
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或承讓人，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)

有關土地收儲之 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。

本公司謹訂於二零一九年十一月二十八日(星期四)上午十一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-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，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已撤銷。

二零一九年十一月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
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

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	根據第二份估值報告所呈列的最終估值所調整的最終補償款，應由廣州市番禺區土地開發中心就收儲事項向廣東珠鋼投資支付
「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土地收儲
「最終估值」	指	於第二份估值報告所呈列的估值
「金龍城」	指	本集團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
「廣州市番禺區 土地開發中心」	指	廣州市番禺區土地開發中心，即中國廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室的一間辦事處，金龍城第三期土地的買方

釋 義

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司的統稱
「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
「初始補償款」	指	廣州市番禺區土地開發中心之應付初始補償款為人民幣1,160,000,000元（有待調整）
「金龍城第三期土地」	指	初步預留作為金龍城第三期的土地，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，其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
「收儲事項」	指	廣州市番禺區土地開發中心根據土地收儲補償協議以補償款收儲金龍城第三期土地
「土地收儲補償協議」	指	廣州市番禺區土地開發中心（作為買方）與廣東珠鋼投資（作為賣方）就收儲事項訂立日期為二零一九年六月二十日之土地收儲補償協議
「最後可行日期」	指	二零一九年十一月四日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	金龍城第三期土地以外的集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份估值報告」	指	廣州市番禺區土地開發中心委聘中國獨立估值師就金龍城第三期土地的估值發佈的估值報告
「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
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」或「廣東珠鋼投資」	指	廣東珠鋼投資管理有限公司，為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



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)
陳兆年女士
陳兆華女士

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：

**有關土地收儲之
非常重大出售事項**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十日之公佈。

董事會函件

於二零一九年六月二十日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司廣東珠鋼投資與廣州市番禺區土地開發中心簽訂土地收儲補償協議，據此，廣州市番禺區土地開發中心將收儲，而廣東珠鋼投資將出售金龍城第三期土地。廣州市番禺區土地開發中心之應付初始補償款為人民幣1,160,000,000元（有待按下文「補償款及支付條款」一段所載作上調）。

金龍城第三期土地尚未開發，初步預留作本集團地產項目金龍城的第三期發展。

根據上市規則的規定，收儲事項須經股東於股東特別大會上批准後方可作實。

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%，收儲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、公告及股東於股東特別大會上批准的規定。

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收儲事項。由於概無股東於收儲事項中擁有重大權益，故概無股東須放棄投票。

完成收儲事項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。

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

二零一九年六月二十日

訂約各方

賣方：廣東珠鋼投資管理有限公司（本公司的間接全資附屬公司）

買方：廣州市番禺區土地開發中心

董事會函件

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

將予收儲的金龍城第三期土地

金龍城第三期土地尚未開發，初步預留作本集團金龍城地產項目的第三期發展。金龍城第三期土地佔地面積約為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。金龍城第三期土地目前作商業用途。於二零一八年十二月三十一日，金龍城第三期土地於本公司入賬的賬面值為人民幣1,160,000,000元（「賬面值」）。

金龍城第三期土地待開發多年，且於緊接收儲事項前兩個財政年度並無產生收益。金龍城第三期土地並無按揭。金龍城第三期土地上沒有樓宇或建築物。因此，預期概無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金龍城第三期土地使用直接比較法編製估值報告，以於釐定代價時提供市值。根據估值報告，金龍城第三期土地（作商業用途）的市值於二零一九年五月三十一日約為人民幣1,162,000,000元及於二零一九年九月三十日約為人民幣1,339,000,000元。於二零一九年九月三十日的主要估值報告載於本通函附錄二。

補償款及支付條款

初始補償款人民幣1,160,000,000元乃土地收儲補償協議雙方參考（其中包括）房地產市場的現行市況及附近類似地塊的現行市價及金龍城第三期土地於二零一九年五月三十一日初次估值報告中的價值並經公平磋商後釐定。初始補償款應於以下情形(i)時予以調整，但於以下情形(ii)時毋須作出調整：

- (i) 倘最終估值超過人民幣1,160,000,000元，則補償款將調整至最終估值；
- (ii) 倘最終估值等於或少於人民幣1,160,000,000元，則初始補償款不作任何調整。

廣州市番禺區土地開發中心已委任一名中國獨立估值師編製第二份估值報告。根據第二份估值報告，金龍城第三期土地的最終估值為人民幣1,524,628,500元。因此，補償款將調整至人民幣1,524,628,500元。補償款超出金龍城第三期土地於二零一八年十二月三十一日的賬面淨值的金額為人民幣364,628,500元。

董事會函件

補償款人民幣1,524,628,500元將按以下方式以現金支付：

- (1) 人民幣400,000,000元應由廣州市番禺區土地開發中心在簽署土地收儲補償協議後60天內支付；
- (2) 人民幣400,000,000元應由廣州市番禺區土地開發中心在完成土地結案手續後60天內支付；
- (3) 人民幣360,000,000元應由廣州市番禺區土地開發中心在簽署土地轉讓確認書後60天內支付；及
- (4) 人民幣364,628,500元應由廣州市番禺區土地開發中心在完成土地整合及修復後60天內支付。

賣方將無需承擔重大交易費用。於最後可行日期，土地結案手續已完成及廣州市番禺區土地開發中心已支付人民幣800,000,000元。預計人民幣360,000,000元將於二零一九年十二月底或之前收款而餘下人民幣364,628,500元將於二零二零年三月底前收款。倘下文所載先決條件未獲達成，則已作出的所有付款將不計利息退還予廣州市番禺區土地開發中心。

先決條件

收儲事項之完成須待獲得股東於股東特別大會上就土地收儲補償協議及其項下擬進行之收儲事項的批准後方可作實。倘收儲事項的先決條件未獲達成，則本公司將尋求其他買家購買金龍城第三期土地。

完成

收儲事項的完成須待先決條件已獲達成後方可作實。完成時，廣東珠鋼投資須透過與廣州市番禺區土地開發中心簽訂土地轉讓確認書的方式，向廣州市番禺區土地開發中心轉讓無產權抵押的金龍城第三期土地。

違約責任

1. 倘廣州市番禺區土地開發中心在無任何理由下未能支付其應付的補償款，則廣州市番禺區土地開發中心將有責任向賣方支付逾期罰款，按每日應付總金額0.05%的利率計算。

董事會函件

- 倘土地收儲補償協議生效後，賣方未能或延遲完成金龍城第三期土地根據土地收儲補償協議的土地轉讓或結案手續，賣方將有責任支付廣州市番禺區土地開發中心罰款，按廣州市番禺區土地開發中心每日已付補償款0.05%的利率計算，並將承擔廣州市番禺區土地開發中心遭受的任何損失。
- 倘土地收儲補償協議生效後，賣方違反土地收儲補償協議的條款，包括將金龍城第三期土地作抵押貸款或出租等，賣方將有責任支付廣州市番禺區土地開發中心罰款，按收儲事項補償款總額10%的利率計算。

於最後可行日期，金龍城第三期土地的土地結案手續已完成。

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。賣方主要從事物業開發及投資。

廣州市番禺區土地開發中心的資料

廣州市番禺區土地開發中心為廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室的一間辦事處，負責為國有土地轉讓、招標、拍賣以及土地前期開發提供服務，以及中國廣州市番禺區農民集體所有土地的政策調研和制定工作。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)廣州市番禺區土地開發中心為中國政府部門；及(ii)廣州市番禺區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

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。金龍城由本集團於二零一三年將本集團於番禺之部分工業用地轉為商業用途後開發。金龍城第三期土地已作商業用途但尚未開發。

董事會函件

董事會認為，相比待數年發展後方可變現收益（此乃基於本公司金龍城第一期的經驗），收儲事項為本集團提供即時現金流。據截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司年度報告及截至二零一九年六月三十日止六個月之中報所載，本公司的短期計息銀行及其他借款以及定息債券就各期間分別約為人民幣2,012,800,000元及人民幣1,812,200,000元，而融資成本分別約為人民幣374,500,000元及人民幣233,400,000元。已變現資金可用於償還現有債務，減少銀行貸款利息，進而降低成本，改善現金流狀況，於日後投資鋼管項目。此外，董事會預計，金龍城第三期土地出售後，鄰近物業或會因可能上升的市價而升值。本集團隨後可享有金龍城第二期未出售物業的物業價格的增值。因此，董事認為房地產業務及長期發展鋼管業務均將因收儲事項而得益，故此，本公司自二零一九年四月中旬開始與廣州市番禺區土地開發中心進行協商。為了滿足本集團的資金需求以及進一步降低本集團的債務水平及財務開支，訂立土地收儲補償協議可為本集團提供即時現金。鋼管業務將繼續作為本集團的核心業務。收儲事項將不會對本集團的業務及營運構成重大影響。

鑒於上文所述及補償款高於本公司委任之獨立估值師評估的價值，董事認為，土地收儲補償協議的條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體利益。

本公司目前並無於收儲事項完成後處置本集團其他資產的計劃。

收儲事項的財務影響

盈利

根據可得資料及受最終審計規限，由於金龍城第三期土地於二零一九年六月三十日的賬面值為人民幣1,160,000,000元，收儲事項的除稅前收益約為人民幣364,600,000元。收儲事項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。

資產及負債

根據審計，本集團的綜合固定資產將因收儲事項減少約人民幣1,160,000,000元。於悉數支付收儲事項的補償款後（計及翻新工程的預計成本），本公司於銀行的綜合現金將增加約人民幣1,524,628,500元（不計及相關稅項）。就此而言，本集團的淨資產將增加人民幣364,628,500元。

收儲事項的所得款項擬定用途

扣除開支後，收儲事項之所得款項淨額將約為人民幣1,522,000,000元，其中人民幣1,324,000,000元擬按以下方式用於償還本集團債務：(i) 人民幣641,100,000元將用於償還當前部分於二零二零年六月三十日到期而利率介乎4.4%至5.4%的長期貸款；(ii) 人民幣499,600,000元將用於償還於二零二零年六月三十日到期而利率介乎5.0%至6.3%的有抵押及無抵押銀行貸款；(iii) 人民幣79,200,000元將用於償還於二零二零年六月三十日到期而利率為4.9%的有抵押政府貸款及(iv) 餘下結餘將用於償還十二個月內到期而利率介乎7%至8%的定息債券及票據。

剩餘約人民幣198,000,000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%，收儲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。

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收儲事項。由於概無股東於收儲事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2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，並儘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已撤銷。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年十一月二十五日（星期一）至二零一九年十一月二十八日（星期四）（包括首尾兩日）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，務請於二零一九年十一月二十二日（星期五）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，收儲事項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收儲事項的普通決議案。

由於收儲事項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

二零一九年十一月七日

1. 本集團以提述形式納入財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八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二零一九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)及本公司網址(www.pck.com.cn)或(www.pck.todayir.com)可供查閱的下列文件。

- 於二零一九年九月十一日刊發的本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(第22頁至第62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)；
- 於二零一七年四月二十八日刊發的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告(第111頁至第226頁)；

2. 債項聲明

銀行及其他借貸

於二零一九年九月三十日(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	1,997,805
— 無抵押	59,000
政府貸款	
— 有抵押	343,200
其他借款	
— 有抵押	2,218,715
— 無抵押	363,933
定息債券	
— 二零二零年到期155,000,000港元8%債券	128,466
— 二零二零年到期3,000,000美元7%債券	18,985
— 二零二零年到期10,000,000港元6%債券	7,556
— 二零二一年到期10,000,000港元7%債券	7,035
— 二零二零年到期3,000,000港元5%債券	2,706
	<u>5,147,401</u>

於二零一九年九月三十日，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320,055,000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622,930,000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80,000,000元；及
- (d) 本集團抵押的若干發展中物業、投資物業及落成待售物業為人民幣1,502,360,000元。

定息債券

於二零一九年九月三十日（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165,000,000元的尚未償還定息債券及約人民幣5,400,000元的應計利息。

或然負債

於二零一九年九月三十日，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122,800,000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557,200,000元之擔保，合營企業已動用人民幣468,700,000元。

免責聲明

除上文所述及集團內負債外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團並沒有任何債務證券、任何其他未償還的貸款資本、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，自二零一九年九月三十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，外幣金額已按照二零一九年九月三十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，經作出審慎查詢後，董事認為，在並無不可預見之情況下，考慮到補償款、本集團現有的內部資源以及可供本集團使用的銀行及其他融資，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，自二零一八年十二月三十一日（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

於完成收儲事項後，本集團將繼續開展其現有的業務。本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九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)及本公司網址(www.pck.com.cn)或(pck.todayir.com)可供查閱的綜合財務報表。

(a) 截至二零一九年六月三十日止六個月

(i) 財務回顧

收入

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團錄得收入約人民幣491,900,000元（二零一八年上半年：人民幣475,700,000元），較二零一八年同期增加約3.4%。收入增加乃由於中國鋼管需求反彈。

截至二零一九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78.8%（二零一八年上半年：72.4%）及約21.2%（二零一八年上半年：27.6%）。國內銷售增加乃由於中國鋼管需求反彈。

毛利及毛利率

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團的毛利約為人民幣103,400,000元（二零一八年上半年：人民幣43,200,000元），較二零一八年同期增加約139.3%。整體毛利率約為21.0%，較二零一八年同期的約9.1%有所上升。毛利及毛利率增加乃部份由於毛利率普遍較高的鋼管製造服務銷售增加。此外，平均銷售價格較去年同期增加。

其他收入及收益

截至二零一九年六月三十日止六個月，其他收入及收益約為人民幣58,300,000元（二零一八年上半年：人民幣44,900,000元），較二零一八年同期增加約30.1%。有關增加乃主要由於補貼收入增加以及因土地使用權收儲而自地方當局收取的收益增加。

銷售及分銷費用

截至二零一九年六月三十日止六個月，銷售及分銷費用約為人民幣35,400,000元（二零一八年上半年：人民幣32,800,000元），較二零一八年同期小幅增加約7.8%。銷售及分銷費用增加是由於回顧期內銷售增加。

行政費用

截至二零一九年六月三十日止六個月，行政費用約為人民幣162,700,000元（二零一八年上半年：人民幣231,100,000元），較二零一八年同期減少約29.6%。行政費用減少乃主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月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(誠如本公司日期為二零一九年二月二十七日之公佈所披露))停止製造業務。

融資成本

截至二零一九年六月三十日止六個月,融資成本約為人民幣233,400,000元(二零一八年上半年:人民幣187,000,000元),較二零一八年同期增加24.8%。融資成本增加乃主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月平均利率及平均借貸餘額增加。

其他開支

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得其他開支約人民幣10,600,000元(二零一八年上半年:人民幣44,300,000元),較二零一八年同期減少約76.1%。該減少乃由於二零一八年同期內出售一間附屬公司及物業、廠房及設備而產生虧損。

所得稅費用

截至二零一九年六月三十日止六個月錄得所得稅費用約人民幣11,500,000元(二零一八年上半年:稅項抵免人民幣109,900,000元)。

本期間虧損

本公司普通股本持有人應佔虧損淨額約為人民幣212,800,000元(二零一八年上半年:虧損人民幣313,200,000元)。每股虧損為人民幣0.21元(二零一八年上半年:每股虧損為人民幣0.31元)。

(ii) 業務回顧

鋼管業務

我們於截至二零一九年六月三十日止六個月接獲了新增訂單約189,000噸鋼管。我們於回顧期間接獲的訂單包括為中國石油化工有限公司(中石化)於中國之油氣管道項目(包括日照港—京博輸油項目、粵西管網及青寧輸氣管道工程)供應約35,600噸鋼管。我們於截至二零一九年六月三十日止六個月交付了約142,000噸焊接鋼管。

物業開發

除鋼管製造業務外，本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，本集團適時利用資產增值機會，將番禺生產廠房的土地用途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。已改土地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。

本集團已於二零一八年入賬金龍城第一期的大部分銷售額。本集團已預售金龍城第二期，總合約銷售額約為人民幣951,200,000元。金龍城第三期將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

於二零一九年六月三十日，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83,900,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣66,900,000元）及1.05（於二零一八年十二月三十一日：0.99）。

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間履行特定責任（「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，合計擁有不少於本公司股權69.42%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先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。

於二零一九年六月三十日，我們的借貸總額約為人民幣5,950,200,000元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,255,100,000元），其中約人民幣5,777,900,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣6,097,700,000元）為銀行貸款、其他借款及政府貸款，約人民幣163,300,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣157,400,000元）為美元及港元債券及約人民幣9,000,000元（於二零一八年十二月三十一日：零）為租賃負債。

於二零一九年六月三十日，借貸總額包括內保外貸約人民幣492,000,000元、物業發展貸款約人民幣1,376,000,000元及廣東粵財之股東貸款約人民幣1,680,000,000元。除上述貸款外，於二零一九年六月三十日鋼管業務之貸款約為人民幣2,402,000,000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。我們一經獲取來自顧客的銷售所得款項，將償還短期借貸。

於二零一九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計算）約為56.9%（於二零一八年十二月三十一日：62.5%）。

於二零一九年六月三十日，我們的借貸總額到期情況分佈如下：約30%（於二零一八年十二月三十一日：32%）的借貸總額須於一年內償還，及約70%（於二零一八年十二月三十一日：68%）的借貸總額須於一年後償還。

於二零一九年六月三十日，我們有流動資產淨額約人民幣275,400,000元。本集團於二零一九年六月三十日已就預售金龍城第二期收取約人民幣716,000,000元。本集團擁有充足現金流量，可履行其短期責任。

於二零一九年六月三十日，約43%（於二零一八年十二月三十一日：46%）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46%（於二零一八年十二月三十一日：41%）的借貸總額以人民幣計值，按固定利率計息；及約11%（於二零一八年十二月三十一日：13%）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、聯營公司及合營公司

建議將番禺土地的用途由「工業」變更為「住宅及商業」

於二零一八年二月十二日，本集團與廣東粵財信托有限公司（「廣東粵財」，連同其代名人統稱（「投資方」））及廣東資產管理有限公司（「廣州資產管理」）訂立一份協議（「該協議」），內容有關合作將番禺珠江鋼管所持土地（「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。珠江鋼管集團有限公司（「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認購番禺珠江鋼管19%股權；(ii)進行資產重組；(iii)申請更改該土地用途；及(iv)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%。

出售番禺珠江鋼管59%股權之事項已於二零一八年四月十九日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

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

於二零一九年二月二十七日，本集團與廣州星宸諮詢有限公司（「星宸」）、廣東粵財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。

出售協議項下擬進行之交易已於二零一九年四月十六日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

於二零一九年六月三十日，本公司已進行以下資產重組為履行達成出售協議項下先決條件的責任：(i)番禺珠江鋼管的債務已減至人民幣159,000,000元以下；(ii)番禺珠江鋼管的大部分銀行擔保已解除；(iii)番禺珠江鋼管的大部分尚未完成銷售合約及工程合約均已終止或解除；及(iv)番禺珠江鋼管已分別向本集團及獨立第三方轉讓於其兩間附屬公司Al-Qahtani PCK Pipe Co及PCK Steel (Middle East) FZE的股權。

除上文所述者外，於截至二零一九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、聯營公司及合營公司。

(v) 僱員及薪酬

於二零一九年六月三十日，我們共有991名全職僱員（於二零一八年十二月三十一日：1,110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

於二零一九年六月三十日，我們以總賬面淨值分別為人民幣324,900,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣833,400,000元）、人民幣626,700,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣618,600,000元）、人民幣433,000,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣426,600,000元）、人民幣1,094,400,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣1,105,900,000元）及人民幣354,700,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣373,900,000元）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計算）約為56.9%（於二零一八年十二月三十一日：62.5%）。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

於截至二零一九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11%借款及債券外，我們的大部份資產及負債以人民幣計值。我們於截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，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122,500,000元之擔保（於二零一八年十二月三十一日：人民幣128,200,000元）。

於二零一九年六月三十日，餘下集團就沙特阿拉伯之銀行融資作出為數人民幣540,200,000元之擔保（於二零一八年十二月三十一日：人民幣538,900,000元），合營公司已使用當中人民幣411,000,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣333,500,000元）。

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

本集團收入主要包括(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，本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%。收入增加主要由於本集團接獲的國內訂單增加及確認物業銷售，此乃由於主要中國油氣項目已經復甦。本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，本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%。所有物業銷售均為內銷。

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，原因為本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率的製造服務。

二零一八年物業銷售之毛利約為人民幣69,500,000元或12.7%。

投資物業公平值變動

本集團已採納會計政策，使用公平值計量投資物業。因此，投資物業公平值變動產生之收益或虧損，已於報告期間的損益內反映。本集團已於過往年度轉撥部份投資物業—金龍城一期及二期。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發出的估值報告，金龍城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。二零一八年產生投資物業公平值收益為人民幣21,800,000元（二零一七年：無）。

其他收入及收益

二零一八年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502,600,000元，減少約11.7%或人民幣59,000,000元至二零一八年約人民幣443,600,000元。其他收入及收益減少主要由於於二零一七年沒收客戶按金，而於二零一八年並無沒收客戶按金。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用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。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475,600,000元減少約8.1%或人民幣38,600,000元，至二零一八年約人民幣437,000,000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，較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，本集團並無錄得物業、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

本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本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。

年內虧損

由於上文所述原因，本集團於二零一八年錄得虧損約人民幣136,900,000元（二零一七年：人民幣511,800,000元）。

(ii) 業務回顧**鋼管業務**

於二零一八年，本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。本集團已於二零一八年交付約348,000噸焊接鋼管。

物業開發

本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。

本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，本集團的借貸總額約為人民幣6,255,100,000元，當中約68%（二零一七年：35%）為長期借貸及約32%（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) 由廣東粵財信託有限公司支付之股東貸款人民幣1,680,000,000元（誠如日期為二零一八年二月十二日之公佈所披露），相關股東貸款將由出售協議項下之代價抵銷（誠如日期為二零一九年二月二十七日之公佈所披露）；(iii) 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，因此本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，本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本集團之現金流量。本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46%（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41%（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13%（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、聯營公司及合營公司

於二零一八年二月十二日，本集團與廣東粵財及廣州資產管理（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(iv)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，本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）。

本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，董事之酬金經考慮本集團經營業績、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。本集團提供優厚酬金組合吸引優秀員工留任。本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，本集團共有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，本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本集團獲授的銀行貸款的抵押。

(vii) 資產負債比率

本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。本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70.6%及64.6%。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

本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。截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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，本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）。

(c) 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，本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%。收入減少主要由於本集團接獲的海外和國內訂單俱報跌。此乃由於主要油氣項目推出步伐放緩。

於二零一七年，本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

二零一七年本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。二零一七年本集團的毛利率約為6.7%，與去年相若。

其他收入及收益

二零一七年本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399,600,000元，增加約25.8%或人民幣103,000,000元，至二零一七年約人民幣502,600,000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。

銷售及分銷成本

本集團銷售及分銷成本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

本集團行政費用由二零一六年約人民幣471,000,000元，增加約1.0%或人民幣4,700,000元，至二零一七年約人民幣475,600,000元，二零一七年的行政費用與去年相若。

融資成本

二零一七年本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。二零一七年本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，本集團錄得物業、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

本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

本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

本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。二零一七年度所得稅減免乃與房地產業務遞延稅項負債減少有關。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）」）為本公司全資附屬公司，獲認為高新科技企業，因而於二零一七年享有經減免的15%稅率（二零一六年：15%）。

年內虧損

本集團於二零一七年錄得虧損約人民幣511,800,000元（二零一六年：人民幣1,137,000,000元）。

(ii) 業務回顧**鋼管業務**

於二零一七年，本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，本集團已與馬來西亞國家石油公司（「馬油」）訂立全球框架協議，本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。番禺珠江鋼管亦有權接獲馬油認可承建商的項目訂單。本集團已接獲若干大型海外訂單，如英國的海上風電項目等。本集團已於二零一七年交付約214,000噸焊接鋼管。

物業開發

本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。

本集團已預售金龍城第一期及第二期。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。本集團將於二零一八年入賬銷售物業。

(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，本集團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為數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。

於二零一七年四月二十八日，本集團向一名投資者邱運鳳女士發行本金額為3,000,000美元的債券。債券將於二零二零年四月前悉數償還。債券按每年7%的固定息率計息，自二零一七年十月二十八日起為期三年且須每半年支付。債券為無抵押。

於二零一七年八月二十四日，本集團向一名投資者葉弘翔先生發行本金額為10,000,000港元的債券。債券將於二零二一年八月前悉數償還。債券按每年7%的固定息率計息，自二零一八年二月二十四日起為期四年且須每半年支付。債券為無抵押。

於二零一七年九月二十六日，本集團向一名投資者胡淦銘先生發行本金額為10,000,000港元的債券。債券將於二零二零年九月前悉數償還。債券按每年6%的固定息率計息，自二零一八年三月二十六日起為期三年且須每半年支付。債券為無抵押。

於二零一七年十二月三十一日，本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。本集團的借貸總額約60%為本集團營運資金撥資，及本集團的借貸總額約40%為本集團資本開支撥資。由於銷售成本約90%乃產生自採購鋼板及鋼卷，因此本集團須以短期借貸作營運資金。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515,500,000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。

於二零一七年十二月三十一日，本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本集團之現金流量。此外，於二零一七年十二月三十一日後，本集團已向廣東粵財收取三年期人民幣1,680,000,000元之股東貸款。本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，本集團的借貸總額約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，本集團與中國方洋商貿有限公司（「方洋」）訂立認購協議，據此，本集團將向連雲港珠江金屬複合材料有限公司（「合營企業」）的註冊資本注資其現有土地及設備（市值人民幣982,000,000元）及方洋將向合營企業的註冊資本以現金注資人民幣500,000,000元。於完成注資後，方洋將持有合營企業經擴大註冊資本的33.33%及本集團於合營企業的股權將由100%減少至66.67%。本集團亦與方洋訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，據此，方洋將向合營企業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，方洋將持有合營企業進一步經擴大註冊資本之41.2%及本集團於合營企業之股權將進一步減少至58.8%。合營企業亦訂立建設協議，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。合營企業主要從事製造及銷售雙金屬複合板。建設加工廠將令本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。合營企業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，本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，本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，本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本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本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，本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，本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。現在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。出售事項的所得淨款項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，本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，本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。物業為本集團的非核心資產。出售事項對本集團的業務運作沒有影響。出售物業乃為加強本集團之現金流量狀況。

除上述者外，年內本集團概無其他重大收購或出售。

(v) 僱員及酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團員工成本（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）。

本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，並提供優厚酬金組合吸引優秀員工留效。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，本集團共有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，本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本集團獲授的銀行貸款的抵押。

(vii) 資產負債比率

本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。本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64.6%及64.7%。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

本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。截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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，本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）。

(d) 截至二零一六年十二月三十一日止年度**(i) 財務回顧****收入**

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收入約為人民幣1,443,500,000元，較二零一五年減少約人民幣1,095,700,000元或43.2%。收入減少主要由於本集團接獲的海外和國內訂單俱報跌。此乃由於主要油氣項目推出步伐放緩。此外，平均售價於二零一六年較二零一五年下降。

於二零一六年，本集團的海外銷售額佔本集團總收入約56.9%，而於二零一五年則約佔53.0%。

毛利及毛利率

二零一六年本集團的毛利約為人民幣81,600,000元，較二零一五年的約人民幣407,200,000元減少約80.0%或人民幣325,600,000元。二零一六年本集團的毛利率為約5.7%，較二零一五年有所下降，此乃由於(i)鋼材交易的毛利率較低；(ii)為了加強現金流，銷售存貨導致虧損；(iii)銷售額減少未能彌補本集團固定成本；及(iv)年內銷售基建產品，惟其毛利率較低。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於有關期間的損益內反映。本集團已分別於二零一五年十一月三十日及二零一六年十二月三十一日將部份投資物業轉撥至金龍城I期及II期。根據獨立估值師永利行評值顧問有限公司發出的日期為二零一六年十二月三十一日之估值報告，投資物業於二零一六年十二月三十一日之市值為人民幣1,140,000,000元。二零一六年並無產生任何投資物業公平值收益（二零一五年：投資物業公平值收益為約人民幣627,900,000元）。

其他收入及收益

二零一六年的其他收入及收益主要指銀行利息收入及出售金龍城第三期土地的收益。其他收入及收益由二零一五年約人民幣391,200,000元，增加約2.1%或人民幣8,300,000元，至二零一六年約人民幣399,600,000元。其他收入及收益增加主要由於二零一六年政府補貼收入增加。

銷售及分銷成本

本集團銷售及分銷成本由二零一五年約人民幣171,700,000元，減少約15.9%或人民幣27,300,000元，至二零一六年約人民幣144,400,000元。減少主要由於上文所討論的銷售減少所致。

行政費用

本集團行政費用由二零一五年約人民幣440,000,000元，增加約7.1%或人民幣31,000,000元，至二零一六年約人民幣471,000,000元。行政費用增加由於銀行費用增加及番禺總部改建費用。

融資成本

二零一六年本集團融資成本為約人民幣237,100,000元，與二零一五年約人民幣237,100,000元相若。二零一六年的實際利率約為3.7%（二零一五年：3.8%）。

物業、廠房及設備以及商譽減值

截至二零一六年止年度，本集團就物業、廠房及設備以及商譽減值計提撥備約人民幣516,300,000元（二零一五年：無）。

其他費用

本集團其他費用由二零一五年約人民幣17,500,000元，增加約502.7%或人民幣87,800,000元，至二零一六年約人民幣105,300,000元。該增加主要由於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

本集團於二零一六年錄得匯兌虧損約人民幣86,400,000元，而於二零一五年則錄得匯兌虧損約人民幣53,600,000元。匯兌虧損增加主要由於人民幣兌美元進一步貶值。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一五年人民幣118,400,000元，減至二零一六年人民幣56,200,000元。本集團於二零一六年錄得虧損但仍有稅項開支約人民幣56,200,000元，主要由於年內撥回遞延稅項資產，而本集團營運連年錄得虧損。番禺珠江鋼管、番禺珠江鋼管（珠海）及番禺珠江鋼管（連雲港）有限公司（「番禺珠江鋼管（連雲港）」）為本公司全資附屬公司，獲認可為高新技術企業，因而於二零一六年享有經減免的15%稅率（二零一五年：15%）。

年內虧損

本集團於二零一六年錄得虧損約人民幣1,137,000,000元（二零一五年：溢利人民幣387,500,000元）。

(ii) 業務回顧**鋼管業務**

於二零一六年，本集團接獲的新訂單數量約為230,000噸，而約67%來自海外客戶。已接獲的若干大型海外訂單涉及英國的海上風電項目、馬來西亞的煉油化工一體化開發(RAPID)項目、中國天津中石化天然氣項目以及澳大利亞昆士蘭州的MRC北部輸氣管道(NGP)項目。本集團已於二零一六年交付約334,000噸焊接鋼管。

物業開發

本集團於二零一三年將番禺一幅土地（「番禺土地」）轉為商業用地。番禺土地的總面積為125,000平方米，佔本集團於番禺土地所擁有地塊面積的25%。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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已預售金龍城第一期，總合約銷售額約為人民幣525,000,000元。

於二零一六年十月，本集團亦已開發金龍城第二期。第二期主要由服務式公寓和購物中心組成，預售預計於二零一七年年底開始。

金龍城為本集團擴大收入來源的策略一部份。董事相信，金龍城可將番禺土地對本集團的潛在經濟回報提升至最高。再者，完成金龍城後，穩定租金收入及物業銷售所得款項將支持本集團鋼管業務的進一步發展。

本集團將於三年內搬遷番禺的生產線至連雲港及珠海生產區。連雲港及珠海生產基地將成為本集團在中國的主要生產基地，因為兩個基地鄰近自營港口，本集團可最大化地減少其運輸成本。

(iii) 流動資金及財務資源及資本架構

於二零一六年十二月，本集團與中國工商銀行（「工商銀行」）訂立總額為人民幣15億元貸款（「工商銀行貸款」）之貸款協議，為期8年，年利率為5.39%，較現時中國人民銀行所發佈之當前人民幣商業貸款基準年利率4.9%上浮10%。為向工商銀行貸款作擔保，本公司一間全資附屬公司番禺珠江鋼管已向工商銀行抵押其於廣東珠鋼投資管理有限公司（「廣東珠投」）之股權和提供公司擔保，廣東珠投亦已抵押其土地及發展中物業予工商銀行。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣6,349,400,000元，當中約30%（二零一五年：55%）為長期借貸及約70%（二零一五年：45%）為短期借貸。本集團的借貸總額約60%為本集團營運資金撥資，及本集團的借貸總額約40%為本集團資本開支撥資。由於銷售成本約90%乃產生自採購鋼板及鋼卷，因此本集團須以短期借貸作營運資金。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1,945,000,000元，本集團有充足流動資金及強健的財務狀況以償還短期借貸。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的借貸總額約43%（二零一五年：37%）以人民幣計值，按中國人民銀行公佈的基準貸款利率計息；本集團的借貸總額約15%（二零一五年：16%）以人民幣計值，按固定利率計息；本集團的借貸總額約9%（二零一五年：15%）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本集團的借貸總額約33%（二零一五年：32%）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

有關於連雲港珠江金屬複合材料有限公司注資之進一步詳情，請參閱上文「5. 本集團的管理層討論與分析—(b) 截至二零一七年十二月三十一日止六個月—(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」一段。

(v) 僱員及薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本（包括薪金及其他福利形式的董事酬金）約為人民幣212,200,000元（二零一五年：人民幣283,500,000元）。

本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吸引優秀員工留效。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。根據本集團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。於截至二零一六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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有2,100名全職僱員（二零一五年：2,775名僱員）。

(vi) 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值分別約為人民幣1,512,500,000元（二零一五年：人民幣582,800,000元）、人民幣1,061,800,000元（二零一五年：人民幣650,200,000元）、人民幣410,200,000元（二零一五年：人民幣491,200,000元）及人民幣442,700,000元（二零一五年：零）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本集團獲授的銀行貸款的抵押。

(vii) 資產負債比率

本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。本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的資產負債比率分別約為64.7%及57.7%。

(viii) 匯率波動風險及任何相關對沖

本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。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。截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，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136,600,000元（二零一五年：零）之擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本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231,800,000元（二零一五年：人民幣215,900,000元）之擔保，合營公司已使用當中人民幣185,400,000元（二零一五年：人民幣172,700,000元）。

6. 餘下集團的財務及貿易前景

於收儲事項完成後，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。誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，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回復至高位。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，原因為收儲事項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，以長期為本集團提供紮實財政支持，亦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 貴集團將予出售之物業於二零一九年九月三十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」）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 閣下提供吾等對金龍城第三期土地於二零一九年九月三十日（「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、銷售及售後租回安排、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）而被抬高或貶低之估計價格。

估值方法

吾等已採用直接比較法，通過參考類似市場交易／查詢可得的案例對該物業權益進行估值。我們對具備相似大小、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（二零一七年版）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：

- (1) 就作為物業用途之物業已獲得所有必要之法定批准；及
- (2) 按指定年期支付年度名義土地使用費用之物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。

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是否存在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所提供之資料。

限制條件

吾等已由吾等的員工陳國熙先生（地理資訊學理學士）於二零一八年十二月二十日及二零一九年十月二十四日對該物業進行實地視察。

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設施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、2及19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

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

高級聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

二零一九年十一月七日

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9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	描述及年期	佔用詳情	於二零一九年 九月三十日之 市值 人民幣元
位於中國 廣東省廣州市番禺區 大龍街長沙路與清河路 交匯處以東之一幅地塊	該物業包括佔地面積約 34,808.87平方米 (374,682平 方呎) 之一幅地塊。 該物業現為空置且未有任 何上蓋建築。獲 貴集團 告知，該物業之總建築面 積最大約161,342.3平方米 (1,736,689平方呎)。	經告知，該物業處於空 置且尚待開發。	1,339,000,000 (人民幣 拾叁億 叁仟玖佰萬元)
	該物業作商業及金融用途的 土地使用權獲授屆滿期為二 零五二年十二月六日。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證，G39-000012，地盤總面積約為125,393平方米的一幅地塊之土地使用權授予廣東珠鋼投資管理有限公司（「廣東珠鋼投資」）。
2. 根據法律意見，佔地面積約34,808.87平方米的部分地塊屬於該物業。
3. 該物業位於石基鎮亞運大道以北的北綜合發展區，名為金龍城。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. 我們獲 貴集團的中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供的法律意見，有關該物業的法定所有權包括（其中包括）以下各項：
 - (i) 該物業由廣東珠鋼投資依法持有；
 - (ii) 廣東珠鋼投資有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - (iii) 該物業無任何按揭或第三方產權負擔。

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	受控制公司的權益 (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69.85%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須另行知會本公司的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	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%
黑馬資本資產管理有限公司 (「黑馬資本」)	實益擁有人 (附註2)	好倉	373,000,000	36.89%
張少輝	受控制公司的權益 (附註2)	好倉	373,000,000	36.89%
曾令祺	受控制公司的權益 (附註2)	好倉	373,000,000	36.89%

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。
2. 於二零一八年十月十八日，本公司向黑馬資本發行總額為 313,320,000 港元之非上市認股權證，賦予持有人認購最多 373,000,000 股股份的權利。

於二零一八年六月二十二日，本公司與黑馬資本就其向本公司進一步提供款項 250,000,000 港元訂立貸款修訂契據。作為進一步款項的回報，本公司同意向黑馬資本發行非上市認股權證。每份非上市認股權證將賦予持有人權利認購本公司股本中每股面值為 0.1 港元的普通股。認股權證賦予持有人權利按初始認購價 0.84 港元認購最多 313,320,000 港元的新股份。因此，於認購權獲悉數行使後，可發行最多 373,000,000 股認股權證股份（該等股份總面值為 37,300,000 港元）。非上市認股權證之發行價為每份認股權證 0.168 港元。發行非上市認股權證之所得款項已用於償付就貸款修訂契據所產生之開支。於本通函日期，概無認股權證已獲行使。張少輝先生及曾令祺先生各自擁有黑馬資本 50% 的控制權及根據證券及期貨條例，彼等被視為於黑馬資本持有權益的股份中持有權益。有關發行非上市認股權證之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十二日及二零一八年六月二十五日之公佈以及本公司日期為二零一八年九月十七日之通函。

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須根據上市規則第8.10條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二零一八年十二月三十一日（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，概無本公司或其任何附屬公司涉及任何重大訴訟、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) 珠江鋼管集團有限公司(「**珠江鋼管**」)、廣州星宸諮詢有限公司(「**星宸**」)、番禺珠江鋼管有限公司(「**番禺珠江鋼管**」)、本公司、陳昌先生、廣州資產管理有限公司(「**廣州資產管理**」)、廣東粵財信託有限公司(「**廣東粵財信託**」)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之股份投資協議；
- (c) 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之金額為人民幣400,000,000元之貸款協議；
- (d) 珠江鋼管、廣東粵財信託、番禺珠江鋼管、本公司、陳昌先生、廣東珠鋼投資及廣州資產管理所訂立日期為二零一八年二月十二日之注資及合作協議；
- (e) 日期為二零一八年二月二日之自珠江鋼管收購番禺珠江鋼管1%權益的注資協議；
- (f) 廣東粵財信託與番禺珠江鋼管訂立之日期為二零一八年二月二日之貸款協議；
- (g) 本公司與於二零一八年到期的美元債券持有人訂立之日期為二零一八年六月二十二日之延期協議，內容有關於二零一八年到期的美元債券的新還款計劃；及
- (h) 本公司、珠江鋼管、陳昌先生(本公司董事會主席、執行董事兼控股股東)、Bournam及投資基金(作為貸款人)訂立之日期為二零一八年六月二十二日之貸款修訂契據，內容有關進一步向本公司提供250,000,000港元之貸款及發行附帶權利可認購本公司將予發行的認股權證股份的非上市認股權證。

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二零一八年十二月三十一日（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，其全文載於本通函第4至11頁；
- (c) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報及截至二零一九年六月三十日止六個月之中報；
- (d) 永利行評值顧問有限公司編製的金龍城第三期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) 自二零一八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、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」)謹訂於二零一九年十一月二十八日(星期四)上午十一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：

批准、確認及追認廣東珠鋼投資管理有限公司與廣州市番禺區土地開發中心就初步預留作金龍城財富廣場第三期的土地收儲訂立的日期為二零一九年六月二十日的土地收儲補償協議及其項下擬進行的交易，及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本決議案而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，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，二零一九年十一月七日

股東特別大會通告

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. 本公司將於二零一九年十一月二十五日（星期一）至二零一九年十一月二十八日（星期四）（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，最遲須於二零一九年十一月二十二日（星期五）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。
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. 倘於二零一九年十一月二十八日（星期四）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，並就有關大會另行安排的詳情再度發表公告。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。