

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)

**出售間接附屬公司番禺珠江鋼管有限公司80% 股權  
之非常重大出售事項及關連交易**

於二零一九年二月二十七日（交易時段後），賣方（本公司的間接全資附屬公司）、星宸、目標公司（賣方之附屬公司）、廣州珍珠河防腐、廣東粵財信托、投資經理、擔保人及本公司訂立出售協議，內容有關(i)投資經理根據之前協議條款（即公佈及通函之標的事項）提名星宸作為其被提名人，以收購目標公司的40%股權；及(ii)賣方向星宸出售目標公司的餘下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。

於本公佈日期，目標公司由廣東粵財信托持有20%及由賣方（本公司間接全資附屬公司）持有80%。

於出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

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%，出售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。

於本公佈日期，廣東粵財信托持有目標公司20%已發行股本，因此為其主要股東。根據上市規則第14A.07(1)條，廣東粵財信托為附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廣東粵財信托身為訂約一方的出售協議項下擬進行的出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)廣東粵財信托為附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准出售事項；及(3)獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理及出售事項乃按一般或更佳商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准出售事項之董事會決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，星宸、投資經理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據上市規則的規定，出售事項須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

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出售事項。由於概無股東於出售協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須放棄投票。

載有(其中包括)出售事項之詳情及有關該土地作工業用途及住宅和商業用途之估值報告之通函，連同就批准(其中包括)出售事項召開股東特別大會之通告預期將於二零一九年三月二十七日(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。

**完成出售事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。**

## 緒言

茲提述該公佈、該通函及本公司日期為二零一八年十月十五日的公佈就有關更改土地用途及出售目標公司59%的股權之非常重大出售事項。

於二零一九年二月二十七日(交易時段後)，賣方、星宸、目標公司、廣州珍珠河防腐、廣東粵財信托、投資經理、擔保人及本公司訂立出售協議。

根據出售協議之條款：

- (a) 投資經理根據之前協議條款（即公佈及通函所載的標的事項）提名星宸作為其被提名人收購目標公司的40%股權；及
- (b) 星宸將購買及賣方將出售目標公司餘下40%股權。

## 出售協議

出售協議的主要條款如下：

日期

二零一九年二月二十七日

訂約方

賣方： 珠江鋼管集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司間接全資附屬公司

星宸： 廣州星宸諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為投資公司，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，並由若干中國國有企業（包括廣州越秀集團有限公司）最終實益擁有

目標公司： 番禺珠江鋼管有限公司，一間於中國成立的有限公司，截至本公佈日期，賣方持有80%及廣東粵財信托持有20%

投資經理： 廣州資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及資產管理公司，作為之前協議項下擬進行交易的經理

廣東粵財信托： 廣東粵財信托有限公司，一間於中國成立的有限公司，為金融信托公司，目前持有目標公司20%已發行股本

廣州珍珠河防腐： 廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

擔保人： 賣方、本公司及陳昌先生（董事會主席、執行董事兼本公司控股股東）分別作為賣方及廣州珍珠河防腐有關其於出售協議項下責任的擔保人，直至出售協議項下之責任之履行到期日起計2年後為止

廣東粵財信托為目標公司之主要股東，因此為本公司附屬公司層面的關連人士。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，星辰、投資經理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 出售的資產

根據之前協議條款，於簽署之前協議四個月後及緊接完成土地用途變更前，賣方將向投資經理所提名的被提名人轉讓目標公司的40%股權。就此而言，根據出售協議，(i) 投資經理已根據之前協議條款（即公佈及通函之標的事項）提名星辰作為其被提名人，以收購目標公司的40%股權；(ii) 之前協議及出售協議之訂約方亦已確認將根據出售協議（而非之前協議）之條款向星辰轉讓目標公司的40%股權。

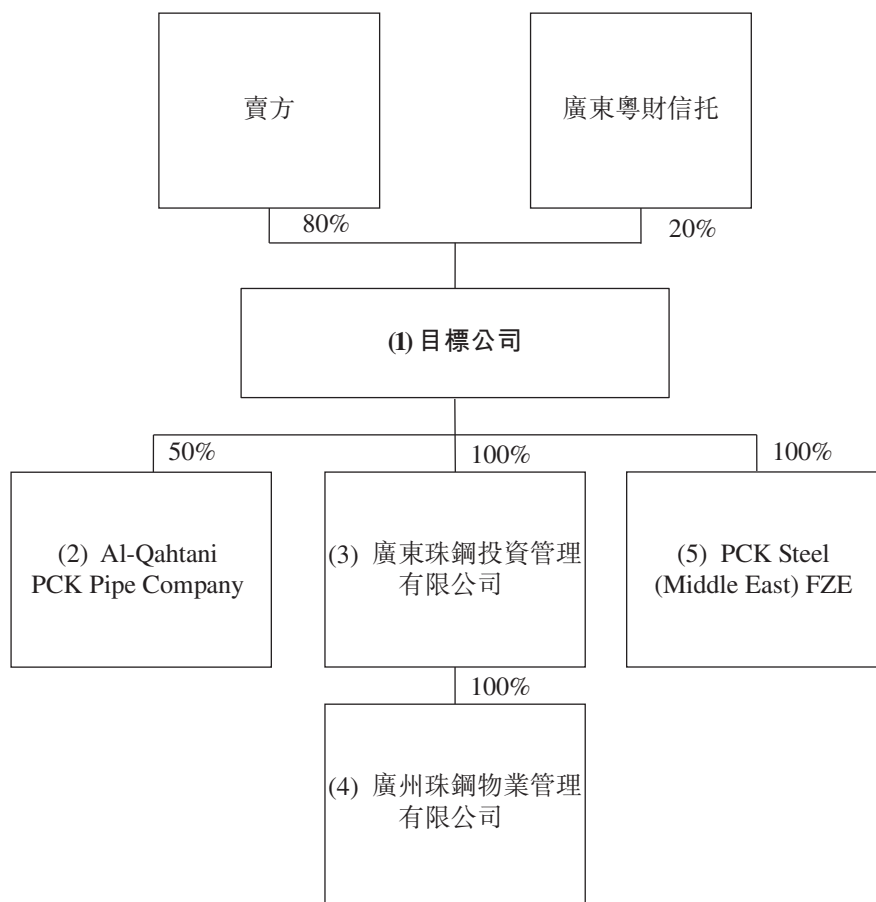
此外，根據出售協議，星辰亦將購買而賣方將出售目標公司餘下40%股權。

因此，星辰將向賣方收購目標公司合共80%股權。

於完成出售事項後，目標公司將分別由廣東粵財信托及星辰擁有20%及80%。本集團將不再擁有目標公司的任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

出售事項完成後該土地將為目標公司的唯一資產。除該土地外，所有資產及負債將從目標公司剝離，並於出售事項完成前轉讓予本集團的全資擁有成員公司。於本公佈日期，該土地僅供工業用途。

下表列示截至本公佈日期目標公司的公司架構：

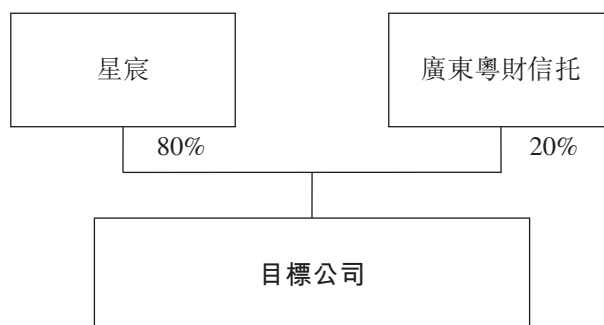


附註：

- (1) 目標公司乃於中國註冊成立，主要從事製造及銷售焊管。於本公佈日，其擁有該土地及番禺廠房。
- (2) Al-Qahtani PCK Pipe Company 乃於沙特阿拉伯註冊成立，主要從事製造及銷售鋼管。
- (3) 廣東珠鋼投資管理有限公司乃於中國註冊成立，主要從事物業開發及投資。其主要資產為金龍城。
- (4) 廣州珠鋼物業管理有限公司乃於中國註冊成立，主要從事物業管理。
- (5) PCK Steel (Middle East) FZE 乃於迪拜註冊成立，主要從事買賣鋼鐵產品。

上述目標公司之附屬公司將從目標公司中剝離出來，並於出售事項完成前轉讓予本集團的全資成員或出售予獨立第三方。倘向獨立第三方出售上述附屬公司構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易，則本公司將會遵守有關上市規則。

下圖列示出售事項完成後目標公司的公司架構：



### 代價和付款條款

出售事項之總代價及可能支付之溢價（定義見下文）為人民幣2,448,000,000元。

出售事項之代價（假設無應付溢價）將按下列方式支付：

- (1) 於完成轉讓目標公司80%已發行股本後，
  - (a) 人民幣1,440,000,000元，佔代價的約58.8%，抵銷剩餘未償還股東貸款；
  - (b) 人民幣700,000,000元，佔代價的約28.6%，抵銷貸款；
  - (c) 人民幣108,000,000元，佔代價的約4.4%，由星宸以現金支付；
  - (d) 不超過人民幣159,000,000元，佔代價的約6.5%，作為資產重組中股權剝離的一部分，由目標公司保留或直接支付予目標公司的債權人以償還目標公司之其他負債；

- (e) 不超過人民幣41,000,000元，佔代價的約1.7%，用於支付該土地的土地修復費。本公司負責按政府要求將該土地恢復到適合收儲的狀態，且有關修復費將由本公司承擔，並已在之前協議中列明。於磋商出售協議過程中，修復費不超過人民幣41,000,000元乃由各方根據其過往經驗估計得出；及
- (2) 倘所需費用少於人民幣41,000,000元，則餘下結餘（如有）將於完成轉讓目標公司80%已發行股本兩年後以現金支付予賣方。

根據相關法律及法規，目標公司應向有關政府當局集團申請重新獲取該土地，當中包括控規調整及政府收儲再出讓。該土地經更新改造及土地用途由「工業」改為「住宅和商業」後，有關政府當局將再轉售土地，而部分轉售款項將歸還目標公司作為土地補償。目標公司尚未與政府訂立任何補償安排，且亦無釐定返還收益比例（定義見下文）。

賣方與星宸經商業磋商後協定，在簽署出售協議之日起一年半內，如果廣州市政府正式頒佈並實施新的城市更新政策，「返還收益比例」（即目標公司於轉售土地後可獲作賠償的返還轉售比例）（「返還收益比例」）將增加至60%，星宸將向賣方支付人民幣272,000,000元（「溢價」）。額外補償將按目標公司股東於目標公司現行所持股權比例進行分配。該政策現處於磋商階段，倘該政策通過生效，賣方可獲得溢價。星宸將於政府同意將該更改土地用途自「工業」改為「住宅和商業」後的三十日後向賣方支付有關溢價。溢價由星宸與賣方在參考（其中包括）(i) 該土地的預期價值；(ii) 面積不少於120,000平方米的土地現時通常返還收益比例為50%；及(iii) 廣東粵財信托、投資經理及星宸為實現更改土地用途的投入後經公平磋商釐定。若有溢價，本公司將會用作一般營運資金。

誠如公佈及通函所述，根據獨立物業估值師編製的意見函件，土地用途變更後該土地的公允價值預計約為人民幣5,000,000,000元（「初始估值」）。根據獨立物業估值師進行之初步估值，於二零一九年一月三十一日，該土地於「商業和住宅」用途下的公允價值調整為約人民幣4,530,000,000元（「經更新估值」）。



據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，經更新估值低於初始估值，乃由於：

- (i) 該土地的價值受到新政策頒佈的不利影響，新政策要求開發商須自持住宅開發項目的20%用於租賃，而初始估值中並無考慮此因素；
- (ii) 該土地原估值為人民幣5,000,000,000元乃基於假設該土地將100%作住宅用途。經投資經理與相關政府部門磋商後取得的意見，本公司明白該土地開發項目中30%總建築面積須指定作商業用途（而商業開發項目的價值通常較開發區域內的住宅開發項目低）。因此，編製經更新估值時假設開發項目中70%將作住宅用途及30%之開發將作商業用途。

經考慮以下各項因素後，董事認為出售協議之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益：

- (i) 根據之前協議條款，預計股權轉讓的代價將只在完成變更土地用途後收到，大約於簽署之前協議三年後<sup>1</sup>。根據出售協議，預期本公司最遲可於二零一九年七月底收取出售事項所得款項以助償還本集團之現時債務。
- (ii) 假設按年利率11.25%計息的股東貸款僅會於土地用途變更完成後四年左右償還，則出售事項的部分所得款項約人民幣1,440,000,000元將用於償還剩餘未償還股東貸款，此有助本集團節省未來四年的利息開支。
- (iii) 假設有關於現有貸款僅會於土地用途變更完成後四年左右償還且按年利率8.35%（為本集團於二零一八年六月三十日之總計息債務之利息付款總額之平均利率）計息，則有關出售事項，連同支付第三筆代價，廣州珍珠河防腐獲星宸授予人民幣400,000,000元的貸款，且正與星宸磋商人民幣300,000,000元的貸款（詳情載於下文「向星宸貸款」一節），用於償還本集團結欠的若干現有貸款約人民幣808,000,000元。倘出售事項落實，該貸款則可免息，並將幫助本集團節省未來四年的利息開支。

---

1 預期進行變更土地用途所需時間為四年左右，較於公佈及通函所披露者更長，此乃由於投資經理根據政府對有關土地所在地區域規劃所作出之變動調整土地開發計劃。



- (iv) 為了能完成出售事項並盡早取得所得款項，必需於簽署出售協議時鎖定出售事項的代價。根據該土地在土地用途變更後的未來估值來確定代價（即投資經理收購目標公司40%股權的之前協議下採用的機制）已不可行，因為變更土地用途至少需要三年時間。因此，董事認為，參考（其中包括）根據目前可得資料編製的經更新估值來決定代價實屬合理。
- (v) 倘在簽署出售協議之日起一年半內廣州市政府正式頒佈並實施新的城市更新政策，返還收益比例（定義見上文）將增加至60%，賣方亦可從星宸收取溢價。
- (vi) 能夠快速完成出售事項將降低與中國房地產行業政策及中國的當前經濟前景相關的不確定性，該不確定性可能會對本公司產生不利影響。

下表載列於二零一九年七月底所收取出售事項所得款項之說明性成本收益分析，乃經參照出售事項之代價及假設賣方於目標公司現有權益之價值：

	出售協議之各項			之前協議之各項			出售事項代價加 所節省利息開支 溢價/(折讓)	出售事項代價加 所節省利息開支 溢價/(折讓)
	未來四年估計 可節省利息開支 出售事項之代價 (A) 人民幣百萬元	出售事項代價 加所節省 利息開支 (B) 人民幣百萬元	出售事項代價 加所節省 利息開支 (C) = (A) + (B) (附註1) 人民幣百萬元	股權轉讓代價 (附註2) (D) 人民幣百萬元	轉讓股權後 賣方應佔 目標公司餘下 40% 權益之價值 (附註3) (E) 人民幣百萬元	所轉讓股權之 總值及轉讓股權 後於目標公司 餘下的40% 權益 （「現有權益」） (F)=(D)+(E) 人民幣百萬元		
無溢價	2,448	961	3,409	1,812	1,087	2,899	(15.6)%	17.6%
有溢價	2,720	961	3,681	1,812	1,087	2,899	(6.2)%	27.0%

附註：

- (1) (i) 股東貸款人民幣1,440,000,000元節省約人民幣648,000,000元利息開支；(ii) 計息債務約人民幣400,000,000元（包含銀行授予之債券約人民幣160,000,000元及應付基金貸款人民幣240,000,000元）節省利息開支約人民幣153,000,000元；(iii) 計息債務人民幣300,000,000元（包含銀行授予之債券約人民幣150,000,000元及應付基金貸款人民幣150,000,000元）節省利息開支約人民幣109,000,000元；(iv) 應付基金貸款人民幣108,000,000元節省利息開支約人民幣36,000,000元；及(v) 目標公司其他負債人民幣159,000,000元（須於簽訂之前協議後的21個月內（即二零二零年十月前）償還）節省利息開支約人民幣15,000,000元。
- (2) 根據經更新估值，轉讓目標公司40% 權益之代價為人民幣1,812,000,000元。
- (3) 經計及經更新估值及假設返還收益比例（定義見上文）為60%。

誠如上文假設性分析所示，根據之前協議，轉讓目標公司40% 股權的代價根據初始估值將為人民幣20億元。根據經更新估值，轉讓目標公司40% 股權的代價將調整至人民幣1,812,000,000元。由於賣方根據之前協議將保留目標公司40% 股權，計及經調整估值及假設返還收益比例（定義見上文）為60%，賣方於目標公司餘下的40% 權益意味著本公司將就此有權取得人民幣1,087,000,000元。因此，根據之前協議，賣方就賣方於目標公司現有的80% 權益有權取得人民幣2,899,000,000元。

根據上文所述，出售事項代價為(i) 根據之前協議（假設並無應付溢價）股權轉讓代價及股權轉讓後目標公司餘下的40% 股權總值折讓約15.6%（「現有權益總值」）；及(ii) 根據之前協議（假設將收取溢價）現有權益總值折讓約6.2%。倘計及本集團之節省利息開支，出售事項代價為(i) 根據之前協議（假設將不會有應付溢價）現有權益總值溢價約17.6%；及(ii) 根據之前協議（假設將收取溢價）現有權益總值溢價約27.0%。

以上分析僅供說明用途，及乃基於若干假設而作出，當中包括但不限於(i) 土地用途變更完成後該土地之價值將與經更新估值相同；(ii) 倘出售事項並無進行，則股東貸款、貸款及應付目標公司債權人款項將一直無法償還直至土地用途變更完成，而有關欠款之利率將於同期內保持不變，及有關貸款及應付債權人款項將保持倘欠狀態；及(iii) 適用返還收益比例（定義見上文）為60%。該等假設於評估出售事項之成本及收益而言至關重要。由於對未來事件之假設本質上均受不確定性及不受本集團控制的不可預測因素影響，故出售事項之實際成本及收益或會與上述分析相差甚遠。

經計及上文所述提前收取出售事項所得款項以滿足本集團的現有債務責任需求、節約利息開支及中國房地產行業的不確定因素，董事會認為，出售協議項下條款（包括代價）優於之前協議。

## **先決條件和終止**

本集團須在轉讓目標公司80% 股權前，解除目標公司的負債及擔保，解除或終止目標公司的現有合約，及剝離目標公司在全資附屬公司的權益。否則，星宸可選擇終止出售協議。為節省本集團之利息開支，董事會將盡力且盡快達成上述先決條件。

賣方與星宸已就於完成出售事項前進行資產重組達成以下共識：

### **1) 解除目標公司的負債及擔保**

本公司正與個別債權人協商，通過清償或置換方式清理所結欠的債務。本公司預計在二零一九年六月三十日之前將目標公司的負債減少至人民幣1.59億元以下。

就抵銷目標公司與本集團其他成員公司之間的集團內公司間應付款項而言，此舉完全在本公司控制範圍內。本公司正在落實相關數字及編製相關文件，預計在二零一九年六月三十日之前完成抵銷。

另外，本公司正與各銀行進行談判解除目標公司作出的擔保。此舉可能涉及(i) 提供置換擔保；或(ii) 償還部分相關債務。本公司預計在二零一九年五月三十一日之前解除有關銀行擔保而不會有重大阻礙。

### **2) 解除或終止現有合約**

於本公佈日期，目標公司有若干尚未完成的銷售合約或工程合約。本公司正與相關訂約方協商，預計在二零一九年六月三十日之前終止或解除該等銷售合約及工程合約。本公司預期終止或解除該等合約不會有重大阻礙。

### 3) 剝離目標公司在全資附屬公司的權益

三間公司的權益需要被剝離。

一間是廣東珠鋼投資管理有限公司(「廣東珠鋼投資」)。計劃將由目標公司將廣東珠鋼投資的股權轉移予本集團另一成員公司，此舉完全在本公司控制範圍內。之後還須向國家工商行政管理局辦理備案登記手續，完成轉移大約需要1個月。本公司預計在二零一九年六月三十日之前完成。

本公司預計將從目標公司剝離在Al-Qahtani PCK Pipe Company，一間擁有50%權益的合營公司)及PCK Steel (Middle East) FZE，本公司的全資附屬公司)的權益。方式是將有關股權轉移予獨立第三方或本集團另一成員公司。為進行轉移，本公司將安排簽立買賣協議，並在沙地阿拉伯和迪拜相關政府部門登記轉讓。大約需要3個月才能完成轉移，預計將於二零一九年七月三十一日之前完成。

出售事項須待股東於股東特別大會上根據上市規則規定批准後方可作實。

倘土地無法於出售事項完成後三年內由「工業」改為「商業和住宅」，星宸可要求賣方或本公司於星宸發出有關變更土地用途失敗通知後30天內，按代價人民幣2,448,000,000元加上11%的年化百分比收益購回目標公司80%的股權。

如果出售協議終止時賣方將回購星宸持有目標公司的權益，而有可能構成上市規則第14章項下本公司須予公佈的交易，及本公司將遵守相關的上市規則要求。

倘出售協議失效，之前協議仍將維持效力。根據之前協議之條款，賣方應將目標公司40%股權轉讓予被提名人，而被提名人應為投資經理指定的公司，而非必須為星宸。此外，股東貸款及貸款將繼續存續，並將繼續按各自條款計息。另外，星宸有權隨時發出10天通知要求償還貸款下的本金及利息。

## 向星辰貸款

於二零一八年十一月三十日，星辰與廣州珍珠河防腐訂立貸款協議，據此星辰授予廣州珍珠河防腐貸款人民幣400,000,000元。

廣州珍珠河防腐（作為借款人）目前正就另一筆為數人民幣300,000,000元的貸款與星辰（作為貸款人）進行磋商。

貸款將用於償還本集團結欠的若干現有貸款人民幣700,000,000元。

倘出售事項完成，該貸款則可免息。倘出售事項未能完成，則該貸款將自提取日期起按年利率11.25%計息。

## 本公司、賣方、目標公司及該土地的資料

本公司為附屬公司之投資控股公司，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。

賣方為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股及買賣鋼管。

目標公司為本公司間接附屬公司，主要從事製造及買賣焊管。於本公佈日期，擁有番禺廠房、該土地及透過其附屬公司擁有金龍城。目標公司亦持有若干於附屬公司及合營公司之投資。除該土地外，所有目標公司的資產及負債將於出售事項完成前剝離。於出售事項完成後，該土地將成為目標公司的唯一資產。

該土地面積約為280,227平方米，位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮清河路。目前，該土地由本集團用於安置本集團主要焊管生產設施先前所在的番禺廠房。於本公佈日期，本集團已將生產線遷至連雲港及珠海。目前，本集團的生產活動主要在連雲港及珠海的生產基地進行。

根據獨立估值師於二零一九年一月三十一日進行之初步估值，該土地之市值約為人民幣418,000,000元。

根據經更新估值，該土地於二零一九年一月三十一日的公允價值約為人民幣4,530,000,000元。估值師確認，由於當前基於重建基準的規劃條件屬初步分析且並無任何官方文件支持，故彼等的估計乃根據若干假設作出且並無可予以依賴之任何真實資料。

目標公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務資料（並無考慮其附屬公司及合營公司）載列如下：

	截至		
	二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日止年度 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 十二月三十一日止年度 人民幣千元 (經審核)
營業額	181,581	498,564	493,159
除稅前虧損	(137,748)	(211,853)	(290,897)
除稅後虧損	(31,573)	(211,853)	(339,088)

於二零一八年十月三十一日，該土地（完成更改土地用途前）的未經審核賬面淨額約為人民幣52,400,000元。

### 星宸及投資經理的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (i) 星宸為一間於中國成立的有限責任公司及為投資公司，由廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司管理，其股東為有限合夥基金，並由若干中國國有企業（包括廣州越秀集團有限公司）最終實益擁有；
- (ii) 投資經理由廣州越秀金融控股集團股份有限公司、廣東民營投資股份有限公司、廣東省粵科金融集團有限公司及廣東恒健投資控股有限公司分別持有38%、22%、20%及20%。廣州越秀金融控股集團股份有限公司在深圳證券交易所上市（股份代號：SZ000987），及為中國最大物業開發商之一，主要從事物業投資及開發。投資經理負責執行之前協議；



- (iii) 廣東粵財信託為一間於中國成立的融資信託有限公司，主要從事融資信託業務及由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（兩間均為中國國有企業）分別持有98.14%及1.86%；及
- (iv) 投資經理屬廣州越秀集團有限公司，星宸由廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司管理，而星宸、投資經理及廣東粵財信託均為國有企業。星宸、投資經理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 出售協議項下擬進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售焊管及物業開發及投資。

本集團目前在中國有兩個鋼管生產基地，分別位於珠海及連雲港。

誠如公佈及通函所詳述，本集團希望通過將土地用途由「工業」變更為「商業和住宅」用途來最大化土地價值。

於本公佈日期，公佈及通函所載之資產重組已完成部分如下：

- (i) 目標公司的所有銀行貸款（股東貸款除外）已解除；
- (ii) 兩間直接附屬公司及目標公司的指定分公司已關閉或出售；
- (iii) 目標公司的鋼材及材料採購合約已完成；
- (iv) 目標公司的現有僱傭合約已終止；及
- (v) 目標公司擁有的指定知識產權已轉讓予本集團成員公司。

本集團須根據該公佈及該通函完成下列（包括但不限於）資產重組：

- (i) 出售目標公司於指定國外企業的權益；
- (ii) 解除目標公司的負債、或有負債及解決目標公司指定訴訟案件；及
- (iii) 解除目標公司的現有合約。

資產重組現正在董事會直接監督下進行。董事會將確保分配足夠資源以完成資產重組的未完成步驟。董事有信心，星宸將會在本公司的銀行貸款及其他借款到期（即二零一九年四月末）之前，向廣州珍珠河防腐授出餘下貸款人民幣300,000,000元用以償還本公司的銀行貸款及其他借款。

本公司亦會在出售事項完成之前與投資經理保持開放的溝通渠道。本公司將持續知會投資經理資產重組的最新情況，並在出現可能影響資產重組按時完成的或然事件情況下及時與投資經理進行商討。

根據之前協議條款，股權轉讓代價僅於完成變更土地用途後方作支付，而變更土地用途所需時間為簽署之前協議後至少三年。

誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所述，本公司之短期計息銀行及其他借款約為人民幣2,346,000,000元，預期於一年內到期，其中約人民幣700,000,000元預期於二零一九年四月到期。此外，根據之前協議，本集團須償還目標公司之其他負債以解除目標公司之負債、或有負債及解決與若干鋼材購買合約有關之指定訴訟案件，以作為資產重組的一部分。於二零一八年十一月三十日，本公司之現金及現金等價物為人民幣120,700,000元。鑒於本公司需求資金及現金狀況緊張，其已與若干潛在融資人接洽並展開商討。本公司於該等洽談中並無獲得可接受之融資條款，主要由於（其中包括）本公司無法提供融資人要求的抵押（如有關資產已質押或涉及存在強制執行的法律問題）或根據融資人建議的條款會產生高價值攤薄。考慮到中國房地產行業政策和中國的現行經濟前景的不確定性可能對本公司產生不利影響，以及出售事項所得款項淨額可用於解決本公司之即時現金需求以履行其目前的債務承擔，本公司已就出售協議展開磋商。經考慮上文「代價和付款條款」一節內(i)至(vi)之因素，董事認為提早利用出售事項之所得款項淨額可使本公司節省股東貸款、貸款及本集團其他負債之利息開支（否則根據之前協議，僅會於四年後方可收回）及降低本集團的現有債務水平和財務費用，並將加強本集團現金流量狀況。

此外，倘根據之前協議條款繼續進行直至完成，賣方將保留目標公司40%權益並於變更土地用途後參與該土地之未來開發。然而，經考慮本公司之現金流及財務狀況，董事認為很難獲取充足資源來應付因土地開發可能帶來的潛在財務承擔。因此，董事認為出售目標公司之所有權益，而非保留其40%權益及參與該土地之未來開發，實屬公平合理。本公司並無與任何各方就該土地之未來開發訂有合約承擔。

出售事項將不會對本集團的業務及營運產生任何重大影響。出售事項後，本集團的核心業務（即焊接鋼管的製造及銷售，提供相關製造服務及物業發展及投資）將維持不變。

基於以上所述，上文「代價和付款條款」一節所載的成本效益分析及經參照獨立估值師於二零一九年一月三十一日對工業用途土地進行初步估值，市值約為人民幣418,000,000元，董事（包括獨立非執行董事）認為出售協議及出售事項之條款屬公平合理，按一般或更佳商業條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。

### **出售事項的所得款項之擬定用途**

扣除開支後，假設無溢價可收取則出售事項之所得款項淨額將約為人民幣2,446,000,000元，假設可收取溢價則約為人民幣2,718,000,000元。

假設無溢價可以收取，則在擬定出售事項所得款項淨額中，其中人民幣2,405,000,000元將用於償還本集團債務，另外其中人民幣41,000,000元將用於支付土地修復費。如果溢價可收取，溢價將全數用作本集團的營運資金。

### **出售事項的財務影響**

於完成出售事項後，目標公司將不再由本集團擁有，而目標公司的業績將不再合併入本公司的綜合財務報表。

於完成出售事項後，本公司之估計資產淨值狀況及估計貸款及負債（包括貿易應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借款以及固定利率債券及票據）分別為人民幣2,922,400,000元（於二零一八年六月三十日：人民幣501,600,000元）及人民幣5,078,900,000元（於二零一八年六月三十日：人民幣7,657,200,000元）。

董事會目前並無於未來十二個月內開展任何股權集資活動的計劃。董事會將不時檢討其財務及流動資金狀況，並尋求通過各類途徑獲取充足的財務資源，以滿足其運營及財務需求。

假設無溢價可收取則出售事項之收益約為人民幣2,283,000,000元，假設可收取溢價則收益為約人民幣2,528,000,000元。

## 上市規則的涵義

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%，出售事項構成本公司非常重大的出售事項，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。

於本公佈日期，廣東粵財信托持有目標公司20%已發行股本，因此為其主要股東。根據上市規則第14A.07(1)條，廣東粵財信托為附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廣東粵財信托身為訂約一方的出售協議項下擬進行的出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)廣東粵財信托為附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准出售事項；及(3)獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理及出售事項乃按一般或更佳商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准出售事項之董事會決議案放棄投票。

## 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出售事項。由於概無股東於出售協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，概無股東須放棄投票。

載有(其中包括)出售事項之詳情及有關該土地作工業用途及住宅和商業用途之估值報告之通函，連同就批准(其中包括)出售事項召開股東特別大會之通告預期將於二零一九年三月二十七日(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。

完成出售事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。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，本公佈所用詞彙與該公佈及該通函所界定者具有相同涵義，且下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年二月十二日之公佈，內容有關更改土地用途及出售目標公司59%的股權之本公司非常重大出售事項
「董事會」	指	不時的董事會
「更改土地用途」	指	建議將該土地用途由「工業」改為「商業和住宅」
「該通函」	指	本公司日期為二零一八年三月二十七日之通函，內容有關更改土地用途及出售目標公司59%的股權之本公司非常重大出售事項
「本公司」	指	珠江石油天然氣鋼管控股有限公司，一間在開曼群島成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1938）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司不時的董事（包括獨立非執行董事）
「出售事項」	指	(i) 投資經理根據之前協議（即該公佈及該通函之主題事項）之條款提名星辰作為其被提名人，以收購目標公司的40%股權；及(ii) 根據出售協議之條款向星辰出售目標公司的餘下40%股權

「出售協議」	指	賣方、星宸、目標公司、擔保人及投資經理、廣東粵財信托及廣州珍珠河防腐就(其中包括)出售事項訂立日期為二零一九年二月二十七日的股份投資協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及酌情批准出售協議項下擬進行的出售事項的股東特別大會
「股權轉讓」	指	賣方根據之前協議向被提名人轉讓目標公司40%的股權
「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
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司的統稱
「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並為本公司全資附屬公司
「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，是由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，目前持有目標公司20%已發行股本，並為本公司於附屬公司層面的關連人士
「廣州珍珠河防腐」	指	廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司全資附屬公司



「擔保人」	指	賣方、本公司及陳昌先生（董事會主席、執行董事兼控股股東）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與彼等概無關連且並非本公司關連人士的第三方
「投資經理」	指	廣州資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及資產投資公司，作為之前協議項下責任的投資經理
「該土地」	指	一塊位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮清河路的土地（約280,227平方米），由目標公司持有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	星宸根據日期為二零一八年十一月三十日訂立的投資協議已授予廣州珍珠河防腐金額為人民幣400,000,000元的兩年期貸款及於本公佈日期（目前正處於磋商階段的）星宸可能授予廣州珍珠河防腐金額為人民幣300,000,000元的貸款，所得款項將用於償還本集團結欠的若干現有貸款為人民幣700,000,000元
「被提名人」	指	由投資經理指定（其中包括）根據該公佈及該通函所詳述的股權轉讓向賣方收購目標公司40%的股權的公司

「番禺廠房」	指	位於該土地的廠房及辦公樓，由本集團使用以製造及銷售焊管
「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
「之前協議」	指	日期於二零一八年二月十二日的股份認購及合作協議，為該公佈及該通函之主要事項
「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
「股東貸款」	指	該公佈及該通函所述之廣東粵財信托授予目標公司之股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	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非全資附屬公司
「賣方」	指	珠江鋼管集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司間接全資附屬公司

「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，為投資控股公司，由廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司管理，其股東為有限合夥基金，並由若干中國國有企業（包括廣州越秀集團有限公司）最終實益擁有。

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，二零一九年二月二十七日

於本公佈日期，董事會三位執行董事包括陳昌先生、陳兆年女士及陳兆華女士；及三位獨立非執行董事包括陳平先生、施德華先生及田曉韜先生。