

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分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。



**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)

### **有關土地收儲之非常重大出售事項**

董事會宣佈，於二零一九年六月二十日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司廣東珠鋼投資與廣州市番禺區土地開發中心簽訂土地收儲補償協議，據此，廣州市番禺區土地開發中心將收儲，而廣東珠鋼投資將出售金龍城第三期土地。廣州市番禺區土地開發中心之應付初始補償款將為人民幣1,160,000,000元（有待按下文「初始補償款調整」一段所載作上調）。

金龍城第三期土地尚未開發，初步預留作地產項目金龍城的第三期發展。

根據上市規則的規定，收儲事項須經股東於股東特別大會上批准後方可作實。

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%，收儲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。

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收儲事項。由於概無股東於收儲事項中擁有重大權益，故概無股東須放棄投票。載有（其中包括）收儲事項之詳情及有關金龍城第三期土地作商業用途之估值報告之通函，連同就批准（其中包括）收儲事項召開股東特別大會之通告預期將於二零一九年七月三十一日（為超過本公佈日期起計15個營業日，因為需要額外時間編製通函）或之前寄發予股東。

完成收儲事項須經股東於股東特別大會上批准。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 土地收儲補償協議

董事會宣佈，於二零一九年六月二十日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司廣東珠鋼投資與廣州市番禺區土地開發中心簽訂土地收儲補償協議，據此，廣州市番禺區土地開發中心將收儲，而廣東珠鋼投資將出售，金龍城第三期土地。廣州市番禺區土地開發中心之應付初始補償款（「**初始補償款**」）將為人民幣1,160,000,000元（有待按下文「**初始補償款調整**」一段所載作上調）。

土地收儲補償協議的詳情概述如下：

### 日期

二零一九年六月二十日

### 訂約各方

賣方：廣東珠鋼投資（本公司的間接全資附屬公司）

買方或廣州市番禺區 廣州市番禺區土地開發中心  
土地開發中心：

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州市番禺區土地開發中心及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收儲的金龍城第三期土地

金龍城第三期土地尚未開發，初步預留作金龍城地產項目的第三期發展。金龍城第三期土地佔地面積約為34,809平方米，位於中國廣東省廣州市番禺區大龍街清河路與長沙路交匯處以東。金龍城第三期土地目前作商業用途。於二零一八年十二月三十一日，金龍城第三期土地於本公司入賬的賬面值為人民幣1,160,000,000元（「**賬面值**」）。

金龍城第三期土地待開發多年，且於緊接收儲事項前兩個財政年度並無產生收益。該土地並無按揭。金龍城第三期土地上沒有樓宇或建築物。因此，預期概無有關土地修復工作的重大費用。

本公司已委聘一名獨立估值師永利行評值顧問有限公司就金龍城第三期土地使用直接比較法編製估值報告（「**估值報告**」），以於釐定代價時提供市場價值。根據於二零一九年五月三十一日初步的估值報告，金龍城第三期土地（作商業用途）的市價為約人民幣1,162,000,000元。

## 補償款及支付條款

初始補償款人民幣1,160,000,000元將按以下方式以現金支付：

- (1) 人民幣400,000,000元應由廣州市番禺區土地開發中心在簽署土地收儲補償協議後60天內支付；
- (2) 人民幣400,000,000元應由廣州市番禺區土地開發中心在完成土地結案手續後60天內支付；及
- (3) 人民幣360,000,000元應由廣州市番禺區土地開發中心在簽署土地轉讓確認書後60天內支付。

賣方將無需承擔重大交易費用。預計以上款項將於二零一九年九月底或之前收款。倘下文所載先決條件未獲達成，則上述款項將不計利息退還予廣州市番禺區土地開發中心。

## 先決條件

收儲事項之完成須待獲得股東於股東特別大會上就土地收儲補償協議及其項下擬進行之收儲事項的批准後方可作實。倘收儲事項的先決條件未獲達成，則本公司將尋求其他買家購買金龍城第三期土地。

## 初始補償款調整

廣州市番禺區土地開發中心將委任一名中國獨立估值師對金龍城第三期土地進行估值（「第二份估值報告」）。

初始補償款應於情形(i)時予以調整，但於情形(ii)時毋須作出調整：

- (i) 倘第二份估值報告所載估值（「最終估值」）超過人民幣1,160,000,000元，則補償款將調整至最終估值，而經調整補償款與初始補償款的差額，將由廣州市番禺區土地開發中心於二零一九年十一月底前支付；
- (ii) 倘最終估值等於或少於人民幣1,160,000,000元，則初始補償款不作任何調整。

## 完成

收儲事項的完成須待先決條件獲達成後方可作實。完成時，廣東珠鋼投資須透過與廣州市番禺區土地開發中心簽訂土地轉讓確認書的方式，向廣州市番禺區土地開發中心轉讓無產權抵押的金龍城第三期土地。

## 違約責任

1. 倘廣州市番禺區土地開發中心在無任何理由下未能支付其應付收儲事項的補償款，則廣州市番禺區土地開發中心將有責任向賣方支付逾期罰款，按每日應付總金額0.05%的利率計算。
2. 倘土地收儲補償協議生效後，賣方未能或延遲完成金龍城第三期土地根據土地收儲補償協議的土地轉讓或結案手續，賣方將有責任支付廣州市番禺區土地開發中心罰款，按廣州市番禺區土地開發中心每日已付補償款0.05%的利率計算，並將承擔廣州市番禺區土地開發中心遭受的任何損失。
3. 倘土地收儲補償協議生效後，賣方違反土地收儲補償協議的條款，包括將金龍城第三期土地作抵押貸款或出租等，賣方將有責任支付廣州市番禺區土地開發中心罰款，按收儲事項補償款總額10%的利率計算。

## 本公司及賣方的資料

本公司為一間投資控股公司，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。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，賣方主要從事物業開發及投資。

## 廣州市番禺區土地開發中心的資料

廣州市番禺區土地開發中心為廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室的一間辦事處，負責為國有土地轉讓、招標、拍賣以及土地前期開發提供服務；負責中國廣州市番禺區農民集體所有土地的政策調研和制定工作。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)廣州市番禺區土地開發中心為中國政府部門；及(ii)廣州市番禺區土地開發中心及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立土地收儲補償協議的理由及裨益

本集團主要從事焊接鋼管的製造及銷售以及物業開發及投資。金龍城由本集團於二零一三年將本集團於番禺之部分工業用地轉為商業用途後開發。金龍城第三期土地已作商業用途但尚未開發。

董事會認為，相比待數年發展後方可變現收益（此乃基於本公司金龍城第一期的經驗），收儲事項為本集團提供即時現金流。據截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司年度報告所載，本公司的短期計息銀行及其他借款以及融資成本分別約為人民幣2,012,800,000元及人民幣374,500,000元。已變現資金可用於償還現有債務，減少銀行貸款利息，進而降低成本，改善現金流狀況，於日後投資鋼管項目。此外，董事會預計，金龍城第三期土地出售後，鄰近物業或會因可能上升的市價而升值。本集團隨後可享有金龍城第二期未出售物業的物業價格的增值。因此，董事認為房地產業務及長期發展鋼管業務均將因收儲事項而得益，故此，本公司已自二零一九年四月中旬與廣州市番禺區土地開發中心進行協商。由於廣州市番禺區土地開發中心委任之估值師需要時間釐定最終估值，而為了滿足本集團的資金需求以及進一步降低本集團的債務水平及財務開支，訂立土地收儲補償協議可為本集團提供即時現金。鋼管業務將繼續作為本集團的核心業務。收儲事項將不會對本集團的業務及營運構成重大影響。

根據上述，初步補償款與本公司委任之獨立估值師評估的價值相近。董事認為，土地收儲補償協議的條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體利益。

本公司目前並無於收儲事項完成後處置本集團其他資產的計劃。

## 收儲事項的財務影響

根據可得資料，預期收儲事項並無產生收益或虧損（除稅前）（假設初始補償款將概無調整），乃由於初始補償款於二零一八年十二月三十一日與金龍城第三期土地的賬面值相等，兩者均為人民幣1,160,000,000元。收儲事項並無直接相關的稅項。該等計算僅為說明用途的估計數據，須待本公司核數師進一步審閱。

倘經調整補償款高於賬面值，則本公司將自收儲事項中獲得收益。

## 收儲事項的所得款項擬定用途

扣除開支後，收儲事項之所得款項淨額將約為人民幣1,158,000,000元，其中人民幣960,000,000元擬按以下方式用於償還本集團債務：(i) 人民幣527,200,000元將用於償還本年度內當前部分到期而利率為5.4%的長期貸款；及(ii) 人民幣432,800,000元將用於償還本年度內到期而利率介乎5.0%至6.3%的有抵押銀行貸款。

剩餘人民幣198,000,000元將用作本集團的營運資金。

## 上市規則的涵義

由於參考上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過75%，收儲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。

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收儲事項。由於概無股東於收儲事項中擁有重大權益，故概無股東須放棄投票。載有（其中包括）收儲事項之詳情及有關該土地作商業用途之估值報告之通函，連同就批准（其中包括）收儲事項召開股東特別大會之通告預期將於二零一九年七月三十一日（為超過本公佈日期後起計15個營業日，因為需要額外時間編製通函）或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會   |
| 「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） |
| 「董事」  | 指 | 本公司董事   |

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「股東特別大會」           | 指 | 本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准土地收儲補償協議項下擬進行之收儲事項  |
| 「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                                      |
| 「廣州市番禺區<br>土地開發中心」 | 指 | 廣州市番禺區土地開發中心，即中國廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室的一間辦事處  |
| 「本集團」              | 指 | 本公司及其不時的附屬公司的統稱  |
| 「獨立第三方」            | 指 | 獨立於本集團任何成員公司、本公司及其附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東以及彼等各自聯繫人，並與彼等概無關連的人士或公司（定義見上市規則）                           |
| 「金龍城第三期土地」         | 指 | 初步預留作為金龍城第三期的土地，佔地面積約34,809平方米，位於中國廣東省廣州市番禺區大龍街清河路與長沙路交匯處以東，其為廣東珠鋼投資於土地證編號為G39-000012的用地範圍內持有的土地 |
| 「收儲事項」             | 指 | 廣州市番禺區土地開發中心根據土地收儲補償協議以補償款收儲土地   |
| 「土地收儲補償協議」         | 指 | 廣州市番禺區土地開發中心（作為買方）與廣東珠鋼投資（作為賣方）就收儲事項訂立日期為二零一九年六月二十日之土地收儲補償協議                                     |

|                   |   |                                     |
|-------------------|---|-------------------------------------|
| 「上市規則」            | 指 | 聯交所證券上市規則                           |
| 「中國」              | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣      |
| 「人民幣」             | 指 | 中國法定貨幣人民幣                           |
| 「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                            |
| 「聯交所」             | 指 | 香港聯合交易所有限公司                         |
| 「賣方」或<br>「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及本公司間接附屬公司 |

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，二零一九年六月二十日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事陳昌先生、陳兆年女士及陳兆華女士；及三名獨立非執行董事陳平先生、施德華先生及田曉韜先生。