

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)

**(1) 有關廣州市土地開發中心直接收儲土地之
非常重大出售事項；**

及

(2) 終止有關出售番禺珠江鋼管股權的非常重大出售事項

董事會宣佈，於二零二零年九月十五日（交易時段後），本公司的間接全資附屬公司番禺珠江鋼管與（其中包括）廣州市土地開發中心訂立土地收儲補償協議，據此，廣州市土地開發中心已同意收儲，而番禺珠江鋼管已同意授出土地作收儲，補償款為人民幣3,453,400,000元（視乎提前完成獎金款項人民幣690,700,000元而定）。

根據上市規則的規定，直接收儲土地須經股東於股東特別大會上批准後方可作實。

於廣東粵財信托及星辰在二零二零年十月底收到各自於番禺珠江鋼管出售補充協議項下的所有應付款項後，番禺珠江鋼管過往出售協議即告終止，有關款項預計將自直接收儲土地的所得款項及過渡貸款融資撥付。

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%，直接收儲土地構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章下有關公佈及股東批准的規定。

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直接收儲土地。由於概無股東於直接收儲土地中擁有重大權益，故概無股東須放棄投票。

一份載有(其中包括)直接收儲土地詳情及用作工業用途土地的估值報告,連同為批准(其中包括)直接收儲土地而召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二零年十月三十日(為超過本公佈日期後15個營業日,原因為將需要額外時間編製通函的內容(包括但不限於有關土地的估值報告))或之前寄發予股東。

直接收儲土地之完成須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。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,於二零二零年九月十五日(交易時段後),本公司的間接全資附屬公司番禺珠江鋼管與(其中包括)廣州市土地開發中心訂立土地收儲補償協議,據此,廣州市土地開發中心已同意收儲,而番禺珠江鋼管已同意授出土地作收儲,補償款為人民幣3,453,400,000元。

土地收儲補償協議的詳情概述如下:

日期

二零二零年九月十五日

訂約方

土地使用權擁有人: 番禺珠江鋼管(本公司的間接全資附屬公司)

土地收儲機構: 廣州市土地開發中心(廣州市政府管理土地儲備的機構)。

直接收儲土地的實際實施將由廣州市番禺區土地開發中心執行。

土地之現有承按人: 廣東粵財信托及星宸

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

將予收儲的土地

土地位於中國廣東省廣州市番禺區大龍街亞運大道北側¹，佔地面積約為280,197平方米。

土地目前用於工業用途。於直接收儲土地後，土地的用途預計將變更為「綜合」（視乎最終規劃決定而定）。

土地先前由本集團用作工廠及辦公樓，放置本集團主要焊管生產設施。於本公佈日期，本集團的生產線已遷至連雲港及珠海，故本集團的生產活動乃主要在連雲港及珠海的新生產基地進行。拆除土地上的樓宇及構築物已完成。

於二零二零年六月三十日，土地（用作工業用途）於本公司入賬的賬面值為人民幣48,800,000元。

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土地價值使用直接比較法編製估值報告。根據初步估值報告，於二零二零年八月三十一日，用作工業用途的土地的市值為人民幣389,700,000元。此外，根據永利行評值顧問有限公司的初步估計，假設最高地積比率為二且最大許可建築面積為560,453.00平方米，作重建用途的土地（住宅及商業）估值約為人民幣6,000,000,000元。上述數據須待估值報告定稿後方可作實。

補償款及支付條款

鑒於番禺珠江鋼管同意授出土地予廣州市土地開發中心作收儲，番禺珠江鋼管將收取補償款人民幣3,453,400,000元（視乎下文所述提前完成獎金款項而定）。

補償款金額乃根據合適的市區重建政策及規例，經參考土地鄰近商用地塊的市價而釐定。

¹ 與先前的公佈及通函所述位於「中國廣東省廣州市番禺區石基鎮清河路」的土地屬於同一幅土地。

補償款將由廣州市土地開發中心採取下列方式以現金支付：

- (1) 於簽署土地收儲補償協議後60天內支付人民幣690,700,000元（相當於補償款的20%）；
- (2) 於土地及其上樓宇及建築物（如有）的所有權註銷完成後60天內支付人民幣690,700,000元（相當於補償款的20%）；
- (3) 於僱員安置、員工清退、設備及管道搬遷、工地平整及工地圍蔽工作完成後60天內支付人民幣690,700,000元（相當於補償款的20%）；
- (4) 於接獲有關部門有關(i)土壤污染調查報告備案，確認土地的土壤污染物水平未超過規定水平；或(ii)根據土壤修復計劃進行的工程的完成情況備案的確認書後60天內支付人民幣345,300,000元（相當於補償款的10%）；及
- (5) 於透過簽署土地移交確認書將土地交付予廣州市土地開發中心後60天內支付人民幣1,036,000,000元（相當於補償款的30%）。

由於上述第(3)段所規定的工作於土地收儲補償協議日期被視為已完成，廣州市土地開發中心已進一步同意前三期補償款（總金額為人民幣2,072,100,000元，相當於補償款的60%）須於土地所有權註銷登記完成當日（惟無論如何不得遲於該註銷登記後的日期）一次性支付予番禺珠江鋼管。

倘番禺珠江鋼管可於簽署土地收儲補償協議後12個月內交付土地，則廣州市土地開發中心須支付番禺珠江鋼管提前完成獎金人民幣690,700,000元（相當於土地按商業用途基準計算的市值的10%）。獎金須於簽署土地移交確認書後60天內由廣州市土地開發中心支付。

土地之現有承按人的權利及義務

根據土地收儲補償協議，廣東粵財信托及星宸（作為土地之現有承按人）同意直接收儲土地。此外，番禺珠江鋼管、廣東粵財信托及星宸須於土地收儲補償協議生效後三天內辦理土地抵押註銷登記。廣東粵財信托及星宸就清還番禺珠江鋼管結欠彼等之負債有優先權直接向廣州市土地開發中心收取補償款。

先決條件

直接收儲土地之完成須待股東根據上市規則之規定於股東特別大會上批准後方可作實。

倘直接收儲土地的先決條件仍未達成，則土地收儲補償協議將予終止，而番禺珠江鋼管就直接收儲土地已收廣州市土地開發中心的所有款項將不計利息退還予廣州市土地開發中心。在此情況下，番禺珠江鋼管過往出售協議（定義見下文）及該等協議項下的計劃將維持有效及生效，且本公司將繼續探索其他方案，以實現土地的價值。

完成

當番禺珠江鋼管透過與廣州市土地開發中心簽訂土地移交確認書的方式向廣州市土地開發中心交付無產權抵押的土地時，即完成直接收儲土地。

預計直接收儲土地將於土地收儲補償協議日期起計12個月內完成。

終止有關出售番禺珠江鋼管股權的非常重大出售事項

於二零一八年二月十二日，本集團與（其中包括）廣東粵財信托及廣州資產管理有限公司（「投資經理」）訂立注資及合作協議（「番禺珠江鋼管第一份出售協議」），內容有關合作將土地用途由「工業」改為「商業及住宅」，以及向廣東粵財信托出售（實際及視作）番禺珠江鋼管（完成後，其唯一資產將為土地）合計59%股權（「番禺珠江鋼管第一次出售」）。

於二零一九年二月二十七日，本集團進一步與（其中包括）星宸訂立股份投資協議（「番禺珠江鋼管第二份出售協議」，連同番禺珠江鋼管第一份出售協議統稱「番禺珠江鋼管過往出售協議」），內容有關(i)投資經理根據番禺珠江鋼管第一份出售協議的條款提名星宸作為其被提名人，以收購番禺珠江鋼管的40%股權；及(ii)向星宸出售番禺珠江鋼管的餘下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（「番禺珠江鋼管第二次出售」，連同番禺珠江鋼管第一次出售統稱「番禺珠江鋼管過往出售」）。

根據番禺珠江鋼管過往出售，土地已抵押予廣東粵財信托及星宸。

番禺珠江鋼管過往出售已分別於二零一八年四月十九日及二零一九年四月十六日舉行的股東特別大會上由本公司股東批准。

於本公佈日期，番禺珠江鋼管過往出售尚未完成。番禺珠江鋼管仍由廣東粵財信托持有20%股權及由本集團持有80%股權。本集團並無就番禺珠江鋼管第二次出售收取任何代價。

於二零二零年六月十五日，番禺珠江鋼管過往出售協議的訂約方訂立了兩份補充協議（「**番禺珠江鋼管出售補充協議**」），為解除番禺珠江鋼管過往出售提供了一個框架，及為廣州市政府談判和實施直接收儲土地鋪路。

請參閱下列本公司刊發之有關番禺珠江鋼管過往出售以及番禺珠江鋼管出售補充協議之條款的公佈及通函：

關於番禺珠江鋼管第一次出售

- 日期為二零一八年二月十二日的公佈
- 日期為二零一八年三月二十七日的通函
- 日期為二零一八年四月十九日的公佈
- 日期為二零一八年十月十五日的公佈
- 日期為二零二零年六月十五日的公佈

關於番禺珠江鋼管第二次出售

- 日期為二零一九年二月二十七日的公佈
- 日期為二零一九年三月二十六日的通函
- 日期為二零一九年四月十六日的公佈
- 日期為二零二零年六月十五日的公佈

根據番禺珠江鋼管出售補充協議的條款，於廣東粵財信托及星辰在二零二零年十月底收到各自於番禺珠江鋼管出售補充協議項下的所有應付款項後，番禺珠江鋼管過往出售協議即告終止，有關款項將為人民幣2,649,800,000元（假設貸款將於二零二零年十月三十一日償還且利息累計至當日為止）。該付款乃由以下款項撥資：

- (i) 補償款之60%（人民幣2,072,100,000元），將根據土地收儲協議的條款於二零二零年十月底前收取；及
- (ii) 將由中國的銀行或其他融資機構提供不少於人民幣577,700,000元的過渡貸款融資。

本公司正與多間銀行及融資機構就上述貸款融資的條款進行談判，並預計於二零二零年十月中旬前獲得該貸款融資。預計該貸款融資將由土地收儲協議項下的應收補償款餘額作為抵押。

番禺珠江鋼管過往出售協議終止後，本公司無進一步義務將番禺珠江鋼管的股權售予廣東粵財信托或星辰，而本公司仍擁有番禺珠江鋼管的全部股權。

董事會認為，終止番禺珠江鋼管過往出售將不會對本集團的營運、業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

本公司及番禺珠江鋼管的資料

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接鋼管、提供相關製造服務以及物業開發及投資。

番禺珠江鋼管為本公司之間接全資附屬公司。於本集團的生產線遷至連雲港及珠海後，除持有土地及進行番禺珠江鋼管過往出售的資產重組外，番禺珠江鋼管現時並無任何活躍業務營運。

廣州市土地開發中心的資料

廣州市土地開發中心為廣州市人民政府徵用土地辦公室的一間辦事處，負責（其中包括）於廣州市為國有土地轉讓、招標、拍賣以及土地前期開發提供服務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州市土地開發中心為中國政府部門，及廣州市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

於考慮下列因素後，董事認為土地收儲補償協議之條款（包括補償款的金額）屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益：

- (i) 由於廣州市政府擬實施直接收儲土地以加快該地區的基礎設施建設，故董事認為直接收儲土地可更直接有效地變現土地價值，從而減少本集團的負債及利息負擔。根據土地收儲協議的條款，本集團預計於二零二零年十月底前收取人民幣2,072,100,000元（相當於補償款的60%）。相反，番禺珠江鋼管第二次出售項下的代價僅於完成轉讓80%已發行股本予星宸後方會收取，但由於需要更多時間完成番禺珠江鋼管過往出售的資產重組，故有關事項不大可能於二零二零年十月前發生。
- (ii) 補償款金額人民幣3,453,400,000元（可能提前完成獎金為人民幣690,700,000元）高於本集團就(i)於番禺珠江鋼管第一次出售時就番禺珠江鋼管19%股權由廣東粵財信托注資人民幣240,000,000元；及(ii)於番禺珠江鋼管第二次出售時以人民幣2,448,000,000元（可能支付溢價人民幣272,000,000元）出售番禺珠江鋼管80%股權而收取或應收的總代價。
- (iii) 倘能在短期內完成直接收儲土地，將可減少可能對本公司不利的中國房地產政策的影響及中國當前經濟前景帶來的不確定性。
- (iv) 番禺珠江鋼管過往出售的交易對手均支持直接收儲土地，並已訂立番禺珠江鋼管出售補充協議，為直接收儲土地完成後解除番禺珠江鋼管過往出售提供明確路線圖。

董事認為，直接收儲土地將不會對本集團的業務及營運產生任何重大不利影響。

於直接收儲土地後，本集團的核心業務（即製造及銷售焊接鋼管、提供相關製造服務以及物業發展及投資）將保持不變。

直接收儲土地的財務影響

根據可得資料，假設並無提前完成獎金須予支付，按補償款人民幣3,453,400,000元、土地於二零二零年六月三十日的賬面值人民幣48,800,000元、與關閉番禺珠江鋼管生產廠房有關的拆遷成本人民幣148,000,000元、應付廣東粵財信托補償款人民幣108,100,000元及本公司完成直接收儲土地將產生的估計成本人民幣240,000,000元計算，本公司預計錄得直接收儲土地的除稅前收益為人民幣2,908,500,000元。直接收儲土地並無直接相關的稅項。

倘番禺珠江鋼管有權獲得並收取提前完成獎金，則預計本公司自直接收儲土地產生的除稅前收益將為人民幣3,599,200,000元。

上述計算為估計數據，僅作說明，須待本公司核數師進一步審閱。

直接收儲土地所得款項的擬定用途

扣除所有相關開支後，直接收儲土地之所得款項淨額（假設並無提前完成獎金須予支付）將約為人民幣3,451,400,000元。

直接收儲土地之所得款項淨額擬用作以下用途：

- (i) 人民幣2,649,800,000元用於償還於二零二零年十月三十一日結欠廣東粵財信托及／或星宸的債務、補償款及利息（假設貸款將於二零二零年十月三十一日償還且利息累計至當日為止），其中(a)人民幣2,147,600,000元將支付予廣東粵財信托；及(b)人民幣502,200,000元將支付予星宸，而該等款項亦可用於償還本集團為償還廣東粵財信托及／或星宸的款項而取得的過渡貸款（見上文「終止有關出售番禺珠江鋼管股權的非常重大出售事項」一段）。
- (ii) 人民幣240,000,000元用於支付本公司就完成直接收儲土地將產生的成本，包括編製土壤污染報告及完成相關土壤修復工程的成本；
- (iii) 人民幣362,200,000元用於償還本集團其他債務；及
- (iv) 剩餘人民幣199,400,000元將用作本公司的營運資金。

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%，直接收儲土地構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章下有關公佈及股東批准的規定。

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直接收儲土地。由於概無股東於直接收儲土地中擁有重大權益，故概無股東須放棄投票。

一份載有（其中包括）直接收儲土地詳情及用作工業用途土地的估值報告，連同為批准（其中包括）直接收儲土地而召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二零年十月三十日（為超過本公佈日期後15個營業日，原因為將需要額外時間編製通函的內容（包括但不限於有關土地的估值報告））或之前寄發予股東。

直接收儲土地之完成須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，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，一間於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）
「直接收儲土地」	指	廣州市土地開發中心根據土地收儲補償協議收儲土地
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准土地收儲補償協議項下擬進行之直接收儲土地
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司的統稱

「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，為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，及目前持有番禺珠江鋼管20%股權
「廣州市土地開發中心」	指	廣州市土地開發中心，為中國廣州市人民政府徵用土地辦公室的一間辦事處
「獨立第三方」	指	獨立於本集團任何成員公司、董事、本公司及其附屬公司的最高行政人員及主要股東以及彼等各自聯繫人（定義見上市規則），且與彼等概無關連的人士或公司
「土地」	指	由番禺珠江鋼管擁有的一幅佔地面積約280,197平方米的土地，位於中國廣東省廣州市番禺區大龍街亞運大道北側，與上文「終止有關出售番禺珠江鋼管股權的非常重大出售事項」段落所提述的本公司先前的公佈及通函所述位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮清河路的土地屬於同一幅土地
「土地收儲補償協議」	指	日期為二零二零年九月十五日的協議，由（其中包括）廣州市土地開發中心（作為土地收儲機構）與番禺珠江鋼管（作為現有土地使用權擁有人）就接收儲土地訂立
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港特別行政區、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
「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擁有的一間投資公司，及最終由廣州越秀集團有限公司等多間中國國有企業擁有

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，二零二零年九月十五日

於本公佈日期，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、田曉韜先生及歐陽廣華先生組成。