

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告全部或任何部份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。

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：237)

須予披露交易

**透過收購目標公司 30% 權益及轉讓股東貸款
成立物業投資項目合營企業**

該協議

董事會宣佈，於二零二六年九月十六日(交易時段後)，投資者(本公司間接全資附屬公司)與發起人及目標公司訂立購股及股東協議，據此，投資者已同意向發起人購買：

- (i) 30股目標公司普通股，於完成交易後佔目標公司已發行股本之30%；及
- (ii) 發起人向目標公司墊付之股東貸款之30%權益，

應付發起人之總代價合共為64,930,412.50港元，分三期支付。

完成交易後，發起人及投資者將分別持有目標公司已發行股本之70%及30%，而股東貸款權益將由發起人持有70%及由投資者持有30%。

該交易將使投資者可透過其於目標公司之30%權益與發起人共同參與該項目。目標公司間接持有該物業，包括位於香港島南面黃金地段之五幢聯排洋房及泊車位。

有關該項目之資料

該項目包括收購、翻新、持有、管理及最終出售該物業。訂約各方擬根據將予訂立之翻新工程合約開展該物業之翻新工程。

完成交易後，發起人及投資者將透過彼等各自於目標公司之70%及30%股權而參與項目之擁有權，惟須受該協議所載規管、資金、轉讓及退出安排所規限。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14章有關該交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

該協議

董事會宣佈，於二零二六年九月十六日(交易時段後)，投資者(本公司間接全資附屬公司)與發起人及目標公司訂立購股及股東協議。

該協議之主要條款

日期：二零二六年九月十六日

訂約方：(a) 目標公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司；
(b) 發起人，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為目標公司之現有唯一股東；及
(c) 投資者，本公司之間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，發起人、目標公司及彼等最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事宜：根據該協議，發起人已同意向投資者出售及轉讓，而投資者已同意向發起人購買及承讓：

(i) 30股目標公司普通股(「**目標股份**」)，佔緊隨完成交易後目標公司已發行股本之30%；及

(ii) 發起人向目標公司墊付之股東貸款30%權益(「**轉讓貸款權益**」)。

目標公司為一間投資控股公司，其主要資產為透過其附屬公司間接持有之該物業，包括位於香港島南面黃金地段之五幢聯排洋房及泊車位。

該交易擬使投資者可透過收購於目標公司之30%權益與發起人共同參與該項目。

完成交易後，發起人及投資者將透過彼等各自於目標公司之股權而參與項目之擁有權，惟須受該協議所載規管、資金、轉讓及退出安排所規限。

代價 : 投資者就目標股份及轉讓貸款權益應付之代價總額為64,930,412.50港元(「**總代價**」)。

按金13,000,000港元須由投資者於該協議日期或之前支付予發起人。總代價之第二期分期款項45,465,206.25港元將於完成交易時需支付，而6,465,206.25港元將於完成交易日期後滿12個月當日支付。

該收購將由本集團內部資源撥付。

代價基準 : 總代價乃由發起人與投資者經計及(其中包括)(a)可資比較物業之現行售價及預期該物業售價；(b)有關該項目之預算成本總額，包括該物業之收購成本、該物業之翻新、開發、運作及維護預算、融資成本以及政府差餉及物業維護；及(c)發起人就該項目所投入之工作及資源，包括於短時間內該項目之設計、施工隊伍及融資之安排，並經公平磋商後釐定。

完成交易

： 預期完成交易將於二零二六年十一月三十日或發起人與投資者可能書面協定之其他日期落實。

完成交易須待履行該協議項下之適用完成交易義務後方可作實，包括交付(或促使交付)書面憑證，證明收購融資項下之代理按照收購融資項下所有貸款人之指示行事，已同意進行重組。

完成交易後，目標公司之股權架構將如下：

股東	股份數目	百分比
發起人	70	70%
投資者	30	30%
總計	100	100%

股東貸款將由發起人持有70%及由投資者持有30%。

倘於發起人及目標公司已履行其完成交易義務後，投資者仍未能完成交易，發起人可終止該協議，且13,000,000港元之按金可由發起人沒收。

倘於投資者已履行其完成交易義務後，發起人或目標公司未能完成交易，根據該協議條款，投資者可終止該協議，且發起人須於相關終止通知發出後20個營業日內退還投資者已支付之任何款項。此外，就任何威脅或實際違反該協議而言，投資者可尋求特定履行、禁制令或其他衡平法救濟。

此外，倘發起人未能促使物業公司於二零二六年十二月三十一日前就該物業訂立翻新工程合約，且有關違約未於適用糾正期限內予以糾正，投資者可全權酌情終止該協議。於有關終止後，投資者須將目標股份轉讓予發起人(或按其指示)，並將轉讓貸款權益重新轉讓予發起人(或按其指示)，發起人須將投資者已支付之所有款項退還予投資者，且於各情況下，均須遵守該協議之條款。

- 該物業** :
- 該物業包括位於香港春磡角道41號的五幢現有住宅洋房，連同相關土地之不可分割份數及12個相關泊車位，上述所有物業構成位於香港春磡角道41號名為「浩瀚台」物業之一部分，總建築面積約為16,000平方呎及總實用面積約為17,000平方呎。
- 該物業目前由物業公司一持有，物業公司一為中間公司一之全資附屬公司，而中間公司一由目標公司全資擁有。根據該協議，發起人須促使於完成交易前完成目標集團重組，據此，該物業將透過目標集團旗下相關物業公司最終持有。
- 該項目** :
- 該項目包括收購、翻新、持有、管理及最終出售該物業。
- 訂約各方擬根據翻新工程合約開展該物業之翻新工程，該翻新工程合約規定固定設計範圍、固定價格及固定時間表。
- 額外資金** :
- 完成交易後，目標集團所需之任何額外資金(在並無外部融資之情況下)須由股東根據該協議之條款按彼等各自之股權比例撥資。
- 規管、保留事宜及
資訊權利** :
- 完成交易後，在發起人擁有之實益擁有權不低於目標公司全部已發行股份之50%且間接持有各物業公司股權不低於50%之情況下，發起人將對目標集團之管理及日常營運以及該物業之翻新工程及管理擁有控制權，惟若干保留事宜須取得投資者事先書面同意，包括目標集團之業務範疇、分派、無償債能力、公司重組、重大收購、關鍵委任、董事會控制權、關聯方交易、資本變動、借款及重大訴訟。
- 該協議包括有關保留事宜所產生僵局形勢之解決機制。投資者亦將根據該協議享有資訊及報告權利。

- 轉讓限制** : 投資者僅可根據該協議規定之具體轉讓機制轉讓其目標股份，包括隨售、退出及拖售、許可轉讓及該協議之其他適用條文。
- 隨售權、拖售權及優先要約權** : 於若干情況下，發起人可將其目標公司股份出售予第三方，於該情況下，投資者可行使其隨售權或買斷權(倘適用)，且可按其他方式須以相同條款出售其股份；發起人亦受投資者享有之優先要約權所規限，惟須遵守該協議之條款。
- 分派** : 分派(於償還目標集團之所有外部債務後)將首先用於償還股東融資及應計利息，其餘款項將根據股東各自之股權比例在協定回報率上限內於股東之間分派，惟須遵守該協議之條款。

於完成交易同時，預期投資者將於凱基商業銀行股份有限公司香港分行之賬戶存置12,000,000港元之有抵押存款，作為信貸提升措施之一環，以示投資者對提供額外資金之承諾，以及支持收購融資。預期該12,000,000港元之有抵押存款以及投資者於目標公司之30%權益將質押予凱基商業銀行股份有限公司香港分行，作為收購融資之抵押品。

資產管理協議

就收購該項目而言，投資者於二零二六年九月十六日與該項目之資產管理人訂立資產管理協議。

根據資產管理協議，資產管理人將就該項目提供資產管理、監察、諮詢及相關服務。鑑於該等服務，投資者將根據資產管理協議之條款向資產管理人支付資產管理費。

董事會認為，訂立資產管理協議構成有關收購該項目安排之一部分，且有助於該項目之管理及運作。

有關投資者、目標公司及發起人之資料

有關本集團之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。本集團之主要業務為貨倉營運、物業投資及財務投資。

有關投資者之資料

投資者為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。投資者主要從事投資控股。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於該協議日期，目標公司由發起人全資擁有。重組完成後，目標公司擬透過中間公司及物業公司持有目標集團於該項目之權益。

完成交易後，目標公司將由發起人擁有70%及由投資者擁有30%。

有關發起人之資料

發起人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。據本公司所深知，發起人之最終實益擁有人為Suchad Chiaranussati先生，而Suchad Chiaranussati先生間接擁有發起人之55.31%權益，CapitaLand Investment Limited透過其附屬公司間接擁有發起人之40%權益。Suchad Chiaranussati先生為SC Capital Partners Pte. Limited之主席及創始人，而SC Capital Partners Pte. Limited為一間總部位於新加坡之房地產投資管理人。CapitaLand Investment Limited為一間於新加坡交易所上市之公司，從事房地產投資管理業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司、發起人及彼等最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

財務資料

目標公司於二零二六年八月二十六日新註冊成立，而目前持有該物業之物業公司一僅於二零二五年十一月二十六日註冊成立。自目標公司註冊成立以來並無編製其經審核財務報表，且無目標集團於該協議日期前兩個財政年度之財務資料。

基於目標集團於二零二六年九月十日之未經審核管理賬目，目標集團之總資產約為339.3百萬港元，資產淨值約為0.2百萬港元及總負債約為339.1百萬港元，包括一項股東貸款168.5百萬港元及有抵押銀行貸款165.2百萬港元。自其註冊成立日期起至二零二六年九月十日止期間，目標集團之收入約為0.6百萬港元以及除稅前後純利約為0.2百萬港元。

進行該交易之理由及裨益

董事認為，收購為本集團提供一次機會，可獲得該項目之30%權益，並參與翻新、持有、管理及最終出售該物業所產生之潛在價值創造。

董事認為，該項目符合本集團物色具有資本增值及價值創造潛力之投資機會之投資策略。透過動用本集團可用內部資源，其使本集團獲得規模適當之香港房地產投資機會。

董事亦認為該項目具備完善之商業計劃、前瞻且周全之資產增值計劃，以及成熟銀行融資結構，預期可促進該項目有效實現，從而促使本集團能於預期合理時間範圍內取得具吸引力之回報。董事亦認為，就投資者之30%投資而言，該協議項下之規管、資訊及退出安排為投資者提供適當權利及保障，同時允許發起人作為大股東保留該項目日常管理責任。

經考慮上述因素，董事認為，該協議之條款及其項下擬進行之交易(包括總代價)屬公平合理，按正常商業條款進行並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14章有關該交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。因此，該交易須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之涵義：

「收購融資」	指	就物業公司一收購該物業而訂立之融資安排(經不時修訂)，包括由(其中包括)物業公司一(作為借款人)、凱基商業銀行股份有限公司(作為原貸款人及抵押代理)及CDIB Capital Investment I Limited(作為原認購人及代理)訂立日期為二零二六年七月七日之融資協議，連同所有相關抵押文件、擔保及從屬安排；
「資產管理人」	指	SCG Capital Partners VI Limited；

「轉讓貸款權益」	指	發起人根據該協議將轉讓予投資者之股東貸款30%權益；
「該協議」	指	目標公司、發起人及投資者訂立之日期為二零二六年九月十六日之購股及股東協議；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	安全貨倉有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：00237)；
「完成交易」	指	根據該協議完成買賣目標股份及轉讓轉讓貸款權益；
「完成交易日期」	指	二零二六年十一月三十日或發起人與投資者可能書面協定之其他日期；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「中間公司一」	指	Green View One Investments Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為目標公司之全資附屬公司；
「中間公司」	指	中間公司一及各自註冊成立或將註冊成立為目標公司直接全資附屬公司之公司，於重組完成後直接持有物業公司之100%已發行股本；
「投資者」	指	尚福創業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「貸款轉讓代價」	指	就轉讓貸款權益應付總代價之結餘；

「該項目」	指	收購、翻新、持有、管理及最終出售該物業；
「物業公司一」	指	海煌有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由中間公司一全資擁有；
「物業公司」	指	目標集團旗下相關物業持有公司，透過該等公司持有該物業；
「該物業」	指	(a) 第1號洋房以及第1號及第2號泊車位； (b) 第2號洋房以及第3號、第4號及第7號泊車位； (c) 第3號洋房以及第5號及第6號泊車位； (d) 第4號洋房以及第8號及第9號泊車位；及 (e) 第5號洋房以及第10號、第11號及第12號泊車位， 上述所有物業構成該協議所述位於香港春磡角道41號名為「浩瀚台」物業之一部分；
「重組」	指	於該協議日期後並於完成交易日期前對目標集團進行並完成之重組，據此，目標集團之組織架構及持有該物業之形式將由現有架構重組為該協議項下擬進行之架構；
「股東貸款」	指	發起人(作為貸款人)根據發起人與目標公司於二零二六年九月十六日或前後訂立之股東貸款協議授予目標公司(作為借款人)之本金額為171,603,989.52港元之貸款，可經不時修訂、重述或補充；
「發起人」	指	Double Glory Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之現有唯一股東；

「目標公司」	指	Green View Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於該協議日期由發起人全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及其各附屬公司；
「目標股份」	指	投資者根據該協議將予收購之30股目標公司普通股；
「目標股份代價」	指	30美元，即就目標股份應付之代價；
「該交易」	指	投資者根據該協議收購目標股份及根據該協議向投資者轉讓轉讓貸款權益；
「總代價」	指	目標股份代價及貸款轉讓代價之總額，金額為64,930,412.50港元。

承董事會命
安全貨倉有限公司
呂榮義
主席兼執行董事

香港，二零二六年九月十六日

於本公告日期，董事會成員包括六位董事：執行董事為呂榮義先生(主席)及呂榮雯女士(董事總經理)；非執行董事為李嘉士先生；獨立非執行董事為林明良先生、梁文釗先生及王煒基先生。