

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，並明確表示概不就因本公告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。

## **Grown Up Group Investment Holdings Limited**

### **植華集團投資控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1842)

#### **關連交易 出售物業**

##### **出售事項**

於二零二三年四月十四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為19,500,000港元。

##### **出售事項之上市規則涵義**

於本公告日期，買方由主席兼執行董事及控股股東Berg先生全資擁有，Berg先生於本公司371,000,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本之30.92%，根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

##### **出售事項**

於二零二三年四月十四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為19,500,000港元。

該協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二三年四月十四日

#### 訂約方

- (i) 植華製造廠有限公司(作為賣方)；及
- (ii) VKing Marine Limited(作為買方)。

買方由本公司董事會主席、執行董事兼控股股東Berg先生全資擁有。

#### 該物業

該物業位於香港新界大埔汀角路55號太平工業中心2座7樓。

該物業之詳情已於本公告「有關該物業之資料」一節披露。

#### 代價

代價將由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 買方將於簽訂該協議後七(7)日內支付975,000港元作為初步按金；及
- (ii) 18,525,000港元(即代價餘額)將由買方於完成時支付。

代價19,500,000港元乃經參考香港現行物業市場及該物業附近類似物業之市價而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款(包括代價)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

#### 完成

完成將於二零二三年八月三十一日或之前落實。

該物業目前受限於以恒生銀行有限公司為受益人之按揭。賣方承諾於完成時或之前解除／免除該物業之現有按揭，費用及開支由賣方自行承擔。

## 有關該物業之資料

該物業位於香港新界大埔汀角路55號太平工業中心2座7樓。

於二零二二年十二月三十一日，該物業之賬面值為約1,100,000港元，目前用作本集團之配套辦公室及儲物空間。

## 有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事設計、開發、採購、製造、銷售及分銷全系列包袋、行李箱及配件以及醫療相關產品、工具儲存及工具配件。

賣方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。賣方之主要業務為製造及買賣包袋及行李箱。

## 有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，由Berg先生全資擁有。買方之主要業務為投資控股。

## 進行出售事項之理由及裨益

誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公告(「二零二二年業績公告」)所披露，在全球通脹危機及俄烏戰爭持續下，本公司對COVID後消費復甦及其業務前景保持審慎態度。此外，經考慮近期市況及香港工業物業之現行物業市價，本公司認為，出售事項乃本集團變現其於該物業之投資以獲得合理回報(即收益(不包括相關交易成本)15,850,000港元)之良機，並為本集團產生額外營運資金，以償還其未償還債務及降低其負債水平(誠如二零二二年業績公告所披露，即51.3%)，並加強本集團之流動資金及財務狀況，從而促進其未來業務發展及前景。

該物業已由本集團用作其配套辦公室及儲物空間，而本集團擬於出售事項後繼續將該物業用作本集團業務，詳情載於本公告「獲全面豁免之租賃交易」一節。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款及其項下擬進行交易屬公平合理及按一般商業條款訂立，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

## 出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

誠如本集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務報表所示，該物業之賬面值約為1,100,000港元。待核數師審閱及確認後，本集團預期將自出售事項錄得收益約15,850,000港元，乃根據本集團將就出售事項收取之代價19,500,000港元減(i)該物業於二零二二年十二月三十一日之賬面值；及(ii)租賃付款總額之估計現值與租賃協議項下將予確認之使用權資產價值之間之差額(扣除任何相關開支前)計算，有關詳情於本公告「獲全面豁免之租賃交易」一節披露。本公司擬將出售事項之所得款項淨額約19,400,000港元當中10,000,000港元用作償還其未償還債務，而餘額9,400,000港元將用作本集團之一般營運資金。

## 出售事項之上市規則涵義

於本公告日期，買方由主席兼執行董事及控股股東Berg先生全資擁有，Berg先生於本公司371,000,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本之30.92%，根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 獲全面豁免之租賃交易

於完成時，買方(作為出租人)將與賣方(作為承租人)就租賃該物業訂立租賃協議，自完成日期起計為期三年。

租賃協議之主要條款載列如下：

日期：	完成日期
承租人：	賣方
出租人：	買方
租賃期限：	自完成日期起計三年
地點：	請參閱本公告「有關該物業之資料」一節
租金付款：	每個季度243,000港元，包括物業稅、政府地租及差餉，於每個季度之開始日期提前支付。
租賃按金：	租賃按金243,000港元

租金乃由賣方與買方經參考香港現行物業市場及該物業附近類似物業之市場租金後公平磋商釐定。

### 使用權資產之價值

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須於其綜合財務狀況表內將租賃協議項下該物業之租賃確認為使用權資產。

本集團根據租賃協議就租賃該物業將予確認之使用權資產價值約為150,000港元，乃根據香港財務報告準則第16號參考根據租賃協議將作出之租賃付款總額約2,700,000港元之估計現值，按該物業賬面值佔與承租人保留之使用權有關之該物業之公平值之比例計算。

租賃交易將確認為收購使用權資產，其將構成上市規則第14A章項下本公司之一項一次性關連交易。由於參考使用權資產價值約150,000港元計算之租賃交易之最高適用百分比率低於0.1%，故租賃交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 一般資料

董事會主席、執行董事兼控股股東Berg先生(於出售事項及租賃交易中擁有重大權益)及執行董事Morten Rosholm Henriksen先生(根據日期為二零一八年三月十六日之一致行動確認及諒解契據與Berg先生一致行動)各自已就批准出售事項及租賃交易之決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於出售事項及租賃交易中擁有重大權益。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零二三年四月十四日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	植華集團投資控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1842）
「完成」	指	根據該協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	根據該協議之條款落實完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方之代價19,500,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議之條款及條件向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃交易」	指	租賃協議項下擬進行交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「按揭」	指	賣方就該物業以恒生銀行有限公司為受益人簽立之按揭，以擔保恒生銀行有限公司授予賣方之銀行融資
「Berg先生」	指	Thomas Berg先生，董事會主席、執行董事兼控股股東
「該物業」	指	香港新界大埔汀角路55號太平工業中心2座7樓D廠房
「買方」或「出租人」	指	VKing Marine Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由Berg先生擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	出租人與承租人將於完成日期就租賃該物業訂立為期三年之租賃協議
「賣方」或「承租人」	指	植華製造廠有限公司，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
「%」	指	百分比

承董事會命  
植華集團投資控股有限公司  
主席兼執行董事  
**Thomas Berg**

香港，二零二三年四月十四日

於本公告日期，執行董事為Thomas Berg先生、Morten Rosholm Henriksen先生、鄭偉民先生及薛雅麗女士；非執行董事為馮炳昂先生；以及獨立非執行董事為曾慶煊先生、黃繼興先生及陳霆畧先生。