

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



首鋼福山資源集團有限公司
SHOUGANG FUSHAN RESOURCES GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：639)

關連交易
建議購置物業

建議購置事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年六月二十五日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方(本公司主要股東首鋼集團的間接非全資附屬公司)訂立總合同。網簽合同將於總合同載列的指定時間框架內簽訂。總合同及網簽合同為構成買賣協議的文件。根據總合同，買方同意購買而賣方同意出售該物業，代價為人民幣530,000,000元(包含增值稅人民幣43,761,467.89元)。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司間接全資附屬公司，而賣方則為本公司主要股東首鋼集團之間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則，由於賣方為首鋼集團的聯繫人，故屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立買賣協議及據此擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於建議購置事項的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過0.1%但不足5%，根據上市規則第14A.76(2)條，簽訂買賣協議及據此擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

建議購置事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年六月二十五日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方(本公司主要股東首鋼集團的間接非全資附屬公司)訂立總合同。網簽合同將於總合同載列的指定時間框架內簽訂。總合同及網簽合同為構成買賣協議的文件。根據總合同，買方同意購買而賣方同意出售該物業，代價為人民幣530,000,000元(包含增值稅人民幣43,761,467.89元)。

買賣協議的主要條款概述如下：

日期	二零二六年六月二十五日
各訂約方	賣方：北京首怡科新置業有限公司 買方：北京福山首福企業管理有限公司
交易性質	買方就該物業向賣方進行的建議購置事項
物業	位於首鋼園內名為「首怡發展大廈」的物業發展項目1號樓A棟第2至12層合共22個辦公室單位，總建築面積約21,337.51平方米
物業位置	中國北京市石景山區首鋼園北區四焦爐北路11號院1號樓A棟
物業用途	辦公用途

總代價

人民幣530,000,000元(相等於約609,111,386.94港元；其中，物業價款為人民幣486,238,532.11元(相等於約558,817,786.18港元)，增值稅為人民幣43,761,467.89元(相等於約50,293,600.76港元)(按物業價款之9%計算))，按建築面積21,337.51平方米計算，該物業的單價約為每平方米人民幣24,838.89元(含增值稅)。

付款條款

- (1) **第一期付款：**作為定金，金額為該物業總代價的10%(即人民幣53,000,000元)，須於簽署網簽合同後10個工作日內支付。
- (2) **第二期付款：**為該物業總代價餘款，金額為該物業總代價的90%(即人民幣477,000,000元)，須於二零二六年九月三十日之前支付。

完成

除各訂約方另有協議外，該物業的交付與移交及代價的全數付款須不遲於二零二六年九月三十日(「最後截止日期」)作出。

建議購置事項的完成架構如下：(i)於簽訂總合同後5日內，各訂約方應簽署22份網簽合同並完成網簽備案；(ii)於完成該等備案後，且在任何情況下不遲於二零二六年九月三十日，賣方應發出有條件入伙通知書，其條件為買方全數支付代價；(iii)於該條件達成後，該物業應於最後截止日期或之前交付及移交；及(iv)賣方應促使於交付後90個工作日內就該物業發出不動產權證，如因賣方而未能辦妥，則買方有權撤銷。倘因不可抗力或條件在買方無法控制的情況下未能達成(包括國資委的必要批准，以及完成相關登記及備案手續)而導致完成受阻，各訂約方均可終止買賣協議(惟須全數退還所有已付款項，包括定金，且各訂約方無須承擔任何責任)。

停車位

賣方已同意不可撤回地授予買方權利，以在該物業土地使用期內免費使用位於首怡發展大廈地庫二層人防工程區域內的100個機動車輛停車位，惟須遵守適用中國法律並支付相關管理費用。

税金及其他費用

該物業之應付代價已包含根據適用中國法規計算之增值稅，但不包括所有交易相關其他稅費，如轉讓登記費及相關費用、契稅、合同印花稅、物業代理費(如有)、其他公共事業費用(如有)及特別維修基金(如有)等費用，除適用中國法律及政策另有規定外，由買方承擔並向中國相關機關支付。

建議購置事項的考慮基礎

根據建議購置事項，該物業應付代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定。在釐定價格時，董事會已考慮由獨立估值師根據中國規定的估值要求及標準按市場法編製的物業估值報告所載的估值金額約人民幣531,000,000元(含增值稅)。

除上述估值報告外，董事會於評估建議購置事項代價的合理性時，亦已考慮以下因素：(i)石景山區及整個北京物業市場中可資比較辦公室物業每平方米單位價格；(ii)該物業規模、位置及狀況；及(iii)賣方為開發及改善該物業所產生的成本(包括已支付地價、建築成本及相關開發費用)；(iv)該物業在穩定長期使用及資產價值保存方面的潛力及實用性；及(v)進行建議購置事項的理由及裨益(進一步說明見下文「進行建議購置事項的理由及裨益」一節)。

基於賣方所提供的資料，(i)由於該物業乃由賣方發展，故該物業的原收購成本並不適用，而該物業的相關土地使用權的原收購成本為約人民幣309,000,000元(相等於約355,274,504.17港元)；及(ii)於本公告日期，該物業處於空殼狀態，自該物業落成以來並無產生任何租金收入。

進行建議購置事項的理由及裨益

建議購置事項旨在促進本集團業務多元化發展、推動產業協同，並有效運用其於中國內地全資附屬公司的盈餘資金，以及長期投資機會。該物業坐落於正處於城市更新進程中的石景山區，區內基礎設施持續完善，本集團對其整體發展潛力持審慎樂觀態度。建議購置事項將以本集團之內部資金撥付。

建議購置事項基於以下綜合考量：

一、支撐業務拓展

隨煤炭貿易業務推進，本集團需於北京建立穩定且具品牌形象之商務據點。購置該物業亦將同時獲得整棟物業之命名權，將有助進一步提升本集團品牌形象，使本集團可透過位處策略性地段且具標誌性的開發項目，建立更具辨識度的企業形象並鞏固其市場地位。首鋼園區的產業基礎與區位優勢，有助深化與客戶、金融機構及合作夥伴之連結，提升業務效率與市場信任度。

二、強化區域樞紐功能

該物業擬用於在北京設立辦事處，以促進本集團業務，同時作為長期投資及租賃營運用途。為因應未來供應鏈管理、資源對接及投資等需求，購置自有物業可提供長期穩定之營運支點，增強本集團於中國之綜合協調能力。

三、提升資金運用效率

本公司財務穩健，將一小部分閒置資金配置於辦公資產。在合理出租率與租金假設下，預計該物業的預期收益可優於人民幣存款利率，從而優化資產結構。

四、不影響主業與財務方針

建議購置事項為資本性支出(佔於二零二五年十二月三十一日的總資產約2.78%) (並已就將派付之二零二五年末期股息金額作出調整), 已充分考量對現金流及股東回報之影響。建議購置事項不會對本集團的財務狀況造成重大影響。本公司仍堅守焦煤主業, 持續審慎推進相關業務。建議購置事項不會影響本公司未來派息安排; 本公司未來派息仍將一如既往, 按派息政策並根據盈利、現金流、投資計劃及董事會決策而定。

總結而言, 建議購置事項為圍繞區域平台建設、貿易業務拓展與資金運用效率之戰略安排, 因此並非屬純房地產長期投資。

經作出一切合理及適當查詢後, 董事認為, 買賣協議及據此擬進行的交易屬公平合理, 按正常商業條款訂立, 並符合本公司及其股東的整體利益。

獨立非執行董事經考慮買賣協議及建議購置事項的條款, 並計及董事會的意見及上述建議購置事項對本集團的預期裨益後, 認為儘管建議購置事項並不屬於本集團的日常業務(主要從事焦炭開採、煤炭洗選及煤炭貿易), 惟(i)建議購置事項乃按正常商業條款進行; (ii)買賣協議的條款屬公平合理; 及(iii)建議購置事項符合本公司及其股東的整體利益。

由於陳益先生現為本公司及首鋼集團若干附屬公司的董事, 彼被視為於買賣協議項下擬進行的交易(包括建議購置事項)中擁有重大權益, 並已就批准訂立買賣協議及建議購置事項的董事會決議案放棄投票。除陳益先生外, 據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信, 概無其他董事於買賣協議或建議購置事項中擁有重大權益而須因此就董事會決議案放棄投票。

一般資料

首鋼集團資料

首鋼集團為一間於中國成立的國有企業及為本公司的主要股東，其主要從事多種業務，如鋼鐵行業、採礦、機器及設備開發、電子、建築、房地產及相關服務等。於本公告日期，首鋼集團透過受控法團間接持有本公司已發行股本約29.99%權益，因而為本公司的主要股東(定義見上市規則)。

本公司資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：639)。本公司乃一間投資控股公司，而本集團主要在中國從事焦炭開採、焦炭產品的生產和銷售。

買方資料

買方北京福山首福企業管理有限公司為一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其註冊資本為人民幣300,000,000元。買方的業務範圍涵蓋企業管理、創業空間服務、信息諮詢、人工智能公共數據平台、人工智能通用應用系統、非居住房地產租賃及物業管理。

賣方資料

賣方北京首怡科新置業有限公司為一間於中國註冊成立的有限責任公司。註冊資本為人民幣5,500,000,000元，業務範圍涵蓋房地產開發經營、停車場服務及非居住房地產租賃。

賣方的已發行股權由首鋼集團全資附屬公司北京首鋼建設投資有限公司持有60%，並由北京怡置京西房地產開發有限公司持有40%，而北京怡置京西房地產開發有限公司的已發行股權則分別由(i)招商局蛇口工業區控股股份有限公司(招商局集團的附屬公司)；及(ii)置地(香港)投資有限公司(Hongkong Land Holdings Limited的全資附屬公司，Hongkong Land Holdings Limited為於百慕達註冊成立的上市公司，主要上市地為倫敦證券交易所，並為怡和集團的成員公司)各自的全資附屬公司持有50%。

上市規則下的涵義

於本公告日期，買方為本公司間接全資附屬公司，而賣方則為本公司主要股東首鋼集團之間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則，由於賣方為首鋼集團的聯繫人，故屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立買賣協議及據此擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於建議購置事項的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過0.1%但不足5%，根據上市規則第14A.76(2)條，簽訂買賣協議及據此擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	首鋼福山資源集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0639)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司不時的董事；

「網簽合同」		22份分別根據相關中國法律法規簽署的北京市商品房現房買賣合同，當中載列該物業項下22個辦公室單位買賣相關的標準條款；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯合交易所所有公司證券上市規則；
「總合同」	指	北京市商品房現房買賣總合同，當中載列各訂約方就建議購置事項所達成的協議條款；
「各訂約方」	指	買方與賣方的統稱，各自稱為訂約方；
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言及僅作地理參考，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區；
「該物業」	指	位於名為「首怡發展大廈」的物業發展項目內，1號樓A棟第2至12層合共22個辦公室單位；
「建議購置事項」	指	買方根據本公告所述買賣協議的條款，向賣方建議購置該物業；
「買方」	指	北京福山首福企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

「買賣協議」	指	以下合同的統稱：(i)總合同；及(ii)網簽合同，將由買方與賣方就該物業的建議購置事項訂立；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「股份」	指	本公司的股份；
「股東」	指	股份的持有人；
「首鋼集團」	指	首鋼集團有限公司，一間於中國成立的國有企業，並為本公司主要股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「增值稅」	指	增值稅；
「賣方」	指	北京首怡科新置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為首鋼集團的間接非全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
首鋼福山資源集團有限公司
董事會主席
陳益

香港，二零二六年六月二十五日

於本公告日期，董事會由陳益先生(主席)、范文利先生(董事總經理)、陳兆強先生(副董事總經理)、王冬明先生(副董事總經理)、常存女士(非執行董事)、徐倩先生(非執行董事)、陳建雄先生(獨立非執行董事)、蔡偉賢先生(獨立非執行董事)、李澤平先生(獨立非執行董事)及時玉寶先生(獨立非執行董事)組成。

* 僅供識別