
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)

**有關出售土地之
主要交易**

除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

出售事項已獲得股東書面批准，根據上市規則第14.44條，可藉此代替召開本公司股東大會。本公司向股東寄發本通函僅供參考之用。

二零二一年十二月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 土地之估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-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：

「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，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由陳昌先生唯一及實益擁有
「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之有限公司，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

釋 義

「出售土地」	指	根據協議出售土地予徐圩新區管委會
「最後可行日期」	指	二零二一年十二月二十三日
「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，就本通函而言不包括香港、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，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司



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

**總辦事處及中國主要
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：

**有關出售土地之
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月九日之公告，內容有關出售土地。

董事會函件

本公司已根據上市規則第14.44條取得由陳先生及Bournam（共同持有本公司之706,261,000股股份，佔於最後可行日期本公司股東大會上總投票權約69.85%）就協議及據此擬進行之交易的股東書面批准，因此，本公司將接納陳先生及Bournam的書面批准，以代替本公司舉行股東大會，而根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准協議及據此擬進行之交易召開股東大會。

本通函旨在提供（其中包括）有關協議及據此擬進行之交易的進一步資料，以及上市規則規定的其他資料。

協議

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，由本集團於二零一三年及二零一四年購買初步作在連雲港設立鋼板加工生產線。中國政府目前正推行「雙碳政策」。其旨在打造綠色、低碳及循環經濟，提高非化石能源消耗比重，及降低二氧化碳排放等。生產鋼板涉及燃燒大量的煤炭來加工鋼板，釋放大量二氧化碳，此並不會得到當前政府政策支持。由於政府政策發生變化，本集團未能執行該計劃。由於土地現為空置，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分別確認約為人民幣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，而需於出售土地完成前解除抵押。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。根據估值報告，於二零二一年十一月三十日，假設土地可以在公開市場自由轉讓，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

董事會函件

- (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。

協議項下擬進行的交易須待本公司根據上市規則及其他適用法律就協議及據此擬進行的交易取得股東批准後方可作實，而有關交易已獲得陳先生及Bournam(共同持有合共706,261,000股股份，佔於最後可行日期本公司股東大會上約69.85%的投票權)的股東書面批准。

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)須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負擔的土地。

出售土地的完成日期預期為二零二二年一月三十一日之前。

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。

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，(i) 徐圩新區管委會為中國政府部門；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生產線。中國政府目前正推行「雙碳政策」。其旨在打造綠色、低碳及循環經濟，提高非化石能源消耗比重，及降低二氧化碳排放等。生產加工鋼板涉及燃燒大量的煤炭來加工鋼板，釋放大量二氧化碳，此並不會得到當前政府政策支持。由於政府政策發生變化，本集團未能執行該計劃。由於土地現為空置，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，該土地現為閒置，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以償還銀行按揭，補充其流動資金及增強本集團的財務狀況，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。

本公司委任之獨立估值師評估的價值與扣除政府補貼前土地賬面淨值相近，及董事認為，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。

董事會函件

土地為五宗按揭中的一部分資產。用於解除銀行質押土地的金額約為人民幣166,000,000元。出售土地的所得款項淨額約人民幣101,800,000元使用後，本集團將以內部資金約人民幣64,200,000元解除質押。

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。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會以批准有關交易，並無股東須放棄投票；及(b)已取得於批准有關交易的股東大會上合共持有超過50%投票權的股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准，則可接受股東給予書面批准代替舉行股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准協議及據此擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

本公司已取得由陳先生及Bournam（共同持有706,261,000股股份，佔於最後可行日期本公司股東大會上總投票權約69.85%）就協議及據此擬進行之交易的股東書面批准，詳情如下：

	持有股份數目	佔本公司 股權百分比
Bournam	701,911,000	69.42%
陳先生	<u>4,350,000</u>	<u>0.43%</u>
總計	<u><u>706,261,000</u></u>	<u><u>69.85%</u></u>

因此，本公司將接納陳先生及Bournam的書面批准，以代替本公司舉行股東大會，而根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准協議及據此擬進行之交易召開股東大會。

董事會函件

推薦建議

董事認為出售土地符合本公司及股東的整體利益，且協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

其他資料

謹請閣下細閱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

二零二一年十二月三十日

1. 以提述形式納入之本集團財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零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二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(包括其中的附註)已披露於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pck.com.cn)或(www.pck.todayir.com)可供查閱的下列文件。

- 於二零二一年四月二十二日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(第95頁至第242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)；及
- 於二零二一年九月九日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(第19頁至第58頁)。

2. 債項聲明

銀行及其他借貸

於二零二一年十一月三十日(即本通函付印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	1,853,125
政府貸款	
— 有抵押	166,000
其他借貸	
— 無抵押	471,140
定息債券	
— 二零二二年到期140,000,000港元12%債券	70,480
— 二零二一年到期3,000,000美元7%債券	10,268
— 二零二一年到期10,000,000港元7%債券	8,179
— 二零二一年到期3,000,000港元6%債券	2,454
— 二零二一年到期2,000,000港元6%債券	1,634
— 二零二一年到期1,000,000港元6%債券	822
— 二零二一年到期2,000,000港元6%債券	1,634
	<u>2,585,736</u>

於二零二一年十一月三十日，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1,068,759,000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709,915,000元之本集團若干租賃土地設立之押記；
- (c) 本集團若干存款人民幣245,419,000元；及
- (d) 人民幣1,340,754,000元之本集團若干發展中物業及落成待售物業之押記。

定息債券

於二零二一年十一月三十日（即本通函付印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95,000,000元的尚未償還定息債券及約人民幣11,500,000元的應計利息。

財務擔保

於二零二一年十一月三十日，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77,800,000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公司作出為數人民幣514,700,000元之擔保，其中合營公司已動用人民幣352,400,000元。

免責聲明

除上文所述及集團內負債外，於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，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，自二零二一年十一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，外幣金額已按照於二零二一年十一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，經作出審慎周詳查詢後，董事認為，在並無不可預見之情況下，考慮到土地出售，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，本集團將擁有充足的營運資金以應付自本通函日期起計至少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，自二零二零年十二月三十一日（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. 本集團之財務及經營前景

於二零二一年，隨著商業活動的恢復，各國對石油及天然氣的需求不斷增加。自二零二一年初起，石油及天然氣價格大幅反彈。然而，全球COVID-19疫情的持續存在及經濟復蘇緩慢，給世界經濟增加了不確定性，並減少了對石油和天然氣的需求。本集團預計二零二二年對石油及天然氣行業而言仍將是充滿挑戰的一年。

二零二二年是「十四五規劃」發展的第二年。根據《中長期油氣管網規劃》，至二零二五年，預期國內油氣管網規模將提升至24萬公里，其中天然氣、原油、成品油管道里程預期分別達到16.3萬公里、3.7萬公里及4萬公里。十四五規劃期間，中國油氣管道里程預期增長7.1萬公里，預計十四五規劃期間中國管道投資資本開支超過人民幣10,000億元。為跟上「十四五規劃」的進度並實現其目標，石氣管道的建設將轉趨理想，未來將有更多的機遇。

另外，國家管網集團於二零一九年底成立，將全面接管中國三大石油公司的相關油氣管道基礎設施資產，正式投入營運，引入資本投入油氣基礎設施建設，加快市場化進程，大力推動管網建設計劃，提升管網建設速度，按照國家計劃實現管網的互聯互通，構建西氣東輸、北氣南下、沿海內送、東西協同、南北互通的「全國一張網」，提升油氣運輸能力，確保油氣能源安全穩定供應。國家管網集團成立後，相信中國的油氣管網建設在未來將會大幅加快。

於二零二一年四月，中國在領導人氣候峰會上重申關於「力爭二零三零年前實現碳達峰，二零六零年前實現碳中和」的承諾，標誌著以生態為重點的綠色低碳發展將成為未來的主導戰略。這表明，中國將更加注重風力發電、天然氣及水電等清潔能源。一系列管網及儲氣設施的建設、智能電網、風電及海上風電的建設將會加快，並將在未來推動我們產品的需求。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就本集團將予出售之物業於二零二一年十一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」）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（「該等物業」）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二零二一年十一月三十日（「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

吾等採用「直接比較法」對物業進行估值，即根據可資比較物業的價格資料進行比較。吾等對具備相似大小、特點及位置的可比較物業進行分析並針對各物業自身優點作出仔細衡量，以達致資本價值的公平比較。

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

吾等已根據以下假設提供有關物業市值的觀點：

- i. 該等物業或該等物業構成一部分用途的相關樓宇已取得所有必要的法定批准；
- ii. 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；
- iii. 該等物業於興建時並無採用有害或危險物料或技術；及
- iv. 該等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江蘇海郡律師事務所所提供之資料。

限制條件

吾等已於二零二一年十二月六日委派范傳鵬先生（於物業估值方面擁有逾8年經驗）對該物業進行實地視察。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。

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

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

聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

二零二一年十二月二十三日

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	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年
			十一月三十日 之市值 人民幣元
位於中華人民共和國江蘇省連雲港市徐圩新區之數幅工業土地	該物業包括五幅總佔地面積約1,406,313平方米(15,137,427平方呎)之工業土地。	該物業為空置土地，有待未來發展。	256,000,000 (人民幣貳億伍仟陸佰萬元整)
	該物業之土地使用權授出年期為50年，作工業用途。		

附註：

1. 根據5份國有土地使用權證，總佔地面積約1,406,313平方米之該物業土地使用權已授予番禺珠江鋼管（連雲港）有限公司（「珠江連雲港」）作工業用途，詳情如下：

編號	到期日	面積 (平方米)
(2014)LY002229	18-06-2064	460,552
(2014)LY002230	08-06-2064	143,945
(2014)LY002231	18-06-2064	139,111
(2015)LY003044	16-11-2065	299,190
(2016)0004548	19-11-2067	363,515
總計		<u>1,406,313</u>

2. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問江蘇海郡律師事務所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. 該物業由珠江連雲港合法持有；
 - ii. 珠江連雲港有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii. 五幅土地（證書編號：(2014) LY002229、(2014) LY002230、(2014) LY0022231、(2015) LY003044、(2016) 0004548）有五宗按揭，分別以貸款金額人民幣77,500,000元、貸款金額人民幣39,900,000元、貸款金額人民幣37,100,000元、貸款金額人民幣77,000,000元及貸款金額人民幣94,900,000元抵押予中國進出口銀行、江蘇銀行股份有限公司、江蘇銀行股份有限公司、江蘇銀行股份有限公司及中國銀行股份有限公司。於估值時，我們尚未計及有關按揭。

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，董事及本公司高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）所賦予之涵義）之股份或相關股份或（視乎情況而定）股本權益及債券之百分比中，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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉），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之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之權益或淡倉如下：

於本公司股份及購股權的好倉

董事姓名	身份	持倉	於本公司的	
			持有股份數目	持股量百分比
陳昌	受控制公司之權益 (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數及實益擁有。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 為本公司約69.42% 已發行股份的實益擁有人。

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其聯繫人擁有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、相關股份或債券的任何權益或淡倉而(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（包括根據證券及期貨條例的該等條文其被視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條須記錄於該條例所述的登記冊內；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東的權益

於最後可行日期，據任何董事所知，以下人士或團體（並非董事或本公司之高級行政人員）於本公司之股份及相關股份中擁有權益或淡倉，該等權益或淡倉記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊或已知會本公司，詳情載列如下：

股東名稱	身份	持倉	於本公司的	
			持有股份數目	持股量百分比
Bournam	實益擁有人(附註1)	好倉	701,911,000	69.42%

附註：

1. Bournam 之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，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. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司終止而毋須支付補償（法定補償除外）的合約）。

4. 董事的競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

5. 董事於資產的權益

於最後可行日期，自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）起，概無董事於本集團任何成員公司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直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於合約或安排的權益

於最後可行日期，概無董事仍然存續且對本集團業務屬重大的任何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牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，本公司或其任何附屬公司概無董事所知悉的尚未了結或面臨威脅或提起的重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

於最後可行日期，緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司訂立且屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 協議；
- (b) 珠江鋼管（雲浮）有限公司與雲浮市雲安區自然資源局訂立日期為二零二一年六月四日金額為人民幣30,250,000元的國有建設用地使用權出讓合同；
- (c) 番禺珠江鋼管有限公司與廣州市土地開發中心訂立日期為二零二零年九月十五日補償金額為人民幣3,453,400,000元的土地收儲補償協議；
- (d) 日期為二零二零年六月十五日有關出售番禺珠江鋼管有限公司59%股權及出售番禺珠江鋼管有限公司80%股權的補充協議；及
- (e) 與獨立第三方（「認購人」）訂立日期為二零二零年四月二十七日的認購協議，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。

9. 專家及同意書

提供意見、函件或建議以供載入本通函之專家資格如下：

名稱	資格
和信會計師事務所有限公司	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	獨立專業評值顧問

於最後可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函的格式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司股本的任何股權或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（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，上述專家並無於自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日）起由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購、出售或租賃的本集團任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期至本通函日期起計滿14天當日（包括該日）期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pck.com.cn 或 www.pck.todayir.com)上登載：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第1至7頁；
- (c) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報；
- (d) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 永利行評值顧問有限公司編製的土地物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「8. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (g) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述的同意書；
- (h) 自二零二零年十二月三十一日以來已根據上市規則第14章及／或14A章所載規定刊發的通函；及
- (i) 本通函。

11. 一般事項

- (a) 本公司的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及香港會計師公會、香港公司治理公會及特許公司治理公會會員。王女士於香港中文大學取得財務學碩士及於香港理工大學取得會計學文學士學位。
- (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) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。