

---

## 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、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)

**(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**

---

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。

本公司謹訂於二零二零年十月二十三日(星期五)下午二時三十分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EGM-1至EGM-3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，並盡快及無論如何不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54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撤銷論。

#### 股東特別大會的預防措施

有關為防止及控制新型冠狀病毒(COVID-19)擴散而於股東特別大會上採取之措施，請參閱本通函第1頁，其中包括：

- 強制體溫檢測及健康申報
- 強制於股東特別大會期間全程佩戴外科口罩
- 禁止發熱的人士出席股東大會。出現流感症狀的人士亦可能會被拒絕進入會場
- 股東特別大會上將不會分發公司禮品，亦不會提供茶點招待

任何不遵守預防措施之人士均可能會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司提醒股東可委任大會主席作為彼等之受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二零年十月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 該土地之估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

股東、員工及利益相關者的健康對我們而言至關重要。鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的持續，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障與會股東、員工及利益相關者免受感染風險：

- (i) 將於大會會場的各個入口處對每位股東、受委代表或其他與會人員進行強制性體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.2度的人士均可能被拒絕進入大會會場或被要求離開大會會場。
- (ii) 各與會人員均須於整個大會期間及大會會場內強制性佩戴外科口罩，及各座位之間均須保持安全距離。
- (iii) 不提供食品及飲品，亦不分派公司禮品。
- (iv) 各與會人員於進入股東特別大會會場之前均需提交一份完整的健康申報表。各與會人員將被問及：(a) 彼是否於緊接股東特別大會召開前14天內曾離開香港；及(b) 彼是否受香港政府規定的任何強制性檢疫法令限制。任何對任何該等問題回答「是」的人士均將被拒絕進入大會會場或被要求離開大會會場。

在香港法例允許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保於股東特別大會上與會人員的安全。

此外，本公司提醒全體股東不必為行使表決權而親身出席大會。股東可通過填妥及交回本通函所附帶之代表委任表格委任大會主席為其受委代表，代其親身出席大會，以就相關決議案於大會上進行表決。

倘任何股東選擇不親身出席大會，但對任何決議案或本公司存有任何疑問，或有任何需與董事會溝通的事宜，歡迎其以書面形式將相關問題或事宜寄發至我們的香港主要營業地點或發送電郵至 [ir@zhujiang.com.hk](mailto:ir@zhujiang.com.hk)。

代表委任表格可自本公司網站 [www.pck.com.cn](http://www.pck.com.cn) 或 [pck.todayir.com](http://pck.todayir.com) 或聯交所的指定網站 <http://www.hkexnews.hk> 下載。倘閣下並非登記股東（如閣下的股份乃通過銀行、經紀人、託管人或香港中央結算有限公司持有），則應直接諮詢閣下的銀行或經紀人或託管人（視情況而定）以協助閣下委任受委代表。

---

## 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：

「董事會」	指	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
「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）
「補償款」	指	番禺珠江鋼管根據土地收儲補償協議應收補償款
「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

---

## 釋 義

---

「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
「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）就直接收儲土地訂立
「最後可行日期」	指	二零二零年九月三十日
「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公司並為本公司間接附屬公司

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函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
「剩餘集團」	指	除土地以外的集團
「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
「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
「平方米」	指	平方米



**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)  
陳國雄先生 (副主席)  
陳兆年女士

獨立非執行董事：

陳平先生  
田曉韜先生  
歐陽廣華先生

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  
亞運大道  
金龍城3-5棟二樓  
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：

- (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

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年九月十五日之公佈。

---

## 董事會函件

---

於二零二零年九月十五日，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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關直接收儲土地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。

### 土地收儲補償協議

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

訂約各方：

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。



---

## 董事會函件

---

### 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<sup>1</sup>，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。於本通函日期，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）於本公司確認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，作重建用途的土地（住宅及商業）估值約為人民幣5,740,000,000元。上述估值報告之副本載於本通函附錄二。

### 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而釐定，即按兩名估值師對土地估價的平均值計算的土地的商用價值的指定百分比釐定。

<sup>1</sup> 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。

---

## 董事會函件

---

鑒於釐定補償款金額的方法乃由適用的市區重建政策及規例訂明，且通常適用於類似土地收儲，董事認為，補償款是番禺珠江鋼管通過提供土地予廣州市土地開發中心收儲能合理預期獲取的可觀金額。有關董事認為補償款屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益的進一步詳情，另請參閱下文「訂立土地收儲補償協議的理由及裨益」各段。

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構築物（如有）的所有權註銷登記完成後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（或補償款的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（且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償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。於最後可行日期，土地的抵押已被註消。

假設將於二零二零年十月三十一日向廣東粵財信托及星宸作出還款，本集團將結欠廣東粵財信托本金人民幣1,680,000,000元及利息人民幣359,530,000元，及本集團將結欠星宸本金人民幣398,140,000元及利息人民幣104,070,000元。該等負債指廣東粵財信托及星宸根據番禺珠江鋼管過往出售協議授出的貸款及就此產生的利息。待終止番禺珠江鋼管出售協議後，本集團亦將支付提前終止費人民幣108,100,000元予廣東粵財信托。

### 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，以變現土地的價值。

### 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。

於本通函日期，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。

於簽署番禺珠江鋼管出售協議後，本公司、廣東粵財信托及星宸已繼續探索各種替代方案以變現土地價值（其為番禺珠江鋼管過往出售協議的主要目標）。訂約方隨後確定直接收儲土地為變現土地價值更為有效及確切的手段。因此，番禺珠江鋼管出售協議的訂約方同意直接收儲土地並終止番禺珠江鋼管過往出售。

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。

---

## 董事會函件

---

請參閱下列本公司刊發之有關番禺珠江鋼管過往出售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宸在二零二零年十月底前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。

---

## 董事會函件

---

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宸，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

### 盈利

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。

### 資產及負債

由於直接收儲土地，本集團的綜合固定資產將減少人民幣48,800,000元。

於悉數償還直接收儲土地的補償款後，並經計及完成直接收儲土地的估計成本人民幣240,000,000元及償還結欠廣東粵財信托及／或星宸的債務、補償款及利息人民幣2,649,800,000元，本集團的綜合銀行存款將增加人民幣563,600,000元（扣除相關稅項），而本集團的綜合銀行及其他借貸將減少人民幣2,078,100,000元。本集團的綜合資產淨值將增加人民幣2,592,900,000元。

倘番禺珠江鋼管有權收取提前完成獎金，本集團的綜合銀行存款將增加人民幣1,254,300,000元（扣除相關稅項），及本集團的綜合資產淨值將增加人民幣3,283,600,000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。

倘番禺珠江鋼管有權收取提前完成獎金，其擬將人民幣400,000,000元用於償還本集團其他債務，而剩餘人民幣290,700,000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。

### 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。

---

## 董事會函件

---

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3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，並盡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54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撤銷論。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年十月二十日（星期二）至二零二零年十月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）就股東特別大會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，務請於二零二零年十月十九日（星期一）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54樓。

### 推薦意見

董事認為，直接收儲土地符合本公司及股東之整體利益，且土地收儲補償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直接收儲土地的普通決議案。

由於直接收儲土地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

二零二零年十月八日

## 1. 以提述形式納入之本集團財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表(包括其中的附註)已披露於聯交所網址([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網址([www.pck.com.cn](http://www.pck.com.cn))或([www.pck.todayir.com](http://www.pck.todayir.com))可供查閱的下列文件。

- 於二零二零年九月十一日刊發的本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(第22頁至第54頁)；
- 於二零二零年四月二十八日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(第103頁至第246頁)；
- 於二零一九年四月十八日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告(第116頁至第262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)。

## 2. 債項聲明

### 銀行及其他借貸

於二零二零年八月三十一日(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	1,880,525
— 無抵押	1,350
政府貸款	
— 有抵押	302,000
其他借貸	
— 有抵押	2,098,483
— 無抵押	335,653
定息債券	
— 二零二二年到期140,000,000港元12%債券	122,381
— 二零二零年到期3,000,000美元7%債券	12,574
— 二零二零年到期10,000,000港元6%債券	8,194
— 二零二一年到期10,000,000港元7%債券	7,538
— 二零二零年到期3,000,000港元5%債券	2,655
	4,771,353

於二零二零年八月三十一日，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1,135,952,000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804,346,000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2,000元；及
- (d) 人民幣1,346,789,000元之本集團若干發展中物業、投資物業及落成待售物業之押記。

#### 定息債券

於二零二零年八月三十一日（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總額約為人民幣153,300,000元的尚未償還定息債券及約人民幣5,800,000元的應計利息。

#### 或然負債

於二零二零年八月三十一日，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121,600,000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550,000,000元之擔保，合營企業已動用人民幣550,000,000元。

#### 免責聲明

除上文所述及集團內負債外，於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何債務證券、任何其他尚未償還的貸款資本、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，自二零二零年八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，外幣金額已按照於二零二零年八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，經作出審慎周詳查詢後，董事認為，在並無不可預見之情況下，考慮到完成直接收儲土地之所得款項淨額、本集團現有的內部資源及可供本集團使用的銀行及其他融資以及到期時銀行及其他借貸的預期再融資，本集團將擁有充足的營運資金以應付自本通函日期起未來至少12個月的需求。

### 4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉，自二零一九年十二月三十一日（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

於土地收儲事項完成後，本集團將繼續開展其現有的業務。本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零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，有關本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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網址([www.pck.com.cn](http://www.pck.com.cn))或([pck.todayir.com](http://pck.todayir.com))可供查閱的綜合財務報表。

#### (a) 截至二零二零年六月三十日止六個月

##### (i) 財務回顧

##### 收入

截至二零二零年六月三十日止六個月，餘下集團錄得收入約人民幣367,700,000元（二零一九年上半年：人民幣491,900,000元），較二零一九年同期減少約25.2%。收入減少乃由於2019冠狀病毒病（「COVID-19」）爆發影響了鋼管生產及交付。

截至二零二零年六月三十日止六個月，國內銷售及海外銷售所得收入分別佔總收入約95.4%（二零一九年上半年：78.8%）及約4.6%（二零一九年上半年：21.2%）。海外銷售減少乃由於全球範圍內COVID-19爆發影響了鋼管生產及交付。

#### 毛利及毛利率

截至二零二零年六月三十日止六個月，餘下集團的毛利約為人民幣85,600,000元（二零一九年上半年：人民幣103,400,000元），較二零一九年同期減少約17.2%。整體毛利率約為23.3%，較二零一九年同期的約21.0%有所上升。毛利減少乃由於本期間銷售減少。毛利率增加乃由於毛利率較高的鋼管製造服務增加。

#### 其他收入及收益

截至二零二零年六月三十日止六個月，其他收入及收益約為人民幣2,919,500,000元（二零一九年上半年：人民幣2,966,900,000元），較二零一九年同期減少約1.6%。有關減少乃主要由於補貼收入及來自中國政府的補償收入減少。

#### 銷售及分銷費用

截至二零二零年六月三十日止六個月，銷售及分銷費用約為人民幣24,500,000元（二零一九年上半年：人民幣35,400,000元），較二零一九年同期減少約30.7%。銷售及分銷費用減少乃由於回顧期內銷售減少。

#### 行政費用

截至二零二零年六月三十日止六個月，行政費用約為人民幣120,000,000元（二零一九年上半年：人民幣162,000,000元），較二零一九年同期減少約26.0%。行政費用減少乃主要由於番禺珠江鋼管有限公司（「番禺珠江鋼管」，一間將予出售的本公司間接附屬公司（誠如本公司日期為二零二零年六月十五日之公佈及其所提述的公佈所披露））停止製造業務及停止若干非核心業務。

### 融資成本

截至二零二零年六月三十日止六個月，融資成本約為人民幣173,400,000元（二零一九年上半年：人民幣233,400,000元），較二零一九年同期減少約25.7%。融資成本減少乃主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月平均借貸餘額減少。

### 其他開支

餘下集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得其他開支約人民幣54,900,000元（二零一九年上半年：人民幣10,600,000元），較二零一九年同期增加約419.2%。該增加乃由於截至二零二零年六月三十日止六個月訴訟產生的索賠撥備。

### 所得稅費用

截至二零二零年六月三十日止六個月錄得所得稅抵免約人民幣138,000元（二零一九年上半年：稅項費用：人民幣11,500,000元）。

### 本期間收益

本公司普通股本持有人應佔淨收益約為人民幣2,685,300,000元（二零一九年上半年：收益人民幣2,695,300,000元）。每股收益為人民幣2.66元（二零一九年上半年：每股收益為人民幣2.67元）。

## (ii) 業務回顧

### 鋼管業務

我們於截至二零二零年六月三十日止六個月接獲了新增訂單約366,000噸鋼管。我們於截至二零二零年六月三十日止六個月交付了約112,000噸焊接鋼管。

### 物業開發

除鋼管製造業務外，餘下集團亦從事物業開發及投資。於二零一三年中國番禺土地改變用途後，餘下集團適時利用資產增值機會，將番禺生產廠房的土地使用權由工業轉為商業用途。該物業項目名為金龍城，為集寫字樓、商舖、公寓及別墅為一體的大型綜合商業體。已改變用途的土地面積佔番禺廠區土地的總面積約四分之一。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。

餘下集團已於二零一八年入賬金龍城第一期的大部分銷售額。餘下集團已預售金龍城第二期，總合約銷售額約為人民幣991,000,000元。誠如本公司日期為二零一九年六月二十日的公佈所披露，金龍城第三期已售予廣州市番禺區土地開發中心。

鋼管業務將繼續為本集團的核心業務。

### (iii) 流動資金及財務資源及資本架構

於二零二零年六月三十日，我們的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13,700,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣58,600,000元）及0.96（於二零一九年十二月三十一日：2.08）。

於二零二零年四月二十七日，本公司與獨立第三方訂立認購協議（「認購協議」），據此，本公司同意發行，而認購人同意認購本金總額為140,000,000港元，於二零二二年四月到期的12%債券（「債券」）。根據認購協議，本公司執行董事兼控股股東陳先生須於認購協議期限內履行若干特定責任（「特定責任」），包括陳先生應為(i)本公司的單一最大直接或間接股東；及(ii)本公司董事會主席兼執行董事。任何違反特定責任可能構成認購協議的違約事件，據此，在發生違約時，債券持有人有權根據債券的條款和條件立即贖回債券。



於二零一七年六月一日，本公司與投資公司（「投資公司」）訂立融資協議，內容有關總額為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 Profits Limited將仍為本公司股東，合計擁有一些不少於本公司69.42%股權的權益。於二零一八年六月二十二日，本公司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（連同貸款，統稱「該等貸款」）。作為進一步款項的回報，本公司同意就該等貸款提供額外抵押並向投資公司發行非上市認股權證。金額為313,320,000港元的非上市認股權證已根據於二零一八年十月九日舉行之股東特別大會上授予董事會之特別授權發行。

於二零一八年四月三十日，本公司未能贖回本金額為72,000,000美元之債券（「債券」）。於二零一八年六月二十二日，本公司已與所有債券持有人（「債券持有人」）訂立延期協議，據此，本公司須根據新還款計劃向債券持有人償還部份款項。本公司須於暫緩期按年利率7.6%支付債券利息。

於二零二零年六月三十日，我們的借貸總額約為人民幣2,841,800,000元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,086,400,000元），其中約人民幣2,676,100,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,900,500,000元）為銀行貸款、其他借貸及政府貸款，約人民幣158,900,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣178,000,000元）為美元及港元債券及約人民幣6,800,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣7,900,000元）為租賃負債。

於二零二零年六月三十日，借貸總額包括物業發展貸款約人民幣1,227,400,000元。除上述貸款外，於二零二零年六月三十日鋼管業務之貸款約為人民幣1,614,400,000元。由於約90%之銷售成本乃來自採購鋼板及鋼卷，我們須透過短期借貸為我們的營運資金撥資。我們一經獲取來自客戶的銷售所得款項，將償還短期借貸。

於二零二零年六月三十日之資產負債比率（按計息借貸及債券的總和除以資產總值的百分比列示）約為34.7%（於二零一九年十二月三十一日：36.6%）。

於二零二零年六月三十日，我們的借貸總額到期情況分佈如下：約39%（於二零一九年十二月三十一日：42%）的借貸總額須於一年內償還，及約61%（於二零一九年十二月三十一日：58%）的借貸總額須於一年後償還。

於二零二零年六月三十日，我們有流動負債淨額約人民幣142,200,000元。本集團於二零二零年六月三十日已就預售金龍城第二期收取約人民幣991,300,000元。本集團擁有充足現金流量，可履行其短期責任。

於二零二零年六月三十日，約83%（於二零一九年十二月三十一日：83%）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；約8%（於二零一九年十二月三十一日：8%）的借貸總額以人民幣計值，按固定利率計息；及約9%（於二零一九年十二月三十一日：9%）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**

於截至二零二零年六月三十日止六個月，餘下集團概無其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

**(v) 僱員及薪酬**

於二零二零年六月三十日，我們共有807名全職僱員（於二零一九年十二月三十一日：1,162名）。為留聘僱員，我們提供具有競爭力的薪酬待遇，包括薪金、醫療保險、酌情花紅、其他福利以及僱員於其各自國家的強制性退休福利計劃。

**(vi) 資產抵押**

於二零二零年六月三十日，我們以總賬面淨值分別為人民幣1,154,700,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣1,201,100,000元）、人民幣810,200,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣792,500,000元）、人民幣2,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,000元）、人民幣1,202,100,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣1,267,300,000元）、人民幣108,100,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣109,400,000元）及人民幣15,300,000元（於二零一九年十二月三十一日：無）的若干物業、廠房及設備、租賃土地、定期存款、若干發展中物業、落成待售物業及貿易應收賬款作為本集團獲授的銀行貸款及其他借貸的抵押。

**(vii) 資產負債比率**

於二零二零年六月三十日之資產負債比率（按計息借貸及債券的總和除以資產總值的百分比列示）約為34.7%（於二零一九年十二月三十一日：36.6%）。

**(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖**

於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們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。除以美元／港元計值的9.5%借貸及債券外，我們的大部份資產及負債以人民幣計值。我們於截至二零二零年六月三十日止六個月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**

於二零二零年六月三十日，餘下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111,600,000元之擔保（於二零一九年十二月三十一日：人民幣94,300,000元）。

於二零二零年六月三十日，餘下集團就沙特阿拉伯之銀行融資作出為數人民幣556,200,000元之擔保（於二零一九年十二月三十一日：人民幣548,100,000元），我們於沙特阿拉伯之合營企業已使用當中人民幣556,200,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣511,500,000元）。

**(b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度****(i) 財務回顧**

## 收入

餘下集團收入主要包括(i)鋼管銷售，及(ii)物業銷售。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，收入約為人民幣1,194,000,000元，較二零一八年減少約人民幣487,600,000元或29.0%。收入減少主要由於二零一九年確認的物業銷售額減少。撇除於二零一九年金龍城第一期之物業銷售人民幣52,300,000元（二零一八年：金龍城第一期之物業銷售人民幣610,400,000元），二零一九年鋼管銷售較二零一八年增加約人民幣70,500,000元或6.6%。

於二零一九年，金龍城的物業銷售收入約為人民幣52,300,000元，與於二零一八年的約人民幣610,400,000元相比，減少約91.4%或人民幣558,100,000元。金龍城第一期的大部分單位已於二零一八年出售。金龍城第一期的剩餘部分單位已於二零一九年售出。

## 毛利及毛利率

二零一九年的鋼管銷售毛利約為人民幣201,400,000元，較二零一八年約人民幣192,900,000元增加約4.4%或人民幣8,600,000元。二零一九年的毛利率約為17.6%，與二零一八年的18.0%相若。

於二零一九年，物業銷售毛利約為人民幣10,800,000元，與於二零一八年的約人民幣130,600,000元相比，減少91.8%或人民幣119,900,000元。

### 其他收入及收益

二零一九年的其他收入及收益主要指土地使用權之收儲收益、銀行利息收入及政府補貼收入。其他收入及收益由二零一八年約人民幣2,990,100,000元，增加約12.1%或人民幣360,200,000元至二零一九年約人民幣3,350,300,000元。其他收入及收益增加主要由於二零一九年自地方當局收儲土地使用權時產生收益。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一八年約人民幣63,700,000元，減少約12.4%或人民幣7,900,000元，至二零一九年約人民幣55,800,000元。該減少乃主要由於銷售減少。

### 行政費用

行政費用由二零一八年約人民幣435,700,000元減少約23.1%或人民幣101,000,000元，至二零一九年約人民幣334,700,000元。行政費用之減少乃主要由於年內番禺珠江鋼管停止製造業務，從而整體行政費用減少。

### 融資成本

二零一九年的融資成本約為人民幣450,100,000元，較於二零一八年的約人民幣374,500,000元相比，增加人民幣75,600,000元或20.2%。二零一九年的實際利率約為8.9%（二零一八年：6.0%）。融資成本增加乃由於年內平均利率增加。

### 其他費用

其他費用由二零一八年約人民幣93,400,000元，減少約25.7%或人民幣24,000,000元，至二零一九年約人民幣69,400,000元。該減少主要由於於二零一八年出售附屬公司、物業、廠房及設備之虧損及賠償。

### 所得稅開支

所得稅抵免由二零一八年人民幣52,300,000元減少至二零一九年人民幣13,100,000元。

所得稅抵免由於(i)於二零一九年錄得所得稅開支乃主要由於本集團於年內出售金龍城第三期及土地使用權之收儲收益的稅項撥備；(ii)於二零一九年錄得與番禺珠江鋼管的可用稅收損失相關的其他遞延稅項資產的所得稅抵免乃由於本集團預期將於出售番禺土地錄得收益；及(iii)因本集團出售物業而於二零一九年繳納土地增值稅之綜合影響所致。

於二零一八年錄得與番禺珠江鋼管的部分可用稅收損失相關的遞延稅項資產的所得稅抵免乃由於本集團預期將於出售番禺土地錄得收益。

### 期內收益

由於上文所述原因，餘下集團於二零一九年錄得收益約人民幣2,767,800,000元（二零一八年：人民幣2,410,900,000元）。

## (ii) 業務回顧

### 鋼管業務

於二零一九年，餘下集團接獲的新訂單數量約為341,000噸焊接鋼管，大部分訂單來自國內客戶。本集團已接獲若干大型訂單，如中國石油化工股份有限公司（「中石化」）及廣西天然氣管道項目的訂單等。餘下集團已於二零一九年交付約327,000噸焊接鋼管。

我們於沙特阿拉伯的合營公司 Al-Qahtani Pck Pipe Company（「AHQ」，「合營公司」）亦已接獲 Saudi Arabian Oil Company（「沙特阿美石油公司」）的新鋼管訂單，為其沙特阿美石油公司之 Marjan 項目提供約26,248噸鋼管。合營公司使得本集團可擴大其於沙特阿拉伯及鄰國之市場份額。

### 物業發展

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。番禺土地分為三期發展。

金龍城第一期大部分單位已出售。本集團已預售金龍城第二期單位。於二零一九年十二月三十一日，總合約銷售額約為人民幣794,000,000元。第一期商舖已出租以賺取租金收入。誠如本公司日期分別為二零一九年六月二十日之公佈、日期為二零一九年十一月七日之通函及於二零一九年十一月二十八日舉行之股東特別大會之投票結果公佈所披露，金龍城第三期已出售予廣州市番禺區土地開發中心。

鋼管業務將繼續為本集團的核心業務。

### (iii) 流動資金及財務資源及資本架構

餘下集團的資產負債比率乃按銀行貸款、其他借貸以及定息債券及票據的總和除以資產總值計算。餘下集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的資產負債比率分別約為36.6%及45.9%。二零一九年的資產負債比率較二零一八年下降乃由於餘下集團於年內償還借貸。

於二零一七年四月二十七日，本公司與投資基金訂立票據購買協議（「票據購買協議」），據此，本公司同意發行，及投資基金同意向本公司購買155,000,000港元，年利率為8%，於二零二零年四月到期的票據（「票據」）。根據票據購買協議，本公司控股股東陳昌先生須於票據購買協議期限內履行特定責任（「特定責任」），包括(i)陳昌先生須（直接或間接）持有或擁有本公司50%以上投票權；或(ii)本公司控股股東須對本公司有管理控制權。任何違反特定責任可能構成票據購買協議項下的違約行為，據此，投資基金有權根據票據的條款及條件於違約事件發生時立即贖回票據。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約為人民幣3,086,400,000元，當中約58%（二零一八年：56%）為長期借貸及約42%（二零一八年：44%）為短期借貸。借貸總額包括：(i) 有關物業發展業務之貸款人民幣1,330,000,000元；(ii) 鋼管業務項下之借貸淨額約人民幣1,759,000,000元。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其鋼管業務之營運資金。本集團一旦收到客戶的銷售所得款項，將償還短期借貸。經計及本集團之手頭現金，以及可動用的銀行融資人民幣290,300,000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。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的流動資產超出其流動負債約人民幣140,600,000元。金龍城第二期已經預售，可增加本集團之現金流量。餘下集團擁有充足現金流量，可履行其短期責任。

於二零一九年十二月三十一日，借貸總額約83%（二零一八年：63%）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8%（二零一八年：19%）以人民幣計值，按固定利率計息；借貸總額約9%（二零一八年：18%）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**

於二零一九年二月二十七日，餘下集團與廣州星宸諮詢有限公司（「星宸」）、廣東粵財信托及廣州資產管理訂立出售協議（「出售協議」），內容有關(i) 廣州資產管理根據該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。有關上述的詳情於本公司日期分別為二零一九年二月二十七日及二零一九年三月二十六日之公佈及通函內披露。

有關出售番禺珠江鋼管80%股權的非常重大出售事項及關連交易已於二零一九年四月十六日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。



於二零一九年六月二十日，餘下集團與廣州市番禺區土地開發中心（「廣州市番禺區土地開發中心」）訂立土地收儲補償協議（「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，而本集團將出售金龍城第三期土地，最終補償為人民幣1,524,628,500元（根據最終估值報告）。土地收儲補償協議項下擬進行之土地收儲已於二零一九年十一月二十八日舉行的股東特別大會上獲股東批准。

除上文所述者外，餘下集團於年內概無進行其他重大收購或出售。

**(v) 僱員及薪酬**

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團共有1,162名全職僱員（二零一八年：1,110名僱員）。為留聘僱員，我們提供具有競爭力的薪酬待遇，包括薪金、醫療保險、酌情花紅、其他福利以及僱員於其各自國家的強制性退休福利計劃。

**(vi) 資產抵押**

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團以總賬面淨值分別約為人民幣1,201,100,000元（二零一八年：人民幣833,400,000元）、人民幣729,500,000元（二零一八年：人民幣618,600,000元）、人民幣2,000元（二零一八年：人民幣426,600,000元）、人民幣1,267,300,000元（二零一八年：人民幣1,105,900,000元）及人民幣109,400,000元（二零一八年：人民幣373,900,000元）的若干物業、廠房及設備、租賃土地、存款、若干發展中物業及落成待售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**

於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率（按計息借貸及債券的總和除以資產總值的百分比列示）約為36.6%（於二零一八年十二月三十一日：45.9%）。

**(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及港元計值，而本集團大部分資產及負債乃以人民幣計值。儘管本集團可能面對外匯風險，董事會預料日後匯率波動不會對本集團營運構成重大影響。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本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**

於二零一九年十二月三十一日，餘下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94,300,000元（二零一八年：人民幣128,200,000元）之擔保。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團就沙特阿拉伯之銀行融資向合營公司作出為數人民幣548,100,000元（二零一八年：人民幣538,900,000元）之擔保，合營公司已使用當中人民幣511,500,000元（二零一八年：人民幣333,500,000元）。

**(c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度****(i) 財務回顧****收入**

餘下集團收入主要包括(i)鋼管銷售及(ii)物業銷售。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團收入約為人民幣1,620,500,000元，較二零一七年增加約人民幣747,200,000元或85.6%。收入增加主要由於餘下集團接獲的國內訂單增加及確認物業銷售。中國主要油氣項目已經復甦。餘下集團於二零一八年確認大部分金龍城一期的物業銷售。

於二零一八年，餘下集團的國內銷售額佔總鋼管收入約75.1%，而於二零一七年則約佔53.6%。所有物業銷售均為國內銷售。

### 毛利及毛利率

二零一八年的鋼管銷售毛利約為人民幣192,900,000元，較二零一七年約人民幣58,100,000元增加約231.9%或人民幣134,800,000元。二零一八年毛利率約為18.0%，與去年相比有所增長，原因為餘下集團已向中石化交付若干大型訂單，該等訂單主要提供高利潤的製造服務。

二零一八年的物業銷售毛利約為人民幣69,500,000元或12.7%。

### 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盈虧，已於報告期的損益內反映。本集團於過往年度轉讓部分投資物業—金龍城第一期及第二期。本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二零一八年十二月三十一日出具的估值報告，金龍城第三期於二零一八年十二月三十一日的市值為人民幣1,160,000,000元。於二零一八年，產生人民幣21,800,000元投資物業的公平值收益（二零一七年：無）。

### 其他收入及收益

二零一八年的其他收入及收益主要指銀行利息收入、政府補貼收入及出售金龍城第三期土地的收益。其他收入及收益由二零一七年約人民幣3,049,100,000元，減少約1.9%或人民幣59,000,000元，至二零一八年約人民幣2,990,100,000元。其他收入及收益減少主要由於二零一七年沒收客戶按金而於二零一八年並無此類收入。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一七年約人民幣107,300,000元，減少約40.6%或人民幣43,600,000元，至二零一八年約人民幣63,700,000元。該減少主要由於海外銷售減少所致。

### 行政費用

行政費用由二零一七年約人民幣474,300,000元減少約8.1%或人民幣38,600,000元，至二零一八年約人民幣435,700,000元。行政費用之減少乃主要由於年內研發開支及銀行費用減少。行政費用包括有關資產重組（誠如本公司日期為二零一八年二月十二日之公佈所披露）的一次性費用約人民幣41,000,000元，倘剔除相關一次性費用，則行政費用會進一步減少。

### 融資成本

二零一八年融資成本約為人民幣374,500,000元，低於二零一七年的約人民幣426,300,000元。二零一八年的實際利率約為6.0%（二零一七年：7.3%）。融資成本減少乃由於平均利率減少。

### 物業、廠房及設備減值

截至二零一八年十二月三十一止年度，餘下集團並無錄得物業、廠房及設備減值（二零一七年：人民幣18,000,000元）。

### 其他費用

其他費用由二零一七年約人民幣12,900,000元，增加約625.8%或人民幣80,600,000元，至二零一八年約人民幣93,400,000元。該增加主要由於年內出售附屬公司、物業、廠房及設備之虧損及資產重組（詳情請參閱本公司日期為二零一八年二月十二日之公佈）產生之賠償。

### 匯兌虧損

餘下集團於二零一八年錄得匯兌收益約人民幣16,200,000元，而於二零一七年則錄得匯兌虧損約人民幣44,100,000元。匯兌收益乃主要由於港元兌人民幣貶值導致人民幣負債錄得匯兌收益。

### 所得稅抵免

所得稅抵免由二零一七年人民幣14,600,000元增加至二零一八年人民幣113,400,000元。

於二零一八年錄得遞延稅項抵免乃由於餘下集團預期將於出售番禺土地錄得收益。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月十二日及二零一九年二月二十七日之公佈。

### 年內收益

由於上文所述原因，餘下集團於二零一八年錄得收益約人民幣2,410,900,000元（二零一七年：人民幣2,036,100,000元）。

## (ii) 業務回顧

### 鋼管業務

於二零一八年，餘下集團接獲的新訂單數量約為360,000噸，而約87%來自國內客戶。本集團已接獲若干大型訂單，如中國石油化工股份有限公司（「中石化」）、深中通道及香港建造項目的訂單等。餘下集團已於二零一八年交付約348,000噸焊接鋼管。

### 物業發展

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。於二零一八年十二月三十一日，總合約銷售額約為人民幣1,662,300,000元。本集團於二零一八年銷售物業約人民幣549,300,000元。

**(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，本公司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（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本公司有管理控制權。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。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的借貸總額約為人民幣4,575,100,000元，當中約56%（二零一七年：35%）為長期借貸及約44%（二零一七年：65%）為短期借貸。借貸總額包括：(i)銀行貸款人民幣490,000,000元為內保外貸且由中國銀行存款作抵押；(ii)有關物業發展業務之貸款人民幣1,470,000,000元。鋼管業務項下之借貸淨額為約人民幣2,616,900,000元。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其鋼管業務之營運資金。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86,400,000元，本集團有充足流動資金及強健的財務狀況，償還短期借貸。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之流動負債超出其流動資產約人民幣39,700,000元。金龍城第二期已開始預售以增加餘下集團之現金流量。餘下集團擁有充足現金流量，可履行其短期責任。

於二零一八年十二月三十一日，借貸總額約63%（二零一七年：61%）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19%（二零一七年：15%）以人民幣計值，按固定利率計息；借貸總額約0%（二零一七年：0%）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18%（二零一七年：24%）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**

於二零一八年二月十二日，餘下集團與廣東粵財信托及廣州資產管理（統稱「投資方」）訂立一份協議（「該協議」），內容有關合作將番禺珠江鋼管所持該土地之用途由「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。珠江鋼管集團及番禺珠江鋼管將完成資產重組，完成後，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收購番禺珠江鋼管19%股權；(ii)進行資產重組；(iii)申請更改該土地用途；及向珠江鋼管集團收購番禺珠江鋼管40%股權，代價相等於更改該土地用途後該土地公平值的40%。

有關出售番禺珠江鋼管59%股權之非常重大出售事項已經獲股東於二零一八年四月十九日舉行之股東特別大會上批准。

該協議項下之注資已經於二零一八年十月十二日完成。廣東粵財信托已向番禺珠江鋼管注資人民幣240,000,000元，並已收購番禺珠江鋼管經擴大註冊資本的19%。完成注資後，番禺珠江鋼管現由廣東粵財信托持有20%及由珠江鋼管集團持有80%。

除上述者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團概無其他重大收購或出售。

**(v) 僱員及酬金**

截至二零一八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155,400,000元（二零一七年：人民幣178,000,000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。董事之酬金經考慮餘下集團經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後由薪酬委員會推薦建議並由董事會釐定。餘下集團提供優厚酬金組合吸引優秀員工留任。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。於截至二零一八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。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團共有1,110名全職僱員（二零一七年：1,600名僱員）。

**(vi) 資產抵押**

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團以總賬面淨值分別約為人民幣833,400,000元（二零一七年：人民幣1,477,500,000元）、人民幣618,600,000元（二零一七年：人民幣1,003,400,000元）、人民幣426,600,000元（二零一七年：人民幣413,700,000元）、人民幣1,105,900,000元（二零一七年：人民幣1,355,900,000元）及人民幣373,900,000元（二零一七年：零）的若干物業、廠房及設備、土地使用權、定期存款、若干發展中物業及落成待售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。餘下集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的資產負債比率分別約為45.9%及57.6%。



**(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。截至二零一八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**

於二零一八年十二月三十一日，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128,200,000元（二零一七年：人民幣174,100,000元）之擔保。

於二零一八年十二月三十一日，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538,900,000元（二零一七年：人民幣217,800,000元）之擔保，合營企業已使用當中人民幣333,500,000元（二零一七年：人民幣200,500,000元）。

**(d) 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均報跌。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、沒收客戶按金及出售金龍城第三期土地的收益。其他收入及收益由二零一六年約人民幣2,946,100,000元，增加約3.5%或人民幣103,000,000元，至二零一七年約人民幣3,049,100,000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。

### 銷售及分銷費用

餘下集團銷售及分銷費用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

餘下集團行政費用由二零一六年約人民幣470,000,000元，增加約1.0%或人民幣4,700,000元，至二零一七年約人民幣474,300,000元。二零一七年的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，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元減少至二零一七年所得稅減免人民幣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。二零一七年所得稅減免乃與房地產業務遞延稅項負債減少有關。本公司全資附屬公司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）」），均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%）。

### 年內收益

餘下集團於二零一七年錄得收益約人民幣2,036,100,000元（二零一六年：人民幣1,410,800,000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，餘下集團已與馬來西亞國家石油公司（「馬油」）訂立全球框架協議，餘下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，另有兩年的延期選擇權。番禺珠江鋼管將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，佔餘下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開發。

餘下集團已預售金龍城第一期及第二期並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票據購買協議（「票據購買協議」），據此，本公司同意發行，及投資基金同意向本公司購買155,000,000港元，年利率為8%，於二零二零年四月到期的票據（「票據」）。根據票據購買協議，本公司控股股東陳昌先生須於票據購買協議期限內履行特定責任（「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本公司有管理控制權。任何違反特定責任可能構成票據購買協議下的違約行為，據此，投資基金有權根據票據的條款及條件於違約事件發生時立即贖回票據。

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。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信托收取三年期人民幣1,680,000,000元之股東貸款。餘下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（「合營公司」）的註冊資本注資其現有土地及設備（市值人民幣982,000,000元）及方洋將向合營公司的註冊資本以現金注資人民幣500,000,000元。於完成注資後，方洋將持有合營公司經擴大註冊資本的33.33%及餘下集團於合營公司的股權將由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，方洋將向合營公司的註冊資本進一步以現金注資人民幣200,000,000元。倘是項進一步注資落實，方洋將持有合營公司進一步經擴大註冊資本之41.2%及餘下集團於合營公司之股權將進一步減少至58.8%。合營公司亦訂立建設協議，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。合營公司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。合營公司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設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，餘下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間生產廠房（「**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（「江陰長鵬」）訂立資產轉讓協議，據此，餘下集團同意出售及江陰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聯交所上市前已被本集團購入。由於江陰生產基地只有一條生產線，擴建空間有限，因此本集團發展連雲港及珠海的生產基地。鑒於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。出售事項乃為提升本集團管理效益。出售事項的所得款項淨額將用於本集團償還銀行貸款。出售事項將不會對本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) 僱員及薪酬**

截至二零一七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。本集團酬金組合包括薪金、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（二零一六年：人民幣1,512,500,000元）、人民幣1,003,400,000元（二零一六年：人民幣1,061,800,000元）、人民幣413,700,000元（二零一六年：人民幣410,200,000元）及人民幣1,355,900,000元（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。餘下集團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本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本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）。

**6. 餘下集團的財務及貿易前景**

於土地收儲事項完成後，本集團將繼續進行其主要業務，即(i) 製造及買賣鋼管；及(ii) 物業發展及投資。

鋼管業務仍將繼續為本集團的核心業務。誠如本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，鑒於中國政府將推行「十三五」規劃，預期將推出更多油氣項目。本集團亦預期鋼管需求將以強勁勢頭恢復。而鑒於中國政府有意將清潔能源推廣為日後主要能源來源，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為本集團在中國的主要生產基地。董事相信，融資成本將有所減少，原因為直接收儲土地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，本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。本集團已預售金龍城第二期並已出租金龍城商舖。金龍城會提供穩定收入來源，長遠為本集團提供紮實財政支持，亦將有助改善本集團的現金流量。

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物業於二零二零年八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」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）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二零二零年八月三十一日（「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、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）而高估或低估之估計價格。

## 估值方法

吾等已通過參考類似市場交易／查詢可得的案例採用直接比較法。吾等對具備相似大小、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（二零二零年版）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. 該物業與按正常的條款可供使用之主要服務及下水道相連。

## 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廣東卓盈律師事務所提供之資料。

## 限制條件

吾等已於二零二零年九月十七日由賴建寶先生（於物業估值方面擁有逾8年經驗）視察該物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等概無對任何服務進行測試。

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服務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

*FKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)*

高級聯席董事

陳晞

*MRICS, MSc (Real Estate), BEcon*

二零二零年十月八日

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10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

物業	描述	佔用詳情	於二零二零年
			八月三十一日之 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 北側之數幅土地	該物業包括總佔地面積 280,226.75平方米 (3,016,336 平方呎) 之數幅工業地塊 (「土 地」)。	該物業空置。	389,700,000 (人民幣 叁億捌仟 玖佰柒拾萬元整)
	該物業的土地使用權已獲授不 同年期，屆滿期自二零四七年 八月二十五日至二零五三年五 月二十八日不等，作工業用途。		

## 附註：

- 根據6份不動產權證，佔地面積約為192,540.50平方米的該物業部分之土地使用權已授予目標公司。該等權證的詳情如下：

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：		<u>192,540.50</u>

2. 根據6份不動產權證，地盤面積約為87,686.25平方米的該物業餘下部分之土地使用權已授予目標公司。該等權證的詳情如下：

國有土地使用權證	發行日期	土地用途	土地使用權屆滿日期	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07203738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：				<u>87,686.25</u>	<u>42,375.95</u>

該地塊上建有六棟樓宇，根據近期的實地視察，所有樓宇均已拆除。樓宇所在地盤現已空置。吾等於估值時並未考慮樓宇的價值。

3. 該物業位於石基鎮亞運大道以北的北綜合發展區。周邊地區主要包括工業綜合區、鄉村及多個新開發的住宅發展項目。
4. 如吾等所知悉，於政府收儲土地後，物業的用途預計由現有用途（工業）改為商業及住宅用途。

僅供參考，假設土地的許可用途已改為「商業及住宅」，並根據本公司提供的現有資料，假設重建後的詳情規劃參數如下：

總地盤面積：	287,162.50平方米
淨地盤總面積：	280,226.75平方米
重建用途：	住宅及商業
容積率：	商業用途：2.5；住宅用途：2
土地使用權期限：	自估值日期起計，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（持作出售）：	313,853.96平方米
住宅（未售部分）：	78,463.49平方米
最大許可總建築面積：	602,487.51平方米

根據該等規劃詳情，假設土地於估值日期已改為「商業及住宅」，土地重建價值為人民幣5,740,000,000元。於評估重建價值時，並無考慮將用途由「工業」改為「商業及住宅」的任何應付地價或行政費用。吾等已假設重建的規劃合法可行，並符合當地所有規劃的規定。



5. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供有關該物業的法定業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- i. 該物業的土地使用權由 貴集團合法持有；
  - ii. 該物業部分五幅土地（證書編號：07204361、07204663、07203735-07203777）有兩宗按揭，分別以貸款金額人民幣1,680,000,000元及貸款金額人民幣400,000,000元抵押予廣東粵財信託有限公司及廣州星宸諮詢有限公司；
  - iii. 由於樓宇已拆除，貴集團無法於市場上轉讓、租賃或出售該等樓宇；
  - iv. 誠如 貴集團所告知，政府要求拆除樓宇為土地收儲協議的一部分。因此，拆除不會影響 貴集團與政府訂立的土地收儲協議。

## 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（第571章）（「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（「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	受控法團權益 (附註1)	好倉	701,911,000	69.42%
	個人權益	好倉	4,350,000	0.43%

附註：

- 該等股份由 Bournam Profits Limited 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，陳昌先生被視作於 Bournam Profits Limited 持有的701,911,000股股份中擁有權益。

### 於相聯法團的好倉

Bournam Profits Limited 的全部已發行股本由陳昌先生實益擁有。  
Bournam Profits Limited 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、本公司最高行政人員及彼等的聯繫人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的權益或淡倉；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，據董事所知，下列人士或公司（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的或已另行知會本公司的權益或淡倉：

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%

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。

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根據上市規則第8.10條須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二零一九年十二月三十一日（即本集團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，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、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) 土地收儲補償協議；
- (b) 番禺珠江鋼管出售補充協議；

- (c) 與一名獨立第三方（「認購人」）訂立日期為二零二零年四月二十七日之認購協議，據此，本公司同意發行且認購人同意認購於二零二二年四月到期的12%債券，本金總額為140,000,000港元；
- (d) 廣州市番禺區土地開發中心（作為買方）與廣東珠鋼投資管理有限公司（「廣東珠鋼投資」）（作為賣方）訂立日期為二零一九年六月二十日的土地收儲補償協議，內容有關收儲原先預留作為金龍城第三期之土地。金龍城第三期為本集團的物業開發項目，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，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；
- (e) 珠江鋼管集團有限公司（「珠江鋼管」）、星宸、番禺珠江鋼管、本公司、陳昌先生、廣州資產管理有限公司、廣東粵財信托及廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司（「廣州珍珠河防腐」）所訂立日期為二零一九年二月二十七日的股份投資協議；及
- (f) 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的金額為人民幣400,000,000元的貸款協議。

## 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二零一九年十二月三十一日（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，全文載於本通函第5至16頁；
- (c) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 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二；
- (e) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 自二零一九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
- (h) 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、香港會計師公會會員、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金融學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亞運大道金龍城3-5棟二樓，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54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」)謹訂於二零二零年十月二十三日(星期五)下午二時三十分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：

- (i) 批准、確認及追認廣州市土地開發中心、番禺珠江鋼管有限公司(「番禺珠江鋼管」)、廣東粵財信托有限公司(「廣東粵財信托」)、廣州市番禺區土地開發中心及廣州星宸諮詢有限公司(「星宸」)就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)的收儲訂立的日期為二零二零年九月十五日的土地收儲補償協議及其項下擬進行的交易；



---

## 股東特別大會通告

---

- (ii) 批准、確認及追認根據協議條款終止(a)珠江鋼管集團有限公司(「**珠江鋼管集團**」)、廣東粵財信托、番禺珠江鋼管、本公司、廣東珠鋼投資管理有限公司、陳昌先生及廣州資產管理有限公司(「**投資經理**」)就出售(實際及視作)番禺珠江鋼管合計59%股權而訂立日期為二零一八年二月十二日的注資及合作協議;及(b)珠江鋼管集團、星宸、番禺珠江鋼管、廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司、廣東粵財信托、投資經理、陳昌先生及本公司就出售番禺珠江鋼管合計80%股權而訂立日期為二零一九年二月二十七日的出售協議(經日期為二零二零年六月十五日的兩份補充協議補充);及
- (iii) 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有關本決議案而言屬必要、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,以及簽署及訂立所有有關文件、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,二零二零年十月八日

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. 本公司將於二零二零年十月二十日(星期二)至二零二零年十月二十三日(星期五)(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,最遲須於二零二零年十月十九日(星期一)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54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. 代表委任表格連同經簽署之任何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54樓,方為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

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. 倘於二零二零年十月二十三日（星期五）上午九時正後香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、超強颱風引起的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則大會將順延舉行，並將就有關大會另行安排的詳情再度發表公佈。大會於懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效時仍將如期舉行。在惡劣天氣下，閣下應自行決定是否出席大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

於本通告日期，董事會由三位執行董事即陳昌先生、陳國雄先生及陳兆年女士；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。