

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
(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(Stock Code: 1938)

須予披露交易 變更土地用途

本公司董事會公佈，本公司全資附屬公司珠江鋼管於二零一二年十二月七日(於交易時間後)與廣州市國土資源局簽訂變更土地用途合同，支付使用權出讓價約人民幣425,500,000元。現時，本集團將無意圖於緊隨獲正式批准變更土地用途後開發有關土地。

由於有關交易高於上市規則第14.07章所界定適用百分比率的5%但少於25%，因此，變更土地用途構成本公司一項須予披露交易及須遵守上市規則第14章的公告規定。

緒言

珠江鋼管較早前已獲得廣州市「三舊」改造工作辦公室之確認，有關土地已被納入重建規劃及該重建規劃之區改造示範點。據此，珠江鋼管，乃有關土地之土地使用權受讓人，須向廣州市國土資源局申請變更土地用途以配合廣州市「三舊」改造工作辦公室及廣州國土局的重建規劃。於二零一二年十二月七日(於交易時間後)，珠江鋼管與廣州國土局簽訂變更土地用途合同，支付使用權出讓價。該合同的主要條款如下。

該合同的主要條款

簽訂日期 : 二零一二年十二月七日

訂約方 : (i) 珠江鋼管，乃有關土地之土地使用權受讓人；及
 (ii) 廣州市國土資源局，乃有關土地之土地使用權委託者。

有關土地的資料： 有關土地位於中國廣州番禺區石基鎮清河路與長沙路交匯處以東。有關土地的土地面積約125,000平方米，有關土地的總批准建築面積約401,000平方米。

有關土地(總共3幅地)是11幅相毗鄰的土地(全部由本集團擁有)其中一部份，11幅土地上建有本集團於中國廣東番禺的廠房及總部，有關土地佔現總土地面積(11幅土地)約461,000平方米的約27%。更多廠房詳細資料已刊載於本公司於二零一零年一月二十八日之招股書的附錄IV。有關土地於末簽訂該合同前為工業用途，截至本公佈日期，有關土地現為珠江鋼管的露天貨場，沒有建築物或工廠位於其上。

截至本公佈日期，有關土地是沒有任何轉讓、租賃及抵押。

允許土地用途： 於簽訂該合同後，為商務用地。

使用權出讓價： 變更改用途之總使用權出讓價約為人民幣425,500,000元，(i)其中約人民幣212,800,000元，約使用權出讓價之50%，會於簽訂合同後一個月內以現金支付；(ii)其餘約人民幣212,800,000元，約使用權出讓價之50%，會於簽訂該合同後一年內以現金支付。

據董事所知，使用權出讓價乃廣州市國土資源局將有關土地作為區改造示範點而釐定，及參考有關土地之土地使用權面積、更改用途後與現有工業土地的估計價值變動及土地之容積率後所達致。

使用權出讓價將會從銀行貸款及/或內部經營資金支付。

有關土地的估值

有關土地於本公告日的淨值約為人民幣26,800,000元。本公司已聘請永利行評值顧問有限公司為獨立第三方評估師，評估有關土地之現時工業用地及於變更土地用途後之市場價值。於變更土地用途前，有關土地之工業用地價值約為人民幣120,000,000元。於變更土地用途及繳付全部使用權出讓價後，有關土地之市場價值約為人民幣2,000,000,000元。

本集團及廣州市國土資源局之資料

本公司為一家投資控股有限公司，主要通過其子公司從事生產及銷售有縫焊管。

廣州市國土資源局，一家中國政府機構（定義與上市條例第19A.04相同），是負責管理中國廣州市的土地及礦物資源。據董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後確認，廣州市國土資源局乃獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

更改土地用途之原因及益處

珠江鋼管較早前已獲得廣州市「三舊」改造工作辦公室之確認，有關土地已被納入重建規劃及該重建規劃的區改造示範點。據此，珠江鋼管，作為有關土地之土地使用權受讓人，須向廣州市國土資源局申請變更土地用途以配合廣州市「三舊」改造工作辦公室及廣州國土局的重建規劃。

雖然本集團目前沒有具體計劃於緊隨獲正式批准自行重新改造該土地後如何發展有關土地，若珠江鋼管選擇於重建規劃的時限內申請自行重新改造有關土地，珠江鋼管則享有現時較優惠的使用權出讓價的機會。另外，截至本公佈日期，有關土地現為珠江鋼管的露天貨場，沒有建築物或工廠位於其上，董事認為對本集團營運不是非常重要，變更土地用途不會影響本集團運作。此外，董事認為當實行重建規劃及變更土地用途後，本集團之資產價值(尤其是有關土地之價值)預期於變更土地用途後大幅增加，本集團之資產負債比率也因此改善，故此，本集團可按新增資產價值以較低的借貸成本再融資，預期融資成本也可相應降低。

董事會相信，該合同的條款是正常商業條款及公平合理，變更土地用途是符合本公司及股東整體利益。

一般資料

由於有關交易高於上市規則第14.07章所界定適用百分比率的5%但少於25%，因此，有關交易構成本公司一項須予披露交易及須遵守上市規則第14章的公告規定。

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

「變更土地用途」 指 於支付該合同所訂之使用權出讓價後，有關土地之允許土地用途由工業用途變更為商業用途

「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之有限責任公司，其股份於聯交所上市及買賣
「該合同」	指	珠江鋼管與廣州市國土資源局於二零一二年十二月七日就有關土地訂立之國有建設土地使用權出讓合同
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱
「廣州市國土資源局」	指	廣州市國土資源局和房屋管理局，一家中國政府機構(定義與上市條例第19A.04相同)
「廣州市「三舊」改造工作辦公室」	指	廣州市「三舊」改造工作辦公室，一個中國政府機關(定義與上市條例相同)
「有關土地」	指	一幅位於中國廣州番禺區石基鎮清河路與長沙路交匯處以東，總地塊面積約為125,000平方米的土地，總批准建築面積約401,000平方米。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「珠江鋼管」	指	番禺珠江鋼管有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「使用權出讓價」	指	根據該合同，珠江鋼管付廣州市國土資源局使用權出讓價約為人民幣425,500,000元
「重建規劃」	指	一項由廣州市政府組織之土地重新改造計劃，按照於二零一零年八月正式發佈的高層次之實施指引，於廣州內舊城鎮、舊廠房及舊村莊之土地進行重新改造工作
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

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，二零一二年十二月七日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事包括陳昌先生、陳兆年女士及陳兆華女士；
及三名獨立非執行董事包括陳平先生、梁國耀先生及施德華先生。