

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)

### **有關出售土地之 主要交易**

董事會宣佈，於二零二一年十二月九日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司番禺珠江鋼管（連雲港）與徐圩新區管委會簽訂協議，據此，徐圩新區管委會將向番禺珠江鋼管（連雲港）購買，而番禺珠江鋼管（連雲港）將向徐圩新區管委會出售土地。徐圩新區管委會之應付代價約為人民幣102,100,000元。

土地尚未開發，由本集團初步購買作於連雲港設立鋼板加工線。土地是空置，須繳納閒置費。

由於根據上市規則第14.07條計算得出的其中一項適用百分比率高於25%但低於75%，因此，出售土地構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於概無股東於出售土地中擁有任何重大權益，倘本公司召開股東大會以批准出售土地，概無股東須放棄投票。由於本公司將取得陳先生及Bournam（共同持有本公司之706,261,000股股份，佔本公司股東大會總投票權約69.85%）的出售土地書面批准，根據《上市規則》第14.44條，本公司毋須召開股東大會以批准出售土地。

載有（其中包括）出售土地之詳情及有關土地之估值報告之通函預期將於二零二二年一月二十九日（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。

由於出售土地取決於先決條件的達成，並且可能會或可能不會進行，建議本公司股東及潛在投資者在買賣股份時審慎行事。

## 協議

董事會宣佈，於二零二一年十二月九日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司番禺珠江鋼管（連雲港）與徐圩新區管委會簽訂協議，據此，徐圩新區管委會將向番禺珠江鋼管（連雲港）購買，而番禺珠江鋼管（連雲港）將向徐圩新區管委會出售土地。徐圩新區管委會之應付代價約為人民幣102,100,000元。

協議的詳情概述如下：

### 日期

二零二一年十二月九日

### 訂約各方

賣方：番禺珠江鋼管（連雲港）（本公司的間接全資附屬公司）

買方或徐圩新區管委會：國家東中西區域合作示範區（連雲港徐圩新區）管理委員會

徐圩新區管委會為連雲港市人民政府的一間辦事處，負責管理中國連雲港市徐圩新區事務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，徐圩新區管委會及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將出售之土地

土地尚未開發，由本集團初步購買作於連雲港設立鋼板加工線。由於政府政策發生變化，本集團未能執行該計劃。由於土地為空置，故其須繳納土地閒置費，且尚未於土地上開始動工。因此，連雲港市人民政府要求番禺珠江鋼管（連雲港）回售土地。

土地總佔地面積約為1,400,000平方米，位於中國江蘇省連雲港市徐圩新區226省道東及中通道北。土地目前為工業用途。於二零二一年十月三十一日，土地於本公司扣除政府補貼前賬面淨值及扣除政府補貼後賬面淨值於本公司賬目中確認，分別約為人民幣253,000,000元及人民幣57,000,000元。

土地待開發多年，且於緊接出售土地前兩個財政年度並無產生收益。土地已經抵押予銀行，而需於完成前解除抵押。土地上沒有樓宇或建築物。因此，預期將不會產生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價。根據初步估值報告，於二零二一年十一月三十日，假設土地可以在市場自由轉讓，土地（作工業用途）的市價為約人民幣256,000,000元。

## 代價及支付條款

代價約人民幣102,100,000元將按以下方式以現金支付：

- (1) 50%代價應由徐圩新區管委會將在土地的土地證和國有土地使用權出讓合同退還給徐圩新區管委會後15天內支付；及
- (2) 餘下50%代價應由徐圩新區管委會將在土地的土地證和國有土地使用權出讓合同退還給徐圩新區管委會後30天內支付。

出售土地的代價乃經徐圩新區管委會及番禺珠江鋼管（連雲港）參考該土地附近其他類似土地及扣除政府補貼後的市場價格後公平磋商釐定。

## 先決條件

土地於轉讓予徐圩新區管委會時應免於產權抵押。

出售土地須待本公司獲得股東根據上市規則就協議項下擬進行之交易的批准後方可作實。

## 完成

出售土地的完成須待先決條件獲達成後方可作實。完成時，番禺珠江鋼管（連雲港）將土地的土地證和國有土地使用權出讓合同退還給徐圩新區管委會，向徐圩新區管委會轉讓無產權抵押的土地。

## 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，賣方主要從事製造及銷售焊管、提供相關製造服務。

## 徐圩新區管委會的資料

徐圩新區管委會為連雲港市人民政府的一間辦事處，負責管理中國連雲港市徐圩新區事務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i) 徐圩新區管委會為一個中國政府部門；及(ii) 徐圩新區管委會及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立協議的理由及裨益

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。土地由本集團初步購買作於連雲港設立鋼板加工線。由於政府政策發生變化，本集團未能執行該計劃。由於土地為空置，故其須繳納土地閒置費，且尚未於土地上開始動工。根據連雲港市自然資源和規劃局發佈的通知，該土地為閒置，需要被連雲港市自然資源和規劃局收回。

董事會認為出售土地可為本集團提供現金流，增強其流動資金及本集團的財務狀況，相對持有土地而不使用可避免土地閒置費用。出售土地可以提高資產的利用效率。出售土地不會對本集團的業務及營運產生重大影響。

根據上述，本公司委任之獨立估值師評估的價值與扣除政府補貼前賬面淨值相近。董事認為，協議的條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體利益。

## 出售土地的財務影響

根據可得資料，預期出售土地產生除稅前虧損約為人民幣150,900,000元。出售土地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。

## 出售土地所得款項擬定用途

扣除開支後，出售土地之所得款項淨額將約為人民幣101,800,000元。擬將出售土地之所得款項淨額用於償還本集團債務。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算得出的其中一項適用百分比率高於25%但低於75%，因此，出售土地構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於概無股東於出售土地中擁有任何重大權益，倘本公司召開股東大會以批准出售土地，概無股東須放棄投票。由於本公司將取得陳先生及Bournam（共同持有本公司之706,261,000股股份，佔本公司股東大會總投票權約69.85%）的土地出售書面批准，根據《上市規則》第14.44條，本公司毋須召開股東大會以批准出售土地。

載有（其中包括）出售土地之詳情及有關土地之估值報告之通函預期將於二零二二年一月二十九日（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。

## 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：

「協議」	指	徐圩新區管委會（作為買方）與番禺珠江鋼管（連雲港）（作為賣方）就土地出售訂立日期為二零二一年十二月九日之協議
「董事會」	指	董事會
「Bournam」	指	Bournam Profits Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳昌先生全數及實益擁有
「徐圩新區管委會」	指	國家東中西區域合作示範區（連雲港徐圩新區）管理委員會，即中國連雲港市人民政府的一間辦事處
「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
「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）
「土地」	指	五塊位於中國江蘇省連雲港市徐圩新區226省道東及中通道北總佔地面積約1,400,000平方米並為番禺珠江鋼管（連雲港）持有的土地，土地證編號為LY002229、LY002230、LY002231、LY003044及0004548
「出售土地」	指	根據協議出售土地予徐圩新區管委會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳昌先生，本公司執行董事及控股股東
「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「番禺珠江  
鋼管（連雲港）」 指 番禺珠江鋼管（連雲港）有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司

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，二零二一年十二月九日

於本公佈日期，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。