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)

須予披露及關連交易
訂立合作協議

合作協議

於二零二六年十一月二十三日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司裕利高發展與董事會主席、執行董事及主要股東Berg先生訂立合作協議，據此，裕利高發展與Berg先生同意就Berg先生擁有的該物業的開發進行合作，裕利高發展承諾投入投資資金4,150,000阿聯酋迪拉姆(相當於約8,717,490港元)。

上市規則的涵義

於本公告日期，Berg先生為董事會主席、執行董事及主要股東，被視為於37,100,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約25.76%，因此根據上市規則第14A.07條，彼為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關合作協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，訂立合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於有關合作協議的最高適用百分比率超過5%但低於25%，且投資資金金額少於10,000,000港元，訂立合作協議須遵守申報及公告規定，但根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

合作協議

於二零二六年十一月二十三日(交易時段後),本公司間接全資附屬公司裕利高發展與董事會主席、執行董事及主要股東Berg先生訂立合作協議,據此,裕利高發展與Berg先生同意就Berg先生擁有的該物業的開發進行合作,裕利高發展承諾投入投資資金4,150,000阿聯酋迪拉姆(相當於約8,717,490港元)。

合作協議的主要條款載列如下:

日期

二零二六年十一月二十三日

訂約方

(1) 裕利高發展(作為投資者);及

(2) Berg先生(作為該物業的擁有人)。

Berg先生為董事會主席、執行董事及主要股東,於已發行股份總數中擁有約25.76%權益。

該物業

該物業為一幢正在開發中的豪華別墅,位於阿拉伯聯合酋長國迪拜朱美拉珍珠島。

該物業的詳情載於本公告「有關該物業的資料」一節。

業務合作

裕利高發展提供投資資金用於該物業的開發,旨在促進該物業的開發、建設、營銷及銷售,並透過由此產生的銷售所得款項產生回報。

Berg先生負責項目管理及開發、取得必要許可、維持該物業的結構完整性,以及監督與該物業相關的所有銷售及營銷活動。

投資資金

投資資金4,150,000阿聯酋迪拉姆(相當於約8,717,490港元)乃由訂約雙方參考該物業的估計現值(「**估計現值**」)約58,780,000阿聯酋迪拉姆(相當於約123,470,000港元)後經公平磋商而協定,即由該物業的估計售價(「**估計售價**」)經扣除完成出售該物業將產生的估計成本後達致的淨值。投資資金佔估計現值的約7.06%。

投資資金須於簽署合作協議後七(7)日內轉入Berg先生指定的銀行賬戶。

估計售價為約82,390,000阿聯酋迪拉姆(相當於約173,070,000港元),乃參考過去兩年於Bayut(總部位於迪拜的阿拉伯聯合酋長國最大及領先的網上房地產及物業分類廣告平台)上公佈的迪拜朱美拉珍珠島別墅的公開指示性售價,以及該物業的位置及面積後釐定。

溢利分成

裕利高發展有權分佔淨利潤的7.06%。

淨利潤(「**淨利潤**」)的計算方式為:總銷售所得款項減去開發、管理、銷售及營銷該物業的所有直接及間接成本及税項。該等可扣除成本應包括但不限於:

(i) 土地成本、建設及開發成本;

(ii) 專業費用、顧問費用、代理費用及許可證相關開支;

(iii) 銷售佣金、營銷開支及推廣費用;

(iv) 融資成本;

(v) 直接歸屬於該物業的行政及管理開支;及

(vi) 所有適用的税項、關税及政府收費。

雙方互相協定,倘該物業自合作協議日期起計36個月內仍未售出,裕利高發展可全權酌情決定,透過向Berg先生發出書面通知終止合作協議。於有關終止後,Berg先生須於收到終止通知後三十(30)日內,(a)全數退還投資資金,及(b)向裕利高發展支付保證回報(「**保證回報**」),按投資資金本金自合作協議日期起至付款日期止以單利計算年利率10.0%。

倘Berg先生未能於規定到期日前退還投資資金連同應計保證回報,裕利高發展有權執行強制擔保補救措施(「**強制擔保補救措施**」)。根據此強制擔保補救措施,Berg先生與裕利高發展(或其指定代名人)須於迪拜土地局認可的永久業權司法管轄區內成立一家特殊目的實體(「**特殊目的實體**」),其架構為裕利高發展(或其代名人)持有9%股權,嚴格作為擔保權益,而Berg先生則持有91%股權。於特殊目的實體成立後,Berg先生須立即將該物業的100%永久業權從其個人名下轉移至特殊目的實體的唯一名下。特殊目的實體須純粹作為無債務的資產持有實體營運,直至該物業出售予第三方為止。

有關該物業的資料

該物業為一項豪華別墅開發項目，位於阿拉伯聯合酋長國迪拜朱美拉珍珠島地段編號1073(332–4505)。該物業佔地面積約1,036.34平方米，總建築面積約2,187平方米，包括地庫、地下、一樓及天台層。該土地於二零二三年四月收購，預期建設工程將不遲於二零二七年第一季度完成，該物業預期於二零二七年上半年可供出售。該別墅的設計配備一系列豪華設施，包括游泳池、私人健身房、娛樂區、六車位車庫、五間套房主臥室及兩間套房傭人房。

Berg先生為該物業的法定及實益擁有人。

有關裕利高發展的資料

裕利高發展為本公司的間接全資附屬公司，並為於香港註冊成立的投資控股有限公司。

有關BERG先生的資料

Berg先生為董事會主席、執行董事及主要股東。於本公告日期，Berg先生擁有GP Group Investment Holding Limited(「**GPG**」)已發行股本100%的權益，並被視為於GPG持有的37,100,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約25.76%。

有關本集團的資料

本公司為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：1842)。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事設計、開發、採購、製造、銷售及分銷全系列手袋、行李箱及配件，以及醫療相關產品、工具儲存及工具配件。

訂立合作協議的理由及裨益

董事認為，對該物業的投資為本集團提供了一個具吸引力的機會，可參與迪拜豪華住宅物業的開發及銷售，迪拜為中東最活躍及國際公認的物業市場之一。

憑藉其優惠的稅制、政治及經濟穩定、世界一流的基礎設施、策略性地理位置以及高淨值人士的持續流入，迪拜已確立其作為全球領先豪華住宅物業市場的地位。近年來，該酋長國在交易量及物業價值方面均錄得顯著增長，尤其是在優質及超優質住宅領域。

根據萊坊於二零二六年一月發佈的新聞稿，迪拜住宅物業市場於二零二五年錄得強勁增長，住宅交易總值達約5,442億阿聯酋迪拉姆，按年增加約25%，而交易量則增加約18%至約205,400宗。豪華住宅領域的表現優於整體市場，截至二零二五年第四季度，優質住宅價值超過每平方英尺4,300阿聯酋迪拉姆。此外，迪拜於二零二五年錄得500宗價值超過1,000萬美元的住宅交易，而二零二零年僅錄得30宗。該等交易於二零二五年的總值約為90.5億美元，按年增加約27.7%。其中，68個物業的售價超過2,500萬美元，按年增加約45%。

董事認為，迪拜對豪華住宅物業的持續需求為該物業的開發及銷售提供了有利的市場條件。由於該物業擬於竣工後出售，預期該物業將從已竣工物業的銷售中產生投資回報，並提升本集團的盈利能力。該投資亦使本集團能夠在地域上及跨資產類別分散其投資組合，從而擴大其投資基礎及對不同市場的風險敞口。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議的條款屬公平合理，且合作協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立。

上市規則的涵義

於本公告日期，Berg先生為董事會主席、執行董事及主要股東，被視為於37,100,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約25.76%，因此根據上市規則第14A.07條，彼為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關合作協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，訂立合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於有關合作協議的最高適用百分比率超過5%但低於25%，且投資資金金額少於10,000,000港元，訂立合作協議須遵守申報及公告規定，但根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

一般資料

Berg先生作為董事會主席、執行董事及主要股東，於合作協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，已就批准合作協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於合作協議及其項下擬進行的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：

「阿聯酋迪拉姆」	指	阿拉伯聯合酋長國迪拉姆，阿拉伯聯合酋長國的法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1842)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	裕利高發展與Berg先生於二零二六年十一月二十三日訂立的業務合作協議，據此，訂約方同意(其中包括)就該物業的開發進行合作
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「投資資金」	指	4,150,000阿聯酋迪拉姆(相當於約8,717,490港元)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Berg先生」	指	Thomas Berg先生，為董事會主席、執行董事及主要股東
「淨利潤」	指	開發該物業的淨利潤，按總銷售所得款項減去開發、管理、銷售及營銷該物業的所有直接及間接成本及稅項計算

「訂約方」	指	裕利高發展及Berg先生
「該物業」	指	位於阿拉伯聯合酋長國迪拜朱美拉珍珠島的一幢豪華別墅，詳情載於本公告「有關該物業的資料」一節
「裕利高發展」	指	裕利高發展有限公司，於香港註冊成立的投資控股有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	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，二零二六年十一月二十三日

於本公告日期，執行董事為Thomas Berg先生及Jan Ankersen先生；及獨立非執行董事為葉曉彤女士、黃繼興先生及陳霆罡先生。