備的淨(收益)／ 虧損	(43)	–	(9,357)	8,582	4,172
出售預付土地租金的虧損／(收益)	–	–	12,542	(5,397)	–
出售附屬公司的收益	–	–	(476,950)	–	(8,948)
出售一項股本投資的虧損	–	–	–	–	800
折舊	100,817	119,871	72,080	56,480	17,219
預付土地租金攤銷	19,378	22,647	12,564	11,757	709
投資物業公平值變動	(627,882)	–	–	–	–
投資存款公平值變動	–	–	–	–	(2,908)
貿易應收賬款減值／(減值撥回)	(17,865)	1,271	966	168	–
滯銷及陳舊存貨撥備	3,455	23,675	–	(4,825)	–
物業、廠房及設備項目減值	–	311,667	–	–	–
商譽減值	–	4,075	–	–	–
	(54,335)	(404,566)	(200,750)	(124,621)	(94,200)
存貨減少	117,155	307,775	99,241	27,775	123,339
發展中物業增加	(14,931)	(228,235)	(367,981)	(46,461)	(81,683)
貿易應收賬款及應收票據減少	273,057	152,257	207,376	172,777	24,783
預付款項及其他應收款項(增加)／減少	(239,436)	198,654	101,202	24,733	(34,105)
已抵押存款(增加)／減少	(297,795)	200,146	(20,418)	(669,188)	330
貿易應收賬款及應收票據增加／(減少)	(50,411)	(63,234)	53,370	(130,115)	(99,360)
其他應付款項及應計費用增加	10,178	466,327	426,276	221,366	281,187
撥備增加／(減少)	(5,612)	4,920	–	(8,000)	–
應收一間合營企業款項減少	119,783	–	–	–	–
應付關聯方款項增加／(減少)	424,120	(88,083)	(782,989)	(349,360)	(553,563)
政府補貼增加／(減少)	70,005	155,103	11,547	8,587	(2,171)
經營產生／(所用)現金	351,778	701,064	(473,126)	(872,507)	(435,443)

附錄二

目標公司之財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金流量					
經營產生／(所用)現金	351,778	701,064	(473,126)	(872,507)	(435,443)
已收利息	15,596	14,206	35,303	34,551	447
已付所得稅	—	(27)	(850)	(850)	(11)
經營活動產生／(所用)現金流量淨額	<u>367,374</u>	<u>715,243</u>	<u>(438,673)</u>	<u>(838,806)</u>	<u>(435,007)</u>
投資活動現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(183,052)	(167,516)	(15,456)	(15,930)	(26)
投資物業的資本開支	(145,118)	(28,192)	—	—	—
增加預付土地租金	(63,363)	(157,380)	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項	2,502	1,634	—	—	—
出售預付土地租金項目所得款項	—	—	34,272	34,272	—
購入可供出售投資	(800)	—	—	—	—
收回投資按金	440,000	—	—	—	—
支付投資按金	(420,000)	—	—	—	(294,400)
投資活動產生／(所用)現金淨額	<u>(369,831)</u>	<u>(351,454)</u>	<u>18,816</u>	<u>18,342</u>	<u>(294,426)</u>
融資活動現金流量					
股東注資	197,710	—	—	—	—
新增銀行及其他借貸	1,909,115	3,351,638	2,515,221	2,290,339	1,875,135
償還銀行及其他借貸	(1,521,291)	(3,125,861)	(1,464,445)	(1,489,303)	(972,010)
償還短期票據	(300,000)	—	—	—	—
應付控股公司款項增加／(減少)	(147,116)	(256,172)	(836,413)	(245,449)	11,936
已付利息	(140,308)	(110,048)	(139,308)	(94,626)	(76,704)
售後租回安排所得款項	54,000	—	—	—	—
融資租賃租金付款之資本部分	(61,900)	(34,489)	(45,948)	(26,118)	(106,653)
融資租賃租金付款之利息部分	(11,368)	(11,470)	(10,819)	(4,855)	(4,813)
融資活動產生／(所用)現金淨額	<u>(21,158)</u>	<u>(186,402)</u>	<u>18,288</u>	<u>429,988</u>	<u>726,891</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(23,615)	177,387	(401,569)	(390,476)	(2,542)
外匯利率轉變之影響淨值	111	6	(1,741)	-	299
年／期初現金及現金等價物	263,984	240,480	417,873	417,873	14,563
年／期末現金及現金等價物	240,480	417,873	14,563	27,397	12,320
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	240,480	417,873	14,563	27,397	12,320

財務資料附註

1. 一般資料

除另有界定者外，本部分所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

番禺珠江鋼管有限公司（「目標公司」）乃於中華人民共和國註冊成立的有限公司。目標公司主要業務為製造及銷售焊管以及提供相關製造服務。

茲提述本公司日期為二零一九年二月二十七日的公佈。茲亦提述二零一八年公佈、二零一八年通函及本公司日期為二零一八年十月十五日的公佈就有關更改土地用途及出售目標公司59%的股權之本公司非常重大出售事項。

根據之前協議條款，於簽署之前協議四個月後及緊接完成更改土地用途前，賣方將向投資經理所提名的被提名人轉讓目標公司的40%股權。

於二零一九年二月二十七日（交易時段後），賣方（本公司的間接全資附屬公司）、星宸、目標公司（賣方之附屬公司）、廣州珍珠河防腐、廣東粵財信托、投資經理、擔保人及本公司訂立出售協議，內容有關(i)投資經理根據之前協議條款（即二零一八年公佈及二零一八年通函之標的事項）提名星宸作為其被提名人，以收購目標公司的40%股權；及(ii)賣方向星宸出售目標公司的餘下40%股權，總代價為人民幣2,448,000,000元，可能支付溢價為人民幣272,000,000元。

於完成出售事項後，目標公司將分別由廣東粵財信托及星宸擁有20%及80%。本集團將不再擁有目標公司的任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

目標公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年六月三十日止六個月期間的財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。除非另有說明，所有金額均調整至最接近之千元（人民幣千元）。

2. 編製基準

目標公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年六月三十日止六個月期間的財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司就出售目標公司而將予刊發的通函。

財務資料根據編製本公司及其附屬公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年六月三十日止六個月期間的綜合財務報表時所採用的本公司相關會計政策編製，並符合國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會頒佈的所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）。

財務資料乃按歷史成本慣例編製，已就重估按公平值計量的投資物業作出調整。

財務資料並無載有足夠資料，以構成國際會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表或國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。

餘下集團之未經審核備考財務資料

引言

以下為供說明用途的餘下集團未經審核備考財務狀況表、未經審核備考損益表、未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表（「未經審核備考財務資料」）的概要，該等財務資料乃按以下所載附註的基準編製，旨在說明出售事項對(a)餘下集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成；及(b)餘下集團業績及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零一七年一月一日完成。除另有界定者外，本部分所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

餘下集團的未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段按照彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團於二零一八年六月三十日或任何往後日期的財務狀況或餘下集團截至二零一七年十二月三十一日止年度或出售事項完成後任何往後期間的業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃按於二零一八年六月三十日的本集團的未經審核綜合財務狀況表、截至二零一七年十二月三十一日止年度的本集團的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表（如隨附之附註所述有關出售事項的備考調整落實後摘錄自本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表）而編製。有關(i)直接由相關交易產生而與未來事件或決定無關；及(ii)有事實支持的備考調整說明已於隨附的附註內概述。

未經審核備考財務資料乃依據若干假設、估計及不確定因素而作出。因此，未經審核備考財務資料不可用作闡述假設出售事項已分別於二零一八年六月三十日及二零一七年一月一日完成時，餘下集團所達致的實際財政狀況、業績及現金流量。未經審核備考財務資料亦不可用作預測餘下集團的日後財務狀況或業績。

未經審核備考財務狀況表

	本集團於						餘下
	二零一八年						集團於
	六月三十日						六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	2,946,617		(255,690)	255,690			2,946,617
投資物業	1,138,221		(1,138,221)	1,138,221			1,138,221
長期預付款項及按金	95,490		(8,671)	8,671			95,490
預付地價	1,100,049		(51,407)				1,048,642
於合營企業之投資	21,389		(21,389)	21,389			21,389
遞延稅項資產	106,175		(106,175)				-
已抵押存款	500,027		(500,027)	500,027			500,027
	<u>5,907,968</u>						<u>5,750,386</u>
非流動資產總值							
	<u>5,907,968</u>						<u>5,750,386</u>
流動資產							
存貨	222,174		(11,631)	11,631			222,174
發展中物業	2,682,720		(2,682,720)	2,682,720			2,682,720
貿易應收賬款及應收票據	587,539		(212,524)	212,524			587,539
預付款項、按金及其他應收款項	621,075		(268,715)	267,300			619,660
應收關連人士款項	84,706		(3,043,218)	3,043,218			84,706
按公平值計入損益的金融資產	297,308		(297,308)	297,308			297,308
已抵押存款	137,977		(56,773)	56,773			137,977
現金及現金等價物	56,834		(12,320)	12,320	2,448,000	(2,448,000)	164,834
						108,000	
	<u>4,690,333</u>						<u>4,796,918</u>
流動資產總值							
	<u>4,690,333</u>						<u>4,796,918</u>
流動負債							
貿易應付賬款及應付票據	839,412		(337,788)	337,788			839,412
合約負債	1,399,460		(1,197,062)	1,197,062			1,399,460
其他應付款項及應計費用	680,507		(278,786)	278,786		(159,000)	521,507
計息銀行及其他借貸	2,345,993		(208,788)	208,788		(700,000)	1,645,993
應付董事款項	35,949						35,949
應付餘下集團款項	-		(41,072)	41,072			-
應付稅項	60,759		(12,347)	12,347	109,707		170,466
	<u>5,362,080</u>						<u>4,612,787</u>
流動負債總額							
	<u>5,362,080</u>						<u>4,612,787</u>
流動負債淨額							
	<u>(671,747)</u>						<u>184,131</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	餘下 集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元
資產總值減流動負債	5,236,221						5,934,517
非流動負債							
長期銀行貸款及其他借貸	3,644,300	(240,000)	(3,149,100)	3,149,100		(1,440,000)	1,964,300
應付債券	146,998						146,998
政府補貼	369,940		(18,082)	18,082			369,940
遞延稅項負債	573,330		(559,265)	559,265			573,330
非流動負債總額	4,734,568						3,054,568
資產淨值	501,653						2,879,949
權益							
母公司擁有人應佔權益							
股本	88,856						88,856
儲備	400,614	240,000			2,179,296	(41,000)	2,778,910
	489,470						2,867,766
非控股權益	12,183						12,183
	501,653						2,879,949

未經審核備考損益表

	本集團		備考調整				餘下
	截至二零一七年				集團截至		二零一七年
	十二月三十一日				十二月三十一日		十二月三十一日
	止年度				止年度		止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註6)		
收入	873,293	(516,851)		516,851			873,293
銷售成本	(815,182)	515,710		(515,710)			(815,182)
毛利	58,111						58,111
其他收入及收益	140,553	(540,545)		540,545			140,553
出售附屬公司之收益	-		2,392,911				2,392,911
銷售及分銷費用	(107,330)	81,093		(81,093)			(107,330)
行政費用	(475,632)	224,934		(223,375)	(41,000)		(515,073)
匯兌收益／(虧損)淨額	(44,121)	9,873		(9,873)			(44,121)
融資成本	(426,286)	139,308		(139,308)			(426,286)
物業、廠房及設備以及商譽減值	(18,006)						(18,006)
其他費用	(12,873)	3,078		(3,078)			(12,873)
應佔一間合營企業虧損	(2,779)	2,779		(2,779)			(2,779)
除稅前溢利／(虧損)	(888,363)						1,465,107
所得稅開支	14,608	(14,171)	(109,707)	14,171			(95,099)
本年度溢利／(虧損)	(873,755)						1,370,008
以下人士應佔：							
母公司擁有人	(872,219)						1,371,544
非控股權益	(1,536)						(1,536)
	(873,755)						1,370,008

未經審核備考全面收入表

	本集團				餘下集團	
	截至二零一七年十二月三十一日止年度				截至二零一七年十二月三十一日止年度	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註7)	備考調整		人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
		人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)			
本年度溢利／(虧損)	<u>(873,755)</u>					<u>1,370,008</u>
其他全面收入						
其後期間將重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：						
換算境外業務產生之匯兌差額	<u>153,862</u>	1,741		(1,741)		<u>153,862</u>
其後期間將重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>153,862</u>					<u>153,862</u>
本年度其他全面收入	<u>153,862</u>					<u>153,862</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>(719,893)</u>					<u>1,523,870</u>
以下人士應佔全面(虧損)／收益總額：						
母公司擁有人	(718,357)					1,525,406
非控股權益	<u>(1,536)</u>					<u>(1,536)</u>
	<u>(719,893)</u>					<u>1,523,870</u>

未經審核備考現金流量表

	本集團		備考調整				餘下
	截至二零一七年						集團截至
	十二月三十一日						二零一七年
	止年度						止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註1)	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註6)		
經營活動現金流量							
除稅前溢利／(虧損)	(888,363)	(80,621)	2,392,911	80,621	(41,000)	1,463,548	
就下列各項調整：							
融資成本	426,286	(139,308)		139,308		426,286	
應佔一間合營企業虧損	2,779	(2,779)		2,779		2,779	
銀行利息收入	(38,792)	35,303		(35,303)		(38,792)	
政府補貼收入	(26,914)					(26,914)	
出售物業、廠房及設備項目以及							
預付土地租金之收益	(5,879)	(3,185)		3,185		(5,879)	
出售附屬公司之收益	-	476,950	(2,392,911)	(476,950)		(2,392,911)	
折舊	143,045	(72,080)		72,080		143,045	
預付土地租金攤銷	26,456	(12,564)		11,005		24,897	
貿易應收賬款減值	1,721	(966)		966		1,721	
按金及其他應收款項減值撥回	(12)					(12)	
滯銷及陳舊存貨撥備	7,020					7,020	
物業、廠房及設備項目減值	18,006					18,006	
	(334,647)					(377,206)	
存貨減少	115,276	(99,241)		99,241		115,276	
發展中物業(增加)	(306,941)	367,981		(367,981)		(306,941)	
貿易應收賬款減少	243,051	(207,376)		207,376		243,051	
預付款項、按金及其他應收款項減少	54,423	(101,202)		101,202		54,423	
已抵押銀行存款減少	400,171	20,418		(20,418)		400,171	
貿易應付賬款及應付票據減少	(119,999)	(53,370)		53,370		(119,999)	
其他應付款項及應計費用增加	498,416	(426,276)		426,276	(159,000)	339,416	
撥備減少	(29,268)					(29,268)	
應付關連人士款項增加／(減少)	-	782,989		(782,989)		-	
政府補貼減少	-	(11,547)		11,547		-	
經營產生現金	520,482					318,923	
已收利息	38,792	(35,303)		35,303		38,792	
已付企業所得稅	(1,612)	850		(850)		(1,612)	
經營活動所得現金淨額	557,662					356,103	

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團				餘下集團	
	截至二零一七年十二月三十一日止年度				截至二零一七年十二月三十一日止年度	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註7)	備考調整		人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
		人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)			
投資活動現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	(10,086)	15,456		(15,456)		(10,086)
增加預付土地租金	63,251	(34,272)		34,272		63,251
出售物業、廠房及設備項目所得款項	109,440					109,440
出售一間附屬公司之所得款項	-				108,000	1,008,000
					41,000	
					159,000	
					700,000	
應收關連人士款項增加	2,231					2,231
收購投資按金	(408,220)					(408,220)
已收政府補貼	32,320					32,320
投資活動所用現金淨額	(211,064)					796,936
融資活動現金流量						
新增銀行貸款及其他借貸	5,781,560	(2,515,221)		2,515,221		5,781,560
償還銀行及其他借貸	(6,284,883)	1,464,445		(1,464,445)	(700,000)	(6,984,883)
發行債券及票據所得款項	143,406					143,406
償還債券	(88,680)					(88,680)
已付利息	(471,472)	139,308		(139,308)		(471,472)
應付董事款項增加	101,431					101,431
應付控股公司款項(增加)/減少	-	836,413		(836,413)		-
支付融資租賃款項之資本部份	(81,720)	45,948		(45,948)		(81,720)
支付融資租賃款項之利息部份	(11,200)	10,819		(10,819)		(11,200)
融資活動所用現金淨額	(911,558)					(1,611,558)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(564,960)					(458,519)
外匯利率變動之影響淨值	162,285	1,741		(1,741)		162,285
於年初之現金及現金等價物	439,067					439,067
於年末之現金及現金等價物	36,392					142,833
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	36,392					142,833

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司日期為二零一八年八月三十日之截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本公司日期為二零一八年三月二十八日之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告。
- (2) 有關調整指來自投資者的股東貸款人民幣240,000,000元由貸款轉撥至目標公司的權益，作為根據之前協議目標公司19%股權的付款。於二零一八年三月已收到股東貸款人民幣1,680,000,000元。
- (3) 該等調整指剔除目標公司於二零一八年六月三十日之資產及負債，假設出售事項已於二零一八年六月三十日進行。目標公司於二零一八年六月三十日之資產及負債乃摘錄自載於通函附錄二所載之目標公司之未經審核綜合財務狀況表。
- (4) 該調整反映恢復目標公司之資產及負債。董事擬以零代價將資產及負債轉移至餘下集團全資擁有之成員公司。目標公司持有之唯一資產為該土地，且預付地價賬面淨值為人民幣51,400,000元，而目標公司可抵扣虧損產生的遞延稅項資產為人民幣106,000,000元。
- (5) 該等調整指：
 - i. 出售事項估計所得款項總額人民幣2,448,000,000元；及
 - ii. 出售目標公司之估計所得收益，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日進行。

將於損益表中確認之出售事項之估計所得收益計算如下，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日進行：

	附註	人民幣千元
目標公司80%股權之代價		2,448,000
減：目標公司於二零一八年六月三十日之資產淨值	(a)	<u>(158,997)</u>
		2,289,003
減：預期稅項撥備	(b)	<u>(109,707)</u>
出售事項之除稅後預計收益（猶如出售事項已於二零一八年六月三十日進行）		<u><u>2,179,296</u></u>

附註：

(a) 該金額指目標公司於二零一八年六月三十日持有的該土地的賬面淨值及遞延稅項資產。於資產重組及完成出售事項後，目標公司持有的唯一資產為該土地及遞延稅項資產。

(b) 該金額指本公司董事估計之出售事項直接應佔之稅項。

(6) 該等調整指將按下列方式支付的出售事項之代價（假設無應付溢價）：

	人民幣千元
抵銷未償還股東貸款餘額	1,440,000
還清銀行及其他借貸	700,000
清償目標公司其他負債	159,000
支付該土地之土地修復費	41,000
應收星辰之現金款項	<u>108,000</u>
	<u><u>2,448,000</u></u>

(7) 該等調整指撇除目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流，該財務表現及現金流摘錄自通函附錄二所載之目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料（假設出售事項已於二零一七年一月一日進行）。該調整預期不會對餘下集團具有持續影響。

(8) 該等調整指：

- i. 出售事項之估計所得款項總額人民幣2,448,000,000元；
- ii. 出售事項之預計收益（猶如出售事項已於二零一七年一月一日進行）。

出售事項將在損益表中確認的預計收益計算如下（猶如出售事項已於二零一七年一月一日進行）：

	附註	人民幣千元
於目標公司80%股權之代價		2,448,000
減：目標公司於二零一七年一月一日之資產淨值	(a)	<u>(55,089)</u>
		2,392,911
減：預期稅項撥備	(b)	<u>(109,707)</u>
出售事項之除稅後預計收益（猶如出售事項已於二零一七年一月一日進行）		<u><u>2,283,204</u></u>

附註：

- (a) 該金額指目標公司於二零一七年一月一日持有的該土地的賬面淨值。於資產重組及完成出售事項後，目標公司持有的唯一資產為該土地。
- (b) 該金額指本公司董事估計之出售事項直接應佔之稅項。

(9) 該調整反映在假設資產重組及出售事項已於二零一七年一月一日進行的情況下，恢復目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流。於資產重組後，目標公司持有的唯一資產為該土地，而唯一的影響將為截至二零一七年十二月三十一日止年度折舊人民幣1,500,000元。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出供載入本通函的報告全文。

敬啟者：

吾等已完成吾等的核證委聘工作以就由珠江石油天然氣鋼管控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製僅供說明用途的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零一八年六月三十日的未經審核備考財務狀況表、截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核備考損益表、未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司所刊發日期為二零一九年三月二十六日的通函(「通函」)附錄三。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於相關附註內說明。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項(定義見通函)對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日進行，以及對 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流的影響，猶如出售事項已於二零一七年一月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自載於 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告，並無已就此刊發審核或審閱報告；有關 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流乃由董事摘錄自載於 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，已就此刊發審核報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而在先前發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告的收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次受聘之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易於供說明用途所選定之較早日期已進行。因此，吾等不會就交易之實際結果會如呈列所述作出保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基礎以呈列直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項取得充份而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已適當遵行該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之交易之理解，以及其他相關委聘核證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

此 致

珠江石油天然氣鋼管控股有限公司列位董事 台照

謹啟

執業會計師

香港

二零一九年三月二十六日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就珠江石油天然氣鋼管控股有限公司持有之該物業於二零一九年一月三十一日之估值發出之估值報告全文，乃編製以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited

企業評值及諮詢

電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下之指示對珠江石油天然氣鋼管控股有限公司（「貴公司」）將予出售之位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出有關查詢並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一九年一月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

本函件為吾等之估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，釐清本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見,而**市值**,就吾等所下定義而言,指在進行適當市場推廣後,自願買家與自願賣家雙方於估值日期進行資產或負債公平交易之估計金額,而雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值,並不會考慮買賣成本,且不會抵銷任何相關之稅項或潛在稅項。

市值乃賣家可於市場上合理取得之最佳價格,亦為買家可於市場上合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(例如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠,或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低之估計價格。

估值方法

對於當前市值及重建價值,我們均採用直接比較法,通過參考類似市場交易/查詢可得的案例進行估值。我們對具備相似大小、規模、性質、特點及位置的可比較物業進行分析並針對各物業自身優缺點作出仔細衡量,以達致市值的公平比較。

估值考慮

於對物業權益估值時,吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號,以及國際估值準則(二零一七年版)所載之一切規定。

估值假設

於評估市值時,除另有說明者外,吾等已假設:

- i. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該物業已獲授可轉讓土地使用權,且已繳足任何應付地價;及
- ii. 該物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

而就評估重建價值（見物業詳情及估值意見腳註5）：

- i. 重建的土地使用屬合法、可行且已遵守所在地區的任何規劃規定；
- ii. 所假設的規劃數據合理且並無與適用於所在地區的任何土地銷售政策或規劃規定有任何衝突；及
- iii. 土地狀況及設施適宜進行任何未來重建且發展期間將不會產生額外成本或延誤。

業權調查

該物業相關各類文件之副本已展示予吾等。然而，吾等並未調查文件正本，以核實該物業現有的業權或是否存在並未出現在吾等已獲得副本上之任何修訂。有關該物業業權之有效性，吾等相當依賴由 貴公司之中國法律顧問北京大成（廣州）律師事務所提供之資料。

限制條件

吾等已由我們的員工陳國熙先生（地理資訊學理學士）於二零一八年十二月二十日對該物業進行實地視察。

吾等並無作出詳細實地測量以核實該物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無訛。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就該物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均為達到令人滿意狀態且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團就有關事宜給予吾等之意見，特別是（但不限於）年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及建築面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。於報告內載入規劃（包括但不限於位置規劃、地盤規劃、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則（如有））乃為了協助讀者辨認該物業，只作參考用途及吾等對其準確性概不負責。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴集團亦告知吾等所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由質疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔責任，此乃 貴集團法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供之該物業相關任何資料是否準確。

備註

吾等以人民幣對物業權益進行估值。

吾等隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第3座
15樓1室

珠江石油天然氣鋼管控股有限公司
董事會 台照

董事總經理
劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

高級聯席董事
陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

二零一九年三月二十六日

劉詩韻女士為註冊專業測量師（產業測量），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師（估值），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾7年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會專業會員。

物業詳情及估值意見

該物業	描述	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 之市值 人民幣元
位於中華人民共和國 廣東省廣州市番禺區 石基鎮清河路北側之 多塊土地及其上之房 屋	該物業包括若干總佔地面積 280,226.75平方米(3,016,336平方 呎)之工業土地(「該土地」),其 上建有於一九九四年左右至二零 零二年竣工的多座工業樓宇。 該物業之總建築面積約42,375.95 平方米(456,130平方呎)。 該物業獲授不同期限之土地使用 權,自二零四七年八月二十五日 至二零五三年五月二十八日期間 屆滿,作工業用途。	該物業由業主佔用, 作工業用途。	418,000,000 (人民幣 四億一千八百萬元)

附註:

- 根據六份房地產業權證書,地盤面積約192,540.50平方米的部分該物業土地使用權已授予目標公司。有關證書詳情如下:

國有土地使用權證	土地用途	土地使用權期限	概約地盤面積 (平方米)
粵(2019)廣州市不動產權第07203735號	工業	二零四八年十二月三日	52,469.45
粵(2016)廣州市不動產權第07204361號	工業	二零四八年十二月三日	33,324.80
粵(2016)廣州市不動產權第07204362號	工業	二零四八年十二月三日	10,773.80
粵(2019)廣州市不動產權第07203737號	工業	二零四八年十二月三日	19,691.55
粵(2019)廣州市不動產權第07203736號	工業	二零五三年五月二十八日	42,972.60
粵(2016)廣州市不動產權第07204663號	工業	二零四八年十二月三日	33,308.30
總計:			192,540.50

2. 根據六份房地產業權證書，地盤面積約87,686.25平方米的該物業剩餘部分土地使用權已授予目標公司。有關證書詳情如下：

國有土地使用權證	頒發日期	土地用途	土地使用權到期日	概約地盤面積 (平方米)	概約建築面積 (平方米)
粵(2016)廣州市不動產權 第07204206號	二零一六年二月二日	工業	二零四七年八月二十五日	33,291.49	19,651.59
粵(2019)廣州市不動產權 第07203740號	二零一九年二月二十日	工業	二零四七年八月二十五日		97.46
粵(2019)廣州市不動產權 第07203739號	二零一九年二月二十日	工業	二零四七年八月二十五日		96.34
粵(2019)廣州市不動產權 第07203742號	二零一九年二月二十日	工業	二零四七年八月二十五日	54,394.76	333.54
粵(2019)廣州市不動產權 第077203738號	二零一九年二月二十日	工業	二零四七年八月二十五日		19,451.37
粵(2019)廣州市不動產權 第07203741號	二零一九年二月二十日	工業	二零四七年八月二十五日		2,745.65
總計：				87,686.25	42,375.95

3. 根據吾等的視察，除上文附註2證書所示樓宇外，該土地上已建設多座其他樓宇作工業用途。然而，吾等並無獲提供有關該等樓宇的任何樓宇所有權證書或建設許可。因此，吾等於估值時並無考慮該等樓宇。吾等亦無考慮該等樓宇的任何應付稅項、行政費用或任何移除或拆遷開支。
4. 該物業位於石基鎮亞運大道北側的綜合發展項目北部。所在地區主要包括工業綜合體、村莊及多個新建住宅發展項目。
5. 誠如 貴集團所告知，目標公司應向有關政府機構申請收回該土地。於收回該土地及將該土地用途由「工業」變為「商業及住宅」後，有關政府機構將於公開市場轉售該土地及若干轉售價格將退回目標公司作為補償。補償金額及基準仍在磋商中，並將依據該土地的轉售價予以確定。

僅作參考用途，根據假設土地的許可用途變更為「商業及住宅」及根據 貴公司所告知的現有資料，重建後的詳細規劃數據假設如下：

總地盤面積：	287,162.50平方米
地盤淨面積總額：	280,226.75平方米
重建用途：	住宅及商業
面積明細：	84,068.03平方米用於商業用途； 196,158.73平方米用於住宅用途
地積比率：	商業用途為2.5及住宅用途為2
土地使用權期限：	自估值日期起，商業用途為40年，住宅用途為70年

最大許可建築面積（平方米）：	
商業：	210,170.06平方米
住宅（持作銷售）：	313,853.96平方米
住宅（未出售部分）：	78,463.49平方米

根據規劃詳情，並假設該土地於估值日期已變更為「商業及住宅」用途，該土地的重建價值為人民幣**4,530,000,000元**。評估重建價值時，吾等並未考慮應付地價及將土地用途由「工業」變更為「商業及住宅」的行政費用。且吾等已假設重建規劃屬合法、可行且已遵守所在地區的任何規劃規定。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問北京大成（廣州）律師事務所就物業法定業權提供的法律意見，當中包括以下各項：
- i. 該物業由 貴集團合法持有；
 - ii. 該物業已作按揭，受益人為廣東粵財信託有限公司，總代價為人民幣1,680,000,000元，並以廣州星辰諮詢有限公司為受益人作第二次按揭，代價為人民幣400,000,000元；
 - iii. 於當前按揭解除後， 貴集團有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iv. 該物業不附帶任何其他第三方的產權負擔。

1. 責任聲明

董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，其中本通函的資料乃遵照上市規則而刊載以提供有關本公司的資料。董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確完整且並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事實，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份或相關股份或（視乎情況而定）股權百分比及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份及購股權的好倉

董事姓名	身份	持倉	持有 股份數目	於本公司的 股權百分比
陳昌	受控制公司的 權益 (附註1)	好倉	701,911,000	69.42%
		淡倉	525,742,000 (附註2)	52.0%
	實益權益	好倉	4,350,000	0.43%

附註：

- 該等股份由Bournam持有，其全部已發行股本由陳昌先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視作於Bournam持有的701,911,000股股份中擁有權益。
- Bournam已以獨立第三方為受益人抵押525,742,000股本公司股份，佔本公司已發行股份總數的52.0%。

於相聯法團的好倉

Bournam的全部已發行股本由陳昌先生實益擁有。Bournam為本公司已發行股份約69.42%的實益擁有人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文其被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

於最後可行日期，據任何董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份	持倉	持有 股份數目	於本公司的 股權百分比
Bournam	實益擁有人 (附註1)	好倉	701,911,000	69.42%
		淡倉	525,742,000 (附註2)	52.0%
黑馬資本資產管理 有限公司 (「黑馬資本」)	實益擁有人 (附註3)	好倉	422,600,000	41.79%
張少輝	受控制公司的權益 (附註3)	好倉	422,600,000	41.79%
曾令祺	受控制公司的權益 (附註3)	好倉	422,600,000	41.79%

附註：

1. Bournam 的全部股本由陳昌先生唯一及實益擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視作於 Bournam 持有的 701,911,000 股股份中擁有權益。
2. Bournam 已以獨立第三方為受益人抵押 525,742,000 股股份，佔本公司已發行股份總數的 52.0%。
3. 於二零一八年十月十八日，本公司向黑馬資本發行總額為 313,320,000 港元之非上市認股權證，賦予持有人認購最多 373,000,000 股股份的權利。於本通函日期，並未行使任何認股權證。此外，黑馬資本亦於 49,600,000 股股份中持有證券權益。張少輝先生及曾令祺先生各自擁有黑馬資本 50% 的控制權且根據證券及期貨條例，被視為於黑馬資本所擁有權益股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內到期或不可由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

4. 董事競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第 8.10 條予以披露的任何權益。

5. 董事於資產的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約或安排中的權益

於最後可行日期，概無董事於對本集團之業務而言屬重大之任何存續合約或安排中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大訴訟

於最後可行日期，概無本公司或其任何附屬公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司並無面臨任何尚未了結或受其威脅或被指控的重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

於最後可行日期，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 出售協議；
- (b) 星宸與廣州珍珠河防腐訂立日期為二零一八年十一月三十日之金額為人民幣400,000,000元之貸款協議；
- (c) 之前協議；
- (d) 日期為二零一八年二月二日之自賣方認購目標公司1%股權之股份認購協議；
- (e) 投資方與目標公司訂立之日期為二零一八年二月二日之貸款協議；
- (f) 本公司與於二零一八年到期的美元債券持有人訂立之日期為二零一八年六月二十二日之延期協議，內容有關於二零一八年到期的美元債券的新還款計劃；
- (g) 本公司、賣方、陳昌先生（本公司董事會主席、執行董事兼控股股東）、Bournam及投資基金（作為貸款人）訂立之日期為二零一八年六月二十二日之貸款修訂契據，內容有關進一步向本公司提供250,000,000港元之貸款及發行附帶權利可認購本公司將予發行的認股權證股份的非上市認股權證；

- (h) 番禺珠江鋼管(作為賣方)與廣州寧進裝飾工程有限公司(作為買方)就出售位於中國廣州番禺區石基鎮大龍街利民街9號11號的物業訂立之日期為二零一七年十月二十五日之轉讓協議;
- (i) 番禺珠江鋼管(作為賣方)與江陰市長鵬再生資源有限公司(作為買方)就出售位於中國江蘇省江陰市的土地使用權及建於土地上的生產廠房訂立之日期為二零一七年九月十一日之資產轉讓協議;及
- (j) 連雲港艾可新型建材有限公司(作為賣方)與江蘇雲港投資發展有限公司(作為買方)就出售位於中國江蘇省連雲港的土地及建於土地上的生產廠房訂立之日期為二零一七年四月十九日之資產轉讓協議。

9. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見、函件或建議的專家資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	獨立合資格專業估值師

於最後可行日期，各專家均已書面同意刊發本通函及其形式及內容轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論在法律上是否可強制執行）。

於最後可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備查文件

下列文件副本可於本通函日期（包括該日）起計14日內於一般營業時間內於香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第3座15樓1、2及19室可供查閱：

- (a) 本公司章程大綱及章程細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第6至27頁；
- (c) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 安永會計師事務所編製有關本集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 永利行評值顧問有限公司編製的土地之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 本附錄「9. 專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (i) 自二零一七年十二月三十一日起，本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定已刊發之通函；及
- (j) 本通函。

11. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為王珮珊女士。王女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會、香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。王女士持有香港中文大學的財務學理碩士學位及香港理工大學會計學文學士學位。
- (b) 本公司的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

- (c) 本公司於中國的總辦事處及主要營業地點為中國廣東省廣州市番禺區石基鎮清河路，郵編：511450。
- (d) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第3座15樓1、2及19室。
- (e) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本通函的中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



CHU KONG PETROLEUM AND NATURAL GAS STEEL PIPE HOLDINGS LIMITED 珠江石油天然氣鋼管控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1938)

股東特別大會通告

茲通告珠江石油天然氣鋼管控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年四月十六日(星期二)上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- a) 批准、確認及追認珠江鋼管集團有限公司、廣州星辰諮詢有限公司、番禺珠江鋼管有限公司、廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司、廣東粵財信托有限公司、廣州資產管理有限公司、陳昌先生及本公司就出售番禺珠江鋼管有限公司合共80%股權而訂立之日期為二零一九年二月二十七日之出售協議及其項下擬進行之交易；及
- b) 授權本公司任何一名董事在彼等可能認為就令本決議案生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命
珠江石油天然氣鋼管控股有限公司
主席
陳昌

中國廣東省，二零一九年三月二十六日

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，均有權根據本公司章程細則委任一位或多位受委代表，代該股東出席會議及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 本公司將於二零一九年四月十一日（星期四）至二零一九年四月十六日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，須於二零一九年四月十日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
3. 本代表委任表格必須經閣下或閣下的正式書面授權人士簽署。如為一間公司，則代表委任表格須蓋上公司印鑑，或經由行政人員或正式授權人士親筆簽署。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件經公證人簽署之核准副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 倘屬聯名股份持有人，則任何一位該等持有人均可於股東特別大會上就有關股份投票（不論親身或委派受委代表），猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一位有關的持有人親身或委派代表出席上述大會，則該等持有人中只有於股東名冊中就該等股份排名首位者方有權就該等股份投票。
6. 本通告所示中文名稱或詞彙的英文譯本僅供識別，不應視為有關中文名稱或詞彙的正式譯文。

於本通告日期，董事會由三位執行董事，即陳昌先生、陳兆年女士及陳兆華女士；及三位獨立非執行董事，即陳平先生、施德華先生及田曉韜先生組成。