

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。

MI MING MART HOLDINGS LIMITED

彌明生活百貨控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8473)

(1)有關
出售日本物業及美國物業
之
主要及關連交易；
及
(2)建議宣派特別股息

出售日本物業

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月二十日（交易時段後），Rosy（本公司全資附屬公司）與袁彌明女士訂立買賣協議（日本），據此，Rosy有條件同意出售而袁彌明女士有條件同意購買日本物業，代價為586,000,000日圓（相當於約32,230,000港元）。

出售美國物業

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月二十日（交易時段後），Inwell US（本公司全資附屬公司）與袁彌望女士訂立買賣協議（美國），據此，Inwell US有條件同意出售而袁彌望女士有條件同意購買美國物業，代價為843,000美元（相當於約6,575,000港元）。

建議宣派特別股息

待(i)獨立股東於股東特別大會上批准及(ii)完成(日本)及完成(美國)作實後，董事會擬宣派特別股息每股股份0.023港元予於待定記錄日期名列本公司股東名冊的股東。有關暫停辦理過戶手續日期、記錄日期及特別股息派付日期，將適時另行刊發公告。

GEM上市規則的涵義

由於日本物業及美國物業乃分別售予袁彌明女士及袁彌望女士，二人為姊妹及互為關連人士，而出售事項屬類似性質，故構成12個月期間內進行的一系列交易，並須根據GEM上市規則第19.22條合併計算。由於根據GEM上市規則有關出售事項(按合併基準計算)計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下有關申報、公告及股東批准之規定。

袁彌明女士為董事會主席、本公司行政總裁及兼執行董事而袁彌望女士為執行董事。因此，根據GEM上市規則第20章，袁彌明女士及袁彌望女士各為本公司之關連人士。因此，各出售事項構成本公司之關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮及酌情批准出售事項及建議宣派特別股息。於本公告日期，Prime Era(由袁彌明女士全資實益擁有的公司)及Webber(由袁彌望女士全資實益擁有的公司)分別持有786,530,000股股份及47,000,000股股份，佔本公司現有已發行股本約70.23%及4.2%，須於股東特別大會上就批准出售事項及建議宣派特別股息的決議案放棄投票。除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無其他股東於出售事項及建議宣派特別股息中擁有任何重大權益及須於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見，並經考慮獨立財務顧問的意見後，就出售事項條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

八方金融有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

一份載有(其中包括)出售事項及建議宣派特別股息的進一步詳情的通函，連同獨立董事委員會的推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及召開股東特別大會的通告預期將於本公告刊發後15個營業日內於二零二五年七月十四日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，由於出售事項須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，故出售事項未必一定會完成，而特別股息亦未必一定會宣派。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

買賣協議(日本)

買賣協議(日本)的主要條款概述如下：

日期： 二零二五年六月二十日(交易時段後)

訂約方： (a) 賣方：Rosy，本公司的全資附屬公司；及

 (b) 買方：袁彌明女士，董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事。

將予出售的物業： 日本物業為一個住宅單位，位於日本東京都港區六本木1丁目9-18方舟山仙石山森大廈10階1001號室。該物業的總銷售面積約為102.18平方米。

日本物業目前由本集團用作董事處所。

日本物業於二零二五年五月三十一日的賬面值為22,904,000港元。

代價： 出售日本物業的代價為586,000,000日圓（相當於約32,230,000港元），袁彌明女士須按下列方式支付予Rosy：

- (a) 初步按金58,600,000日圓（相當於約3,223,000港元）已於簽訂買賣協議（日本）時由袁彌明女士支付予Rosy；及
- (b) 代價餘額527,400,000日圓（相當於約29,007,000港元）須於完成（日本）時由袁彌明女士支付予Rosy，預期將為二零二五年九月三十日（或訂約方協定的其他日期），惟須待買賣協議（日本）所載之先決條件達成後方可作實。

出售日本物業的代價乃由Rosy與袁彌明女士經考慮（其中包括）(i)鄰近地區可資比較物業的現行市值；(ii)獨立物業估值師所提供日本物業於二零二五年四月三十日之估值約586,000,000日圓（相當於約32,230,000港元）；(iii)日本物業於二零二五年五月三十一日的賬面值；(iv)日本物業的收購代價420,000,000日圓（相當於約23,100,000港元）；及(v)本公告「出售事項的理由及裨益」一段所列理由後按公平原則磋商釐定。

先決條件： 完成買賣協議(日本)須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

倘先決條件未能於完成(日本)日期前達成，買賣協議(日本)將告終止，而Rosy須不計息退還袁彌明女士所支付的按金。

終止： Rosy及袁彌明女士各方均有權於二零二五年七月四日前終止買賣協議(日本)。倘任何一方於上述日期前終止買賣協議(日本)，Rosy須向袁彌明女士退還袁彌明女士根據買賣協議(日本)所支付的按金(惟不包括任何利息、成本或賠償)，買賣協議(日本)隨即終止及不再有效，而Rosy及袁彌明女士均毋須根據買賣協議(日本)向對方承擔責任，惟任何先前違約者除外。任何一方不得於二零二五年七月四日後行使終止權。

買賣協議(日本)亦會由於Rosy或袁彌明女士違約而終止，在此情況下，違約方須向非違約方支付相當約代價10%的罰款，或因不可抗力事件致令完成買賣協議(日本)變得並不可行而終止，在此情況下，Rosy須即時向袁彌明女士不計息退還根據買賣協議(日本)自袁彌明女士收取的資金。

完成： 待達成買賣協議(日本)項下先決條件後，完成買賣協議(日本)將於二零二五年九月三十日(或訂約方協定的其他日期)作實。

買賣協議(美國)

買賣協議(美國)的主要條款概述如下：

日期： 二零二五年六月二十日(交易時段後)

訂約方： (a) 賣方：Inwell US，本公司的全資附屬公司；及
 (b) 買方：袁彌望女士，執行董事。

將予出售的物業： 美國物業為一個住宅單位，位於美國8738 Stella Nova Street, Las Vegas, NV 89139。美國物業包括一幢兩層洋房，樓面面積約4,344平方呎及地盤面積約6,098平方呎。

美國物業目前由本集團用作董事處所。

美國物業於二零二五年五月三十一日的賬面值為6,123,000港元。

代價： 出售美國物業的代價為843,000美元(相當於約6,575,000港元)，袁彌望女士須按下列方式支付予Inwell US：

- (a) 初步按金25,000美元(相當於約195,000港元)已於簽訂買賣協議(美國)時由袁彌望女士支付予Inwell US；及
- (b) 代價餘額818,000美元(相當於約6,830,000港元)須於完成(美國)時由袁彌望女士支付予Inwell US，預期將為二零二五年九月三十日或之前(或訂約方協定的其他日期)，惟須待買賣協議(美國)所載之先決條件達成後方可作實。

出售美國物業的代價乃由Inwell US與袁彌望女士經考慮(其中包括)(i)鄰近地區可資比較物業的現行市值；(ii)獨立物業估值師所提供美國物業於二零二五年四月三十日之估值約843,000美元(相當於約6,575,000港元)；(iii)美國物業於二零二五年五月三十一日的賬面值；(iv)美國物業的收購代價850,000美元(相當於約6,630,000港元)；及(v)本公告「出售事項的理由及裨益」一段所列理由後按公平原則磋商釐定。

先決條件：

完成買賣協議(美國)須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

倘先決條件未能於完成(美國)日期前達成，買賣協議(美國)將告終止，而Inwell US須不計息退還袁彌望女士所支付的按金。

終止：

倘袁彌望女士對業權保險公司提供的初步業權報告提出異議，而該異議於買賣協議(美國)指定時間內仍未解決，則袁彌望女士有權終止買賣協議(美國)，袁彌望女士隨即有權獲退還根據買賣協議(美國)支付的按金。

此外，由於根據內華達州法律規定及定義，美國物業受共有利益社區所規限，根據買賣協議(美國)，倘袁彌望女士於買賣協議(美國)接納日期二零二五年六月二十日起計十五個曆日內並未從賣方接獲內華達州法律規定的相關法律文件，則袁彌望女士可終止買賣協議(美國)而無須支付罰款。根據內華達州法律，袁彌望女士亦有權於直至接獲該等法律文件日期起計第五個曆日午夜為止取消買賣協議(美國)。倘袁彌望女士選擇按上述方式終止買賣協議(美國)，袁彌望女士須按照內華達州法律規定呈交書面取消通知，袁彌望女士隨即有權獲退還根據買賣協議(美國)支付的按金。

完成：待達成買賣協議(美國)項下先決條件後，完成買賣協議(美國)將於二零二五年九月三十日或之前(或訂約方協定的其他日期)作實。

出售事項並非互為先決條件。因此，終止或未能達成買賣協議(日本)的先決條件不會自動排除買賣協議(美國)的完成，反之亦然。

出售事項的財務影響

日本物業及美國物業應佔截至二零二三年三十一日及二零二四年三月三十一日止年度虧損淨額載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)淨額		
– 日本物業	222	(45)
– 美國物業	(251)	(242)
除稅及非經常性項目後溢利／(虧損)淨額		
– 日本物業	222	(45)
– 美國物業	(251)	(242)

估計本公司將錄得初步純利約8,033,000港元，包括(i)出售日本物業之初步純利約7,737,000港元；(ii) 出售美國物業之初步純利約296,000港元。

出售事項之初步純利指(i)於扣除有關出售事項之估計開支及稅項開支約37,060,000港元後，出售事項所收取之合計代價兌換為港元；及(ii)日本物業及美國物業於二零二五年五月三十一日之總賬面值合共約29,027,000港元兩者之差額。

實際數字須待本公司核數師審核後方可作實，故可能與上述金額不同。

所得款項擬定用途

董事預期於扣除估計稅項及開支約1,745,000港元後，自出售事項收取的所得款項淨額估計約37,060,000港元。

董事現時有意將所得款項以下列方式應用。

- (i) 約11,300,000港元，佔所得款項淨額約30.5%，將用於本集團一般營運資金；及
- (ii) 約25,760,000港元，佔所得款項淨額約69.5%，將用於分派特別股息予股東。

建議宣派特別股息

待(i)獨立股東於股東特別大會上批准及(ii)完成(日本)及完成(美國)作實後，董事會擬宣派特別股息每股股份0.023港元予於待定記錄日期名列本公司股東名冊的股東。

於本公告日期，本公司已發行股份總數(假設於特別股息記錄日期或之前並無發行新股份或購回股份)為1,120,000,000股。倘派付特別股息，總額將約為25,760,000港元。有關暫停辦理過戶手續日期、記錄日期及特別股息派付日期，將適時另行刊發公告。

出售事項的理由及裨益

本集團分別於二零二二年及二零二一年收購日本物業及美國物業。於過去數年，日本物業已升值，董事會認為透過出售日本物業，本集團將能夠變現日本物業隨時間所獲得的升值。儘管美國物業的價值較其收購代價維持相對穩定，出售事項所得款項將為本集團帶來額外營運資金，令本集團可分配更多資源至本集團的現有業務營運。

由於日本物業及美國物業目前均由本集團用作住宅用途，作為其董事之福利，出售事項將使本集團削減因維護日本物業及美國物業而產生之持續開支。此外，於出售事項後，本公司將可透過讓股東賺取特別股息每股股份0.023港元以回饋股東。

出售事項之條款分別由Rosy與袁彌明女士（就日本物業）及Inwell US與袁彌望女士（就美國物業）經公平磋商後達成。鑑於上文所述，董事（代表獨立董事委員會之獨立非執行董事有關出售事項之意見除外，該等意見將載於通函）認為，出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方的資料

本集團主要為多品牌零售商，在香港以「MI MING MART」（「彌明生活百貨」）品牌經營九間零售店。本集團出售種類多樣的美容及健康產品，主要可分類為(i)護膚品；(ii)化妝品；及(iii)食品及保健產品。

Rosy為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為本公司全資附屬公司。

Inwell US為一間於美國註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司。

袁彌明女士為董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事。因此，根據GEM上市規則第20章，袁彌明女士為本公司關連人士。袁彌明女士為袁彌望女士之胞妹。

袁彌望女士為執行董事。因此，根據GEM上市規則第20章，袁彌望女士為本公司關連人士。袁彌望女士為袁彌明女士之胞姊。

GEM上市規則的涵義

由於日本物業及美國物業乃分別售予袁彌明女士及袁彌望女士，二人為姊妹及互為關連人士，而出售事項屬類似性質，故構成12個月期間內進行的一系列交易，並須根據GEM上市規則第19.22條合併計算。由於根據GEM上市規則有關出售事項（按合併基準計算）計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下有關申報、公告及股東批准之規定。

袁彌明女士為董事會主席、本公司行政總裁及兼執行董事而袁彌望女士為執行董事。因此，根據GEM上市規則第20章，袁彌明女士及袁彌望女士各為本公司之關連人士。因此，各出售事項構成本公司之關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於袁彌明女士及袁彌望女士分別為買賣協議（日本）及買賣協議（美國）之買方，並被視為於出售事項及建議宣派特別股息中擁有重大權益，彼等已就相關董事會決議案放棄投票。林雨陽先生及張肇漢先生為本公司非執行董事，並分別為袁彌明女士及袁彌望女士之配偶，且被視為於出售事項及建議宣派特別股息中擁有重大權益，故亦已就相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於出售事項及建議宣派特別股息中擁有任何重大權益，並已放棄就相關董事會決議案投票。除上述者外，概無其他董事於出售事項及建議宣派特別股息中擁有任何重大權益，並已就相關董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見，並經考慮獨立財務顧問的意見後，就出售事項條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

八方金融有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮及酌情批准出售事項及建議宣派特別股息。任何涉及出售事項或於其中擁有權益的股東須就批准出售事項及據此擬進行的交易以及建議宣派特別股息的相關決議案放棄投票。

於本公告日期，Prime Era (由袁彌明女士全資實益擁有的公司) 及Webber (由袁彌望女士全資實益擁有的公司) 分別持有786,530,000股股份及47,000,000股股份，佔本公司現有已發行股本約70.23%及4.2%。彼等須於股東特別大會上就批准出售事項及建議宣派特別股息的決議案放棄投票。除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無其他股東於出售事項及建議宣派特別股息中擁有任何重大權益及須於股東特別大會上放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)出售事項及建議宣派特別股息的進一步詳情的通函，連同獨立董事委員會的推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及召開股東特別大會的通告預期將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。因此，通函預期將於二零二五年七月十四日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，由於出售事項須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，故出售事項未必一定會完成，而特別股息亦未必一定會宣派。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	彌明生活百貨控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8473）；
「完成（日本）」	指	完成買賣協議（日本）；
「完成（美國）」	指	完成買賣協議（美國）；
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議（日本）出售日本物業及根據買賣協議（美國）出售美國物業；
「股東特別大會」	指	將予召開的本公司股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准出售事項及特別股息；
「GEM」	指	聯交所GEM；
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事，即雷家懿女士、曾詠儀女士及黃婉君女士組成；
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團；
「獨立股東」	指	除Prime Era及Webber以外的本公司股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方；
「Inwell US」	指	Inwell US Limited，一間於美國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「日本物業」	指	位於日本東京都港區六本木1丁目9-18方舟山仙石山森大廈10階1001號室的物業；
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣；
「袁彌明女士」	指	袁彌明女士；
「袁彌望女士」	指	袁彌望女士；
「Prime Era」	指	Prime Era Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由袁彌明女士全資實益擁有；
「Rosy」	指	Rosy Horizon Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「買賣協議（日本）」	指	袁彌明女士與Rosy訂立日期為二零二五年六月二十日的協議，內容有關買賣日本物業；

「買賣協議(美國)」	指	袁彌望女士與Inwell US訂立日期為二零二五年六月二十日的協議，內容有關買賣美國物業；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例；
「特別股息」	指	本公司將向股東宣派及派付的特別現金股息每股股份0.023港元，惟須待(i)獨立股東於股東特別大會上批准及(ii)完成(日本)及完成(美國)落實；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美國物業」	指	位於美國8738 Stella Nova Street, Las Vegas, NV 89139的物業；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「Webber」	指	Webber Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由袁彌望女士全資實益擁有；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
彌明生活百貨控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
袁彌明

香港，二零二五年六月二十日

* 僅供識別

於本公告日期，本公司執行董事為袁彌明女士(主席)及袁彌望女士，非執行董事為張肇漢先生及林雨陽先生，以及獨立非執行董事為雷家懿女士、曾詠儀女士及黃婉君女士。

本公告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份；且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登日期起最少七天於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」頁內刊載，並在本公司之網站www.mimingmart.com內刊載。

就本公告而言，(i)日圓兌港元乃根據1日圓兌0.055港元之匯率換算及(ii)美元兌港元乃根據1美元兌7.8港元之匯率換算。概不表示有關款項已經或可以按該匯率換算。