

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有彌明生活百貨控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因依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；
(2)建議宣派特別股息
及
(3)股東特別大會通告

獨立財務顧問

 金 融 有 限 公 司
OCTAL Capital Limited
Octal Capital Limited

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至14頁，當中載有出售事項之詳情。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第17至33頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

召開於二零二五年十月六日(星期一)上午十一時正假座香港中環皇后大道中5號衡怡大廈9樓舉行之股東特別大會之通告載於本通函51至54頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥及簽署有關表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司發送的通知函上提供的用戶名稱及密碼透過指定網址(<https://evoting.vistra.com>)交回，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函連同代表委任表格將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」頁內，自登載日期起計保留最少七天，並在本公司之網站www.mimingmart.com內刊載。

聯交所GEM的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	15
八方金融有限公司函件.....	17
附錄一 – 本集團的財務資料	34
附錄二 – 估值報告	36
附錄三 – 一般資料	44
股東特別大會通告	51

釋 義

於本通函內，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	本公司將於二零二五年十月六日召開的股東特別大會（或其任何續會），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；

釋 義

「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；
「最後實際可行日期」	指	二零二五年九月十日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「袁彌明女士」	指	袁彌明女士，為董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事；
「袁彌望女士」	指	袁彌望女士，為執行董事；
「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（經補充協議（日本）修訂及補充），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；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「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；

釋 義

「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0.025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；
「補充協議(日本)」	指	袁彌明女士及Rosy訂立日期為二零二五年九月十日的買賣協議(日本)的補充協議；
「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。

就本通函而言，(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。

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)

執行董事：

袁彌明女士 (主席兼行政總裁)

袁彌望女士

非執行董事：

張肇漢先生

林雨陽先生

獨立非執行董事：

雷家懿女士

曾詠儀女士

黃婉君女士

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

邊寧頓街18號

廣旅集團大廈

16樓

敬啟者：

(1)有關出售日本物業及美國物業
之
主要及關連交易；
(2)建議宣派特別股息
及
(3)股東特別大會通告

1. 緒言

董事會謹此提述本公司日期為二零二五年六月二十日及二零二五年九月十日之公告，當中董事會宣佈(i) 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660,000,000日圓 (相當於約36,300,000港元) (經補充協議 (日本) 修訂)；及(ii) 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)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項及建議宣派特別股息的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

2. 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)(於二零二五年九月十日(交易時段後)經補充協議(日本)補充)

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六月二十日的賬面值為22,858,000港元。

代價：出售日本物業經補充協議(日本)修訂後的代價為660,000,000日圓(相當於約36,300,000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601,400,000日圓(相當於約33,077,000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。

出售日本物業經補充協議(日本)修訂後的代價乃由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最近期現行成交價；(ii)獨立物業估值師所提供日本物業於二零二五年六月二十日之更新估值約660,000,000日圓(相當於約36,300,000港元)；(iii)日本物業於二零二五年六月二十日的賬面值；(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)本通函「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。

於二零二五年七月四日，並無任何一方行使上述終止權。於最後實際可行日期，買賣協議(日本)仍維持十足效力及作用及並未終止。

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： 根據買賣協議(日本)，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。訂約方建議完成應於股東特別大會結束後短期內落實。

3. 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六月二十日的賬面值為6,112,000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六月二十日之估值約838,000美元（相當於約6,575,000港元）；(iii)美國物業於二零二五年六月二十日的賬面值；(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)本通函「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。

於二零二五年七月三日，袁彌望女士已從賣方接獲內華達州法律規定的相關法律文件，而彼並無於接獲該等法律文件日期起計第五個曆日午夜前取消交易。於最後實際可行日期，買賣協議(美國)仍維持十足效力及作用及並未終止。

完成： 根據買賣協議(美國)，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。訂約方建議完成應於股東特別大會結束後短期內落實。

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。

4. 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月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五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 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
除稅及非經常性項目前虧損淨額			
–日本物業	(344)	(892)	(938)
–美國物業	(251)	(242)	(276)
除稅及非經常性項目後虧損淨額			
–日本物業	(344)	(892)	(938)
–美國物業	(251)	(242)	(276)

估計本公司將錄得初步純利約11,199,000港元，包括(i)出售日本物業之初步純利約10,892,000港元；(ii) 出售美國物業之初步純利約307,000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40,169,000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六月二十日之總賬面值合共約28,970,000港元兩者之差額。

於二零二五年三月三十一日，本集團的資產淨值約為104,312,000港元。由於本集團於出售事項完成後將不再擁有日本物業及美國物業的所有權，預期本集團的總資產將按日本物業及美國物業於二零二五年三月三十一日的賬面淨值減少合共約29,200,000港元，現金及銀行結餘預期將按所得款項淨額增加約40,169,000港元，故資產淨值預期將增加約10,969,000港元。於二零二五年三月三十一日，本集團負債總額約為50,315,000港元。預期出售事項對負債總額將不會構成重大影響。

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。

5. 所得款項擬定用途

董事預期於扣除估計稅項及開支約2,706,000港元後，自出售事項收取的所得款項淨額估計約40,169,000港元。

董事現時有意將所得款項以下列方式應用：

- (i) 約12,169,000港元，佔所得款項淨額約30.3%，將用於本集團一般營運資金，以支付日常營運成本，包括庫存採購、員工薪金及租金付款；及
- (ii) 約28,000,000港元，佔所得款項淨額約69.7%，將用於分派特別股息予股東。

6. 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，董事會擬宣派並於出售事項完後一個月內派付特別股息每股股份0.025港元予於待定記錄日期名列本公司股東名冊的股東。

於本最後實際可行日期，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28,000,000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。

7. 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。

8. 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0.025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，及正如本通函附錄二「估值報告」一節所載列，經考慮獨立估值師就日本物業及美國物業之估值所採納之基準及方法乃與市場慣例一致，董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後，已於本通函獨立董事委員會函件中分別提供其意見)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。

9. 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。

10. 股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會將於二零二五年十月六日(星期一)上午十一時正假座香港中環皇后大道中5號衡怡大廈9樓舉行，以取得獨立股東批准(i)買賣協議(日本)及據此擬進行之交易；(ii)買賣協議(美國)及據此擬進行之交易；及(iii)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。

於最後實際可行日期，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%。袁彌明女士、Prime Era、袁彌望女士及Webber各自控制或有權控制彼等各自於本公司股東大會上的投票權。因此，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。

股東特別大會通告載於本通函第51至54頁。茲隨本通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.mimingmart.com)。代表委任表格必須按其上列印的指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件的經核證副本，盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司發送的通知函上所提供的用戶名稱及密碼透過指定網址 (<https://evoting.vistra.com>) 交回，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

11. 於股東特別大會上投票表決

根據GEM上市規則第17.47(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於本公司股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮並酌情通過的決議案將由股東以投票方式表決。於股東特別大會後，本公司將按照GEM上市規則第17.47(5)條規定的方式公佈股東特別大會的投票表決結果。

12. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

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，就出售事項是否於本集團一般及日常業務過程中進行以及買賣協議(日本)及買賣協議(美國)之條款是否屬公平合理、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。

敦請 閣下垂注本通函第15至16頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的意見，以及本通函第17至33頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

13. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後，已於本通函獨立董事委員會函件中分別提供其意見)認為，儘管出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，買賣協議(日本)及買賣協議(美國)各自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。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准(i)買賣協議(日本)及據此擬進行的交易；(ii)買賣協議(美國)及據此擬進行的交易；及(iii)建議宣派特別股息。

14. 其他資料

敦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

二零二五年九月十二日

以下為獨立董事委員會函件之全文，該函件乃供載入本通函而編製。

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)

敬啟者：

(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

吾等謹此提述日期為二零二五年九月十二日之通函（「通函」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會以考慮出售事項，並就吾等認為出售事項是否於本集團一般及日常業務過程中進行、按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項及據此擬進行的交易之公平性及合理性，以及出售事項及據此擬進行的交易是否於本集團一般及日常業務過程中進行、按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及建議獨立股東如何投票。

吾等謹此敦請閣下垂注本通函第4至14頁所載之董事會函件，當中載有（其中包括）出售事項資料，以及本通函第17至33頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有（其中包括）其就出售事項之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮出售事項之理由及裨益及獨立財務顧問之意見後，吾等認為，儘管出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，買賣協議（日本）及買賣協議（美國）各自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。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准(i)買賣協議（日本）及據此擬進行的交易；(ii)買賣協議（美國）及據此擬進行的交易；及(iii)建議宣派特別股息。

此 致

列位獨立股東 台照

彌明生活百貨控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

雷家懿女士

曾詠儀女士

黃婉君女士

謹啟

二零二五年九月十二日

下文為獨立財務顧問八方金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函內而編製。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓
801-805室
八方金融有限公司

敬啟者：

有關出售日本物業及美國物業
之
主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就買賣協議（日本）及買賣協議（美國）（統稱「該等協議」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年九月十二日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函釋義一節所賦予者具有相同涵義。

謹此提述 貴公司日期為二零二五年六月二十日及二零二五年九月十日的公告，當中董事會宣佈(i)Rosy（ 貴公司全資附屬公司）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660,000,000日圓（相當於約36,300,000港元）（經補充協議（日本）修訂）；及(ii)Inwell US（ 貴公司全資附屬公司）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）。

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之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項條款是否公平合理，並經考慮吾等的意見後，就該等交易是否按一般商業條款訂立，於 貴集團日常業務過程中訂立及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等(八方金融有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就上述事宜及如何就將於股東特別大會上提呈有關出售事項之決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，根據GEM上市規則第17.96條，吾等與 貴集團、袁彌明女士、袁彌望女士或(如適用)彼等各自任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人概無關連。於過去兩年， 貴公司與吾等並無委聘。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人及其各自之主要股東或聯繫人或該等協議任何其他訂約方概無關連，因此，吾等有資格就該等協議提供獨立意見及推薦建議。除就 貴公司獲委任為獨立財務顧問而應向吾等支付之一般專業費用外，吾等並無從 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人或任何其他各方收取任何可合理視為與吾等之獨立性有關之費用之安排。

吾等意見之基礎

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供有關 貴集團的營運、財務表現及前景的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設於最後實際可行日期向吾等提供之該等資料及任何聲明在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並認為吾等所收到之資料足以讓吾等達致本函件所載之意見及推薦建議，以及證明吾等依賴該等資料之合理性。董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等於通函表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏其他重大事實，致使通函所載任何該等聲明在各重大方面產生誤導。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性或準確性，或相信任何重大資料遭遺漏或隱瞞。倘通函所載資料所作出或提述的聲明出現任何重大變動、將於臨時股東大會舉行日期前盡快通知獨立股東。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括) 貴集團提供之資料,包括通函、中寧評估有限公司(「獨立物業估值師」)就日本物業及美國物業(統稱「該等物業」)編製之物業估值報告(「物業估值報告」)(載於通函附錄二)、及若干來自公眾領域的已公佈資料,包括但不限於 貴公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報及 貴公司的其他相關公告。吾等亦已假設董事及 貴公司於通函內作出之所有信念、意見及意向聲明乃經適當查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見,作為證明吾等信賴通函所載資料之準確性的理據,從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達意見遺漏或隱瞞任何重大事實,亦無理由懷疑董事向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而,吾等並無對 貴集團及其各自聯繫人之業務及事務進行獨立深入調查,亦無對所提供資料進行任何獨立核查。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等就該等協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時,吾等已考慮下列主要因素及理由:

1. 貴集團背景及財務資料

(a) 貴集團背景

貴集團為多品牌零售商,在香港以「MI MING MART」(「彌明生活百貨」)品牌經營九間零售店。貴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 貴公司全資附屬公司。

Inwell US為一間於美國註冊成立之有限公司,為 貴公司全資附屬公司。

(b) 貴集團財務表現

貴集團之主要業務包括銷售貨品業務（「銷售貨品分部」）、寄賣貨品佣金收入業務（「寄賣貨品佣金收入分部」）及提供美容服務（「提供美容服務分部」）。下表載列 貴集團截至二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止年度（「二零二三財政年度」、「二零二四財政年度」及「二零二五財政年度」）之經審核財務資料，乃摘錄自 貴公司二零二四財政年度及二零二五財政年度之年報。

	二零二三 財政年度 千港元 (經審核)	二零二四 財政年度 千港元 (經審核)	二零二五 財政年度 千港元 (經審核)
銷售產品分部	168,203	147,310	118,399
寄賣貨品佣金收入分部	383	225	82
提供美容服務分部	2,812	1,300	259
總收益	171,398	148,835	118,740
毛利	110,269	93,276	73,018
年內溢利	20,740	14,920	5,077
毛利率	64.3%	62.7%	61.5%
淨利率	12.1%	10.0%	4.3%

二零二四財政年度與二零二三財政年度相比

來自銷售貨品分部的收益由二零二三財政年度的168,200,000港元減少約12.4%至二零二四財政年度的147,300,000港元。與此同時，寄賣貨品佣金收入分部產生的收益由二零二三財政年度的383,000港元減少約41.3%至二零二四財政年度的225,000港元。此外，提供美容服務分部產生的收益由二零二三財政年度的2,800,000港元減少約53.8%至二零二四財政年度的1,300,000港元。貴集團的總收益由二零二三財政年度的171,400,000港元減少約13.2%至二零二四財政年度的148,800,000港元，主要由於 貴集團護膚品、食品及保健品銷售額下跌導致 貴集團的零售銷售額普遍下跌所致。

毛利由二零二三財政年度的110,300,000港元減少約15.4%至二零二四財政年度的93,300,000港元，而毛利率則由二零二三財政年度的約64.3%減少至二零二四財政年度的62.7%，主要是由於銷售成本的跌幅相對銷售額的跌幅較小。

儘管 貴集團在其他收入、收益及虧損方面錄得改善，銷售及分銷開支以及行政及營運開支亦有所減少，年內溢利仍由二零二三財政年度的20,700,000港元減少約28.1%至二零二四財政年度的14,900,000港元，而淨利率則由二零二三財政年度的約12.1%減少至二零二四財政年度的約10.0%，主要由於上述毛利減少所致。

二零二五財政年度與二零二四財政年度相比

銷售貨品分部產生的收益由二零二四財政年度的147,300,000港元減少約19.6%至二零二五財政年度的118,400,000港元。與此同時，寄賣貨品佣金收入分部產生的收益由二零二四財政年度的約225,000港元減少約63.6%至二零二五財政年度的82,000港元。此外，提供美容服務分部產生的收益由二零二四財政年度的1,300,000港元減少約80.1%至二零二五財政年度的300,000港元。貴集團的總收益由二零二四財政年度的148,800,000港元減少約20.2%至二零二五財政年度的118,700,000港元，主要由於 貴集團的護膚品及食品和保健品的銷售額持續下跌導致 貴集團的零售銷售額普遍下跌所致。

毛利由二零二四財政年度的93,300,000港元進一步減少約21.7%至二零二五財政年度的73,000,000港元，而毛利率則由二零二四財政年度的約62.7%減少至二零二五財政年度的61.5%，主要是由於銷售成本的跌幅較銷售額的減幅相對和緩所致。

年內溢利由二零二四財政年度的14,900,000港元減少約66.0%至二零二五財政年度的5,100,000港元，而淨利率則由二零二四財政年度的約10.0%惡化至二零二五財政年度的約4.3%，主要由於上述毛利減少所致。

(c) 貴集團之財務狀況

以下為摘錄自 貴公司二零二五財政年度年報的 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況表：

	於 二零二五年 三月三十一日 概約 千港元 (經審核)
非流動資產	89,720
流動資產	64,907
資產總值	154,627
流動負債	47,946
非流動負債	2,369
負債總額	50,315
資產淨值	104,312

於二零二五年三月三十一日，貴集團之資產總值約為154,600,000港元，主要包括(i)物業、廠房及設備約56,700,000港元（包括物業賬面值約29,200,000港元）；(ii)銀行結餘及現金約43,200,000港元；及(iii)其他金融資產約17,800,000港元，而 貴集團之負債總額約為50,300,000港元，主要包括(i)應付股息約29,100,000港元；(ii)應計費用及其他應付款項約7,800,000港元；及(iii)租賃負債約7,900,000港元。上述應付股息已於二零二五年五月結算。

2. 該等物業背景資料

(a) 日本物業之背景

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。

日本物業於二零二二年購入（成本為420,000,000日圓），目前由 貴集團用作董事處所。日本物業於二零二五年六月二十日的賬面值為22,858,000港元。

(b) 美國物業之背景

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。

美國物業於二零二一年購入（成本為850,000美元），目前由 貴集團用作董事處所。美國物業於二零二五年六月二十日的賬面值為6,112,000港元。

3. 出售事項的理由及裨益

貴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。自收購以來，日本物業已升值，而董事會認為透過出售日本物業， 貴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 貴集團帶來額外營運資金（扣除分派特別股息的款項），以便分配更多資源至 貴集團的現有業務營運上。

由於該等物業現時均由 貴集團用作住宅用途，作為其董事之附帶福利，出售事項將令 貴集團能夠削減有關維持該等物業之持續開支，例如管理費、物業相關稅項及折舊開支，參考二零二五財政年度之持續開支，每年約為1,200,000港元。

香港零售市場面臨重大不利因素，包括消費開支減少及經濟不明朗，對 貴集團的收益及盈利能力造成負面影響。根據 貴公司二零二五財政年度的年報， 貴集團的目標是擴展其產品組合、服務供應及拓展電商業務，以加強競爭力及維持其於香港護膚品及化妝品中小型多品牌專門零售商市場的領導地位。此外，考慮到過去數年主要受香港零售業疲弱所影響的嚴峻零售環境，吾等認為出售事項所得款項可在香港經濟持續不明朗的情況下提高 貴集團的流動資金及財務靈活性。透過出售事項補充營運資金， 貴集團可鞏固其財務狀況，確保有足夠流動資金渡過目前的經濟低潮及維持營運穩定。此策略性措施將提供緩衝，以應付短期的財務壓力及支持零售業務的持續營運。

誠如董事會函件所述，董事擬動用約28.0百萬港元（佔所得款項淨額約69.7%）向股東分派特別股息。換言之，於出售事項完成及分派特別股息後，出售事項可為股東釋放即時價值，並為股東提供機會獲派特別股息每股0.025港元，按股份於該等協議日期的收市價0.112港元計算，收益率約為22%。特別股息為股東提供即時流動資金，使彼等得以變現其於 貴公司的部分投資。

由於該等物業位於香港境外並用作董事處所，吾等認為該等物業與 貴集團的零售業務並無直接關係，而 貴集團於二零二五財政年度的大部分收入乃來自香港的零售業務。

鑑於上文所述，吾等與董事均認為，訂立該等協議具有合理的商業理據及合理性。

4. 協議主要條款

以下為摘錄自董事會函件的該等協議主要條款。詳情請參閱董事會函件。

(a) 買賣協議(日本)

日期

二零二五年六月二十日(交易時段後)(於二零二五年九月十日(交易時段後)經補充協議(日本)補充)

訂約方

- (i) 賣方：Rosy， 貴公司的全資附屬公司；及
- (ii) 買方：袁彌明女士，董事會主席、 貴公司行政總裁兼執行董事。

代價

出售日本物業經補充協議(日本)修訂後的代價為660,000,000日圓(相當於約36,300,000港元)，袁彌明女士須按下列方式支付予Rosy：

- (i) 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

- (ii) 代價餘額601,400,000日圓（相當於約33,007,000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。

日本物業之代價與其於物業估值報告所載之估值660,000,000日圓（相當於約36,300,000港元）相等。

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。

(b) 買賣協議（美國）

日期

二零二五年六月二十日（交易時段後）

訂約方

- (i) 賣方：Inwell US，貴公司的全資附屬公司；及
- (ii) 買方：袁彌望女士，執行董事。

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。

美國物業之代價較其於物業估值報告所載之估值838,000美元（相當於約6,536,000港元）溢價約0.6%。

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。

5. 物業估值

獨立物業估值師已獲委聘編製物業估值報告，當中載列對該等物業於二零二五年六月二十日(「估值日」)市值之獨立估值。就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i)獨立物業估值師對與該等物業類似的海外物業進行估值的經驗的評估；(ii)獲取獨立物業估值師在其他物業估值方面的往績記錄資料；(iii)查詢獨立物業估值師與 貴集團及其他各方現時及過往的關係；(iv)審閱獨立物業估值師評估物業估值報告的委聘條款，尤其是其工作範圍；及(v)與獨立物業估值師討論物業估值報告所採納的基準、方法及假設。

(a) 獨立物業估值師

吾等已與獨立物業估值師進行電話訪問，以查詢其於日本及美國進行同類物業權益估值的經驗。吾等知悉獨立物業估值師曾擔任香港上市公司的獨立物業估值師。根據吾等與獨立物業估值師之討論，吾等得悉獨立物業估值師之資產評估師林澤民先生為合資格測量師，並擁有超過15年專事物業估值、土地諮詢、香港聯交所上市公司公開文件之經驗，且曾於中國、香港及其他海外國家從事估值項目。吾等亦知悉林澤民先生為香港測量師學會專業會員(MHKIS)、英國皇家特許測量師學會(MRICS)會員及香港註冊專業測量師(G.P.)。

吾等亦已向獨立物業估值師查詢其獨立於 貴公司及各方的情況，並獲悉獨立物業估值師為 貴公司及其關連人士的獨立第三方。獨立物業估值師向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益可合理地被視為會影響其作為 貴公司獨立物業估值師的獨立性。鑑於上文所述，吾等認為獨立物業估值師在物業估值方面獨立於 貴公司。

此外，吾等已審閱獨立物業估值師的委聘條款，特別是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍適合達致所需意見，且工作範圍並無任何限制可能會對物業估值報告中獨立物業估值師所提供的保證程度造成不利影響。因此，吾等信納獨立物業估值師編製物業估值報告的資格及經驗。

(b) 估值基準

如物業估值報告所述，估值乃遵照上市規則有關章節及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年版)進行。獨立物業估值師已就物業估值進行視察、相關查詢及搜尋。吾等已與獨立物業估值師審閱及討論達致該等物業之估值所採用之基準。經考慮該等物業的性質及估值乃根據上述規定進行，吾等認為獨立物業估值師釐定該等物業市值所採用的基準乃屬恰當。根據吾等與獨立物業估值師的討論，吾等並無發現任何主要因素導致吾等懷疑達致該等物業估值所採用的主要基準的公平性及合理性。

(c) 估值方法

吾等已審閱物業估值報告，並與獨立物業估值師討論計算該等物業於估值日期之市值所採用之方法。誠如物業估值報告所述，獨立物業估值師採用比較法為該等物業進行估值。吾等獲告知，該方法被視為對自用住宅物業進行估值的公認估值方法，並可提供現成的市價資料，而該方法與達致該等物業估值的一般市場慣例一致。比較法採納市場參數，直接且廣為接受，因此被視為對該等物業進行估值之適當方法。據獨立物業估值師表示，吾等明白成本法並非物業估值的適當方法，因為成本法僅從收購資產的角度考慮現有資產的重置成本，反映資產的重置價值，並無直接計入物業所貢獻的經濟利益以反映其估值。此外，鑑於無法獲得收益法估值所需的輸入數據，例如該等物業未來年度的溢利及現金流量預測，吾等無法對收益法估值進行核對。

於評估該等物業之估值時，獨立物業估值師假設該等物業按其現有狀況出售，並根據選擇準則參考相關市場上可供比較之銷售資料，例如(i)可資物業於過去12個月內成交；(ii)可資比較物業用途為住宅用途；(iii)就日本物業而言，可資比較物業位於同一發展項目或六本木地區內品質類似日本物業的發展項目；及(iv)就美國物業而言，可資比較物業面積相近，擁有相同地盤面積及類似配套設施。就位置而言，獨立物業估值師優先選擇與該等物業交通相近、位於該等物業的同一或相若地區的可資比較物業，以確保市場相關性。就時間而言，獨立物業估值師優先考慮該等協議日期前12個月期間內發生的交易及相關資料，以減輕市場價格大幅波動的影響，透過捕捉近期相關數據提供更可靠的估值，同時避免長期波動造成的扭曲。

根據上述準則，獨立物業估值師(i)就日本物業建立一份詳盡的可資比較交易清單，當中包含三項可資比較交易；及(ii)就美國物業建立一份詳盡的可資比較交易清單，當中包含三項可資比較交易。根據吾等與獨立物業估值師的電話訪問，吾等獲告知，該等可資比較交易已足以作比較及釐定物業估值。

下表(「表一」)載列日本物業的可資比較交易／資料摘要：

	可資比較物業一 (「日本可資 比較物業一」)	可資比較物業二 (「日本可資 比較物業二」)	可資比較物業三 (「日本可資比較 物業三」)
發展項目名稱	方舟山	方舟山	Park Court
	仙石山森大廈	仙石山森大廈	六本木Hilltop
地址	東京港區六本木1-9-18		東京港區六本木1-7-10
設施	自動門禁系統、視訊對講機、 監控攝影機、24小時管理、禮賓服務、 升降機、健身室、休息室		自動門禁系統、 視訊對講機、 監控攝影機、 24小時管理、 禮賓服務、升降機、 休息室
樓層	9至11	12至14	9至11
性質	成交	成交	成交
落成年份	二零一二年	二零一二年	二零一二年
用途	住宅	住宅	住宅
淨面積(平方米)	185.3	185.3	64.6
成交日期	二零二五年五月	二零二五年六月	二零二五年六月

八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

	可資比較物業一 (「日本可資 比較物業一」)	可資比較物業二 (「日本可資 比較物業二」)	可資比較物業三 (「日本可資比較 物業三」)
單位價格 (每平方米日圓)	5,935,359	6,636,810	6,240,322
樓層調整	0%	-1.5%	0%
尺寸調整	2%	2%	-1%
調整總額(概約)	2%	0.5%	-1%
概約經調整單位價格 (每平方米日圓)	6,054,912	6,670,940	6,177,638

下表(「表二」)載列美國物業的可資比較交易摘要：

	可資比較物業一 (「美國可資 比較物業一」)	可資比較物業二 (「美國可資 比較物業二」)	可資比較物業三 (「美國可資 比較物業三」)
地址	8785 Stella Nova St, Las Vegas, NV 89139	6229 Mustang Spring Ave, Las Vegas, NV 89139	6435 Screaming Eagle Ave, Las Vegas, NV 89139
落成年份	二零二一年	二零一三年	二零一二年
性質	成交	成交	成交
用途	住宅	住宅	住宅
樓面面積(平方呎)	4,344	4,340	4,340
地盤面積(平方呎)	6,098	6,098	6,098
成交日期	二零二四年六月	二零二五年四月	二零二四年六月
單位價格 (每平方呎美元)	189	181	171
樓齡	0%	8%	9%
時間	2%	0%	2%
調整總額(概約)	2%	8%	11%
概約經調整單位價格 (每平方呎美元)	193	195	191

於審閱日本物業的可資比較交易時，吾等觀察到三項可資比較交易中，其中兩項涉及分別二零二五年五月（即日本可資比較物業一）及二零二五年六月（即日本可資比較物業二）成交之方舟山仙石山森大廈住宅項目。我們觀察到第三項交易（日本可資比較物業三）涉及Park Court六本木Hilltop，該住宅公寓大樓於二零一二年竣工，與方舟山仙石山森大廈同年完工，且兩處物業相距僅約兩分鐘步行距離。經分析原始定價，吾等發現該等項目於市場推出時之首發售價具可比性。因此，基於竣工年份相近、地理位置毗鄰及原始定價可比等因素，吾等認同獨立物業估值師之觀點：儘管日本可資比較物業三涉及之物業與日本物業屬不同建築，就估值目的而言屬可資比較。就美國物業而言，所有可資比較交易均與位於拉斯維加斯南部的銷售交易有關，且距離美國物業均為兩英里內。根據獨立物業估值師提供的資料，美國物業及可資比較物業具有相同特性，包括房間數目、地盤面積、樓層數目及淨／樓面面積。所有三項可資比較物業均於二零二四年六月或二零二五年四月成交。

吾等亦已就日本物業及美國物業的類似交易進行獨立研究。就日本物業而言，吾等嘗試尋找類似物業的銷售記錄以進行比較。吾等在網上搜尋，但無法找到任何可靠的交易資料。經與獨立物業估值師討論後，吾等獲告知日本物業交易記錄一般透過可存取資料庫的代理取得。因此，吾等從獨立物業估值師處取得日本物業的可資比較交易記錄，該等記錄乃根據二零二四年六月至二零二五年六月期間的實際交易而編製，並透過與交易詳情進行交叉核對以確認其一致性。根據上述甄選準則，包括該等協議日期前12個月期間之交易，而物業之甄選須與方舟山仙石山森大廈可資比較，全數相關交易（即日本可資比較物業一）獲獨立估值師認為屬可資比較交易。

就美國物業而言，根據獨立物業估值師設定的選擇標準，其中須包括拉斯維加斯南部的住宅物業銷售交易，以及兩層樓配置、樓面面積、地盤面積、房間數量及是否有後院等考慮因素，吾等發現並核實三項與美國物業類似之物業的網上交易記錄。該等記錄乃獨立物業估值師選擇的三個可資比較物業。該等交易乃於估值日前十二個月期間內發生，並涉及具有類似特徵之住宅物業。該等物業之樓面面積介乎約4,340平方呎至4,344平方呎，而單位價格介乎每平方呎171美元至每平方呎189美元。

根據吾等上述之獨立工作，尤其是(i)獨立物業估值師編製之日本物業可資比較交易之詳盡清單乃可供比較之最佳數據；及(ii)美國物業之可資比較交易之詳盡名單與吾等發現結果一致，吾等認為獨立物業估值師所選取之可資比較交易乃屬合理。

鑑於該等物業與其可資比較物業在面積、樓層、樓齡及交易日期方面的差異，吾等知悉獨立物業估值師在釐定該等物業的估值時亦已作出調整。

為評估所應用的調整，吾等審閱所提供的計算，並向獨立物業估值師查詢，以了解調整背後的理據。

關於日本物業的可比交易，吾等觀察到獨立物業估值師根據樓層對日本可資比較物業二作出下調，反映該物業較日本物業位於較高樓層。此外，日本可資比較物業三就面積向下調整，主要是由於該等物業的面積相對較日本物業小，而日本可資比較物業一及日本可資比較物業二則向上調整，因其面積較大。就與美國物業有關的可資比較交易而言，獨立物業估值師主要根據樓齡及交易時間作出上調。具體而言，(i)美國可資比較物業二及美國可資比較物業三之建築時間早於美國物業；及(ii)美國可資比較物業一及美國可資比較物業三之交易時間早於估值日期。

吾等從獨立物業估值師了解到，上述調整因素為物業估值時普遍採用，而獨立物業估值師在應用調整時已運用其專業判斷及評估同類物業的經驗，為該等因素分配不同的比重。此外，吾等已進行獨立研究，並注意到香港其他上市公司的資產（包括物業）估值普遍採用上述調整及調整範圍。因此，吾等認為該等調整屬公平合理。

根據該等因素，獨立物業估值師考慮該等物業與其可資比較交易之間的差異，以釐定適當的調整。該等調整乃用作計算各物業的平均經調整單位價格。獨立物業估值師其後將各調整後單位利率乘以該等物業的淨／樓面面積以計算其估值。

(d) 估值假設

根據物業估值報告，該等物業之估值乃根據下列假設作出：(i)該等物業之擁有人已合法取得該等物業之土地使用權及樓宇所有權；(ii)該等物業之擁有人有權使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該等物業；及(iii)該等物業之現有用途符合當地規劃規例，並已獲有關政府機關批准。就此而言，吾等從獨立物業估值師得悉，該等假設為物業估值通常採納的假設。由於該等物業於出售事項完成前由 貴集團擁有，且經審閱該等假設後並無發現任何重大問題，吾等認為估值假設屬公平合理。

(e) 吾等的意見

吾等認為吾等已就有關物業的物業估值報告作出充分評估，並認為獨立物業估值師採用的估值方法、基準及假設與市場慣例一致，且公平合理。

6. 結算條款

根據該等協議，代價將由買方分兩期支付，包括(i)買方於簽署該等協議時支付首期按金；及(ii)代價餘額將於出售事項完成時或訂約方同意之其他日期由買方支付，惟須待該等協議所載先決條件達成後方可作實。

買方通常會在交易完成前向賣方支付總代價的某個百分比。考慮到此類付款安排，吾等認為上述付款條款對該等協議所涉各訂約方而言均屬公平合理。

7. 出售事項可能造成的財務影響

根據董事會函件，於出售事項完成後，日本物業及美國物業之擁有權將分別轉讓予袁彌明女士及袁彌望女士，而該等物業之賬面值將於完成後不再計入財務報表。

盈利

參考該等物業於二零二五年三月三十一日之賬面值，並假設出售事項已於二零二五年三月三十一日完成，估計 貴公司將就出售事項錄得初步純利約11,200,000港元，即(i)扣除有關出售事項之估計開支及稅項開支後，出售事項所得之合計代價兌換為港元約40,200,000港元；及(ii)該等物業於二零二五年六月二十日之合計賬面值約29,000,000港元兩者之間之差額。

資產淨值

於二零二五年三月三十一日，貴集團之資產淨值約為104,300,000港元。由於 貴集團於出售事項完成後及分派特別股息前將不再擁有該等物業之所有權，貴集團之物業、廠房及設備預期將減少該等物業於二零二五年三月三十一日之賬面值約29,200,000港元，現金及銀行結餘預期將增加所得款項淨額約40,200,000港元，因此資產淨值預期將增加約11,000,000港元。於二零二五年三月三十一日，貴集團之負債總額約為50,315,000港元。預期出售事項將不會對總負債造成重大影響。

營運資金

於二零二五年三月三十一日，貴集團持有現金及現金等價物約43,200,000港元。於出售事項完成及分派特別股息前，貴集團的現金及現金等價物預期將於收取出售事項所得款項淨額後增加約40,200,000港元。

上述數字僅供說明用途。出售事項的實際收益或虧損，以及對貴集團總資產及總負債的財務影響，須視乎審核結果及上述項目於出售事項完成當日的價值而定，因此可能與上述金額有所不同。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是(i)香港零售環境充滿挑戰；(ii)日本物業之代價乃參考其於本通函附錄二所載之獨立物業估值；(iii)美國物業之代價較其於本通函附錄二所載之獨立物業估值溢價約0.6%；及(iv)出售事項部分所得款項將用作分派特別股息，吾等認為，儘管該等協議及其項下擬進行之交易並非於貴集團之日常及一般業務過程中進行，但該等協議之條款乃按一般商業條款訂立，對貴集團及獨立股東而言屬公平合理，且符合貴集團及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司

執行董事
黃偉亮
謹啟

二零二五年九月十二日

附註：

黃偉亮先生自二零零八年起為第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，亦為第9類(資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積豐富經驗，並曾完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

1. 債務聲明

於二零二五年七月三十一日(即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團尚未償還之無抵押及無擔保租賃負債約為8,529,000港元。

除上述或本文另行披露者外，除集團內公司間負債外，於二零二五年七月三十一日(即釐定債務之最後實際可行日期)，本集團並無任何未償還之按揭、押記、債權證、債務證券或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他類似債務或融資租賃承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債，亦無任何已獲授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券。

2. 本集團之財務及經營前景

本集團主要業務為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。本集團主要在零售店出售產品，另有部分產品透過其網上商店www.mimingmart.com和由獨立第三方經營的其他電子商務平台、承銷商及分銷商出售。

本集團為多品牌零售商，在香港以「MI MING MART」(「彌明生活百貨」)品牌(「該品牌」)經營九間零售店。該品牌秉持著「擇善美麗」此一理念，本集團致力挑選及提供其認為所含的任何成份不會影響或損害其顧客健康的產品。本集團將重心放在為關心成份及期望能改善健康的顧客服務及提供產品。

儘管市場環境充滿挑戰，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團仍致力堅守我們的核心理念。為應對未來的困難，本集團已調整銷售策略及產品組合，旨在提高客戶回購率及人流。此外，本集團亦重組產品、銷售渠道及業務運營，以充分善用資源。

本集團預期香港下一個財政年度的經濟前景仍然不明朗及充滿挑戰，主要是由於不可預測的貿易保護措施及全球主要經濟體系的貨幣及利率政策波動所致。該等外圍因素構成可能對市場穩定、消費者信心及整體營商條件造成影響的複雜環境。有鑑於此，本集團將繼續致力於透過持續監察不斷演變的市場趨勢和客戶行為，主動應對這些不確定因素。

展望未來，本集團的目標是透過擴大其產品組合及拓展電商業務，以維持其在香港護膚品及化妝品中小型多品牌專賣零售商市場的競爭力。憑藉本集團對香港護膚品及化妝品市場以及保健產品市場的豐富知識，董事相信本集團已做好充分準備，能夠在充滿挑戰的商業環境中保持韌性。

3. 充足營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及(i)出售事項估計所得款項淨額；(ii)本集團內部資源；及(iii)本集團目前可動用銀行融資，本集團將擁有充足營運資金，以應付本通函日期起計至少12個月之需要。

本公司已根據GEM上市規則第19.66(13)條規定取得相關確認。

4. 估值報告對賬

下表載列(i)日本物業及美國物業於二零二五年三月三十一日之經審核賬面淨值及日本物業及美國物業於二零二五年六月二十日之未經審核賬面淨值之對賬；及(ii)日本物業及美國物業之未經審核賬面淨值及日本物業及美國物業於二零二五年六月二十日之估值之對賬：

	千港元
日本物業及美國物業於二零二五年三月三十一日之賬面淨值 (經審核)	29,200
自二零二五年四月一日至二零二五年六月二十日止期間之變動 (未經審核)	
–折舊	(230)
日本物業及美國物業於二零二五年六月二十日之賬面淨值 (未經審核)	28,970
公平值變動	13,905
日本物業及美國物業於二零二五年六月二十日之估值	42,875

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二五年三月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團財務狀況或經營狀況並無重大不利變動。

A1B(32)

以下為獨立估值師中寧評估有限公司就位於日本及美國的物業於二零二五年六月二十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



中寧評估有限公司
香港特別行政區
九龍佐敦庇利金街8號
百利金商業中心10樓

敬啟者：

指示

吾等謹此提述彌明生活百貨控股有限公司（「貴公司」）指示吾等對位於日本及美利堅合眾國（「美國」）之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二五年六月二十日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等的估值乃吾等對市值之意見，而市值定義為「資產或負債經過適當的市場營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

市價乃理解為一項資產或負債的估計價值，並不考慮買賣（或交易）成本，且不會抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

估值方法

吾等乃基於公開市場基準採用比較法對物業進行估值，假設物業按現況交吉出售，並參考相關市場上可得之可資比較交易資料而得出。已作出適當調整，以計及物業與可資比較物業在時間、面積及其他相關因素方面的差異。

業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並獲 貴公司告知概無其他相關文件可予提供。然而，吾等並無翻查文件之正本以核實業權，亦無確定是否存在任何於吾等獲提供之副本內並無顯示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。

估值假設

吾等之估值乃假設物業按現況於公開市場出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他可能影響物業價值之類似安排。

此外，吾等進行估值時，並無考慮任何有關或影響物業出售之任何期權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

估值之考慮因素

該等物業已於二零二五年五月由馬崗耀先生（商學碩士）及Teruo Hasegawa先生（日本註冊房地產估值師）視察。該等物業的保養狀況合理，與其樓齡及用途相稱，並配備正常的建築設施。吾等已檢查該等物業的外部，並在可能的情況下檢查內部。然而，吾等並無進行結構勘察，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

在吾等進行估值的過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納吾等就規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業鑒別及其他相關資料等事宜所獲提供的意見。

估值證書所載的尺寸、測量及面積乃根據 貴公司向吾等提供的文件所載資料，因此僅為約數。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實有關物業的樓面面積是否正確，但假設吾等收到的文件所顯示的樓面面積正確無誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等已依賴 閣下確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就物業所附帶的任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

除另有訂明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等就物業進行估值時，已遵守香港量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零二四年版)所載規定。

吾等之估值乃按照公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8章所載規定。

備註

就位於日本及美國的物業而言，本報告內所述之款額分別以日圓(JPY)及美元(USD)為單位。並無就任何外匯換算作出撥備。

吾等謹此證明，吾等於 貴公司或進行估值之物業或所報告之價值中，概無任何現有或任何潛在權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
邊寧頓街18號
廣旅集團大廈16樓
彌明生活百貨控股有限公司
列位董事 台照

為及代表
中寧評估有限公司

副總監
林澤民
MRICS, MHKIS, RPS(GP)

二零二五年九月十二日

附註：

林澤民先生為香港測量師學會會員，在香港、日本及美國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

在日本以業主自住方式持有的物業

	於二零二五年 六月二十日 現況下之市值 日圓
1. 物業	
日本	660,000,000
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	
總計：	660,000,000

在美國以業主自住方式持有的物業

	於二零二五年 六月二十日 現況下之市值 美元
2. 物業	
位於美國8738 Stella Nova Street, Las Vegas, NV 89139之一幢洋房	838,000
總計：	838,000

估值證書

在日本以業主自住方式持有的物業

1.	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年 六月二十日 現況下之市值 日圓
	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	該物業包括一個於二零 一二年落成的高層住宅 大廈十樓的住宅單位。 該物業的樓面面積及淨 面積分別約為102.18平 方米及104.76平方米。	該物業用作住 宅用途。	660,000,000
		該物業的土地使用權乃 以永久業權權益持有。		

附註：

1. 該物業位於日本東京一個複合住宅／商業區。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Rosy Horizon Global Limited。貴集團於二零二二年五月收購該物業，代價為420,000,000日圓。
3. 吾等對該物業之估值乃基於以下假設：
 - a. 業主已合法取得該物業的土地使用權和建築物擁有權；
 - b. 業主有權使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置物業；及
 - c. 該物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲得相關政府機關的批准。

4. 鑑於市場上有足夠的可資比較物業，比較法一般被視為最可取的物業市值估值方法。在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考該地區具有類似特點的類似物業的多項銷售資料。可資比較物業乃根據以下準則甄選：(i)可資比較物業位於六本木地區與標的物業相同之發展項目或同類／同等級發展項目內；(ii)可資比較物業於過去12個月內成交；(iii)可資比較物業與標的物業之落成年份相近；及(iv)可資比較物業用途為住宅用途。該等可資比較物業在位置、物業用途及其他特點方面與該物業具有代表性。可資比較物業詳情如下：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
發展項目名稱	方舟山	方舟山	Park Court
地址	仙石山森大廈 東京港區六本木1-9-18	仙石山森大廈	六本木Hilltop 東京港區六本木 1-7-10
設施	自動門禁系統、視訊對講機、監控攝影機、24小時管理、禮賓服務、升降機、健身室、休息室		自動門禁系統、視訊對講機、監控攝影機、24小時管理、禮賓服務、升降機、休息室
樓層	9至11	12至14	9至11
性質	成交	成交	成交
落成年份	二零一二年	二零一二年	二零一二年
用途	住宅	住宅	住宅
淨面積(平方米)	185.3	185.3	64.6
成交日期	二零二五年五月	二零二五年六月	二零二五年六月
單位價格(每平方米日圓)	5,935,359	6,636,810	6,240,322

吾等於估值時採納了三個可資比較物業(「選定可資比較物業」)，該等物業乃於二零二五年五月及六月成交。

適當調整已予作出，以反映選定可資比較物業與本物業之間的差異。經各項調整(包括樓層調整及面積調整)後的可資比較物業清單及經調整單位價格如下表所示：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
樓層	0%	-1.5%	0%
尺寸	2%	2%	-1%
調整總額(概約)	2%	0.5%	-1%
概約經調整單位價格 (每平方米日圓)	6,054,912	6,670,940	6,177,638

- 樓層：樓層調整旨在反映位於較高樓層的物業通常因私隱提升及噪音降低而更受青睞。由於可資比較物業二位於較高樓層，故進行下調。
- 面積：對於面積較小的可資比較物業，會對其單位價格進行下調，以反映其比起估值中之日本物業一般更具市場適銷性及負擔能力，反之亦然。因此，可資比較物業一及可資比較物業二對標的物業而言屬較大的單位，故進行上調；可資比較物業三面積小於標的物業，故進行下調。
- 上述調整方式及調整幅度範圍，均普遍採用於包括香港其他上市公司物業等資產估值中。因此，吾等認為該等調整屬公平合理。
- 該物業的採納單位價格(每平方米)：約6,301,163日圓。

估值證書

在美國以業主自住方式持有的物業

2.	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年 六月二十日 現況下之市值 美元
	位於美國8738 Stella Nova Street, Las Vegas, NV 89139之 一幢洋房	該物業包括一幢於二零 二一年左右落成的兩層 洋房。 該物業的樓面面積約為 4,344 平方呎，地盤面 積約為 6,098 平方呎。 該物業乃以永久業權權 益持有。	該物業用作住 宅用途。	838,000

附註：

1. 該物業位於美國拉斯維加斯的住宅區內。
2. 根據業權文件，該物業的擁有人為 貴公司全資附屬公司Inwell Us Limited。貴集團於二零二一年十一月收購該物業，代價為850,000美元。
3. 吾等對該物業之估值乃基於以下假設：
 - a. 業主已合法取得該物業的土地使用權和建築物擁有權；
 - b. 業主有權使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置物業；及
 - c. 該物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲得相關政府機關的批准。

4. 鑑於市場上有足夠的可資比較物業，比較法一般被視為最可取的物業市值估值方法。在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考該地區具有類似特點的類似物業的多項銷售資料。可資比較物業乃根據下列準則甄選：(i)可資比較物業位於拉斯維加斯南部地區，且與標的物業距離兩英里內；(ii)可資比較物業於過去12個月內成交；(iii)可資比較物業面積相近，擁有相同地盤面積及類似配套設施；(iv)可資比較物業用途均為住宅用途。該等可資比較物業就該物業而言在位置、物業用途及其他特點方面被視為屬詳盡無遺並具有代表性。可資比較物業詳情如下：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	8785 Stella Nova St, Las Vegas, NV 89139	6229 Mustang Spring Ave, Las Vegas, NV 89139	6435 Screaming Eagle Ave, Las Vegas, NV 89139
落成年份	二零二一年	二零一三年	二零一二年
性質	成交	成交	成交
用途	住宅	住宅	住宅
樓面面積(平方呎)	4,344	4,340	4,340
地盤面積(平方呎)	6,098	6,098	6,098
成交日期	二零二四年六月	二零二五年四月	二零二四年六月
單位價格(每平方呎美元)	189	181	171

適當調整已予作出，以反映所選可資比較物業與本物業之間的差異。經各項調整(包括樓齡調整及時間調整)後的可資比較物業清單及經調整單位價格如下表所示：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
樓齡	0%	8%	9%
時間	2%	0%	2%
調整總額(概約)	2%	8%	11%
概約經調整單位價格 (每平方呎美元)	193	195	191

- 樓齡：樓齡調整乃針對較舊的可資比較物業而作出，以反映因磨損而造成的實際狀況差異。
- 時間：時間調整旨在反映市場狀況隨時間的變化而作出。根據吾等可取得的房價指數，對可資比較物業一與可資比較物業三進行上調，以反映成交日期與估值日期間的市場價格變動。
- 上述調整方式及調整幅度範圍，均普遍採用於包括香港其他上市公司物業等資產估值中。因此，吾等認為該等調整屬公平合理。
- 該物業的採納單位價格(每平方呎)：約193美元。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

(i) 於股份中之好倉

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
袁彌明女士	於受控制法團的權益	786,530,000 (附註1)	70.23%
林雨陽先生	配偶權益	786,530,000 (附註2)	70.23%
袁彌望女士	於受控制法團的權益	47,000,000 (附註3)	4.2%
張肇漢先生	配偶權益	47,000,000 (附註4)	4.2%

(ii) 於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團	
			股份數目	股權百分比
袁彌明女士	Prime Era	實益擁有人	1	100%

附註：

1. 該等股份由Prime Era持有，而Prime Era全部已發行股本由袁彌明女士持有。因此，根據證券及期貨條例，袁彌明女士被視為於Prime Era所持股份中擁有權益。於最後實際可行日期，袁彌明女士為Prime Era之唯一董事。
2. 林雨陽先生為袁彌明女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，林雨陽先生被視為於袁彌明女士擁有的本公司權益中擁有權益。
3. 該等股份由Webber持有，而Webber全部已發行股本由袁彌望女士持有。因此，根據證券及期貨條例，袁彌望女士被視為於Webber所持股份中擁有權益。於最後實際可行日期，袁彌望女士為Webber之唯一董事。
4. 張肇漢先生為袁彌望女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，張肇漢先生被視為於袁彌望女士擁有的本公司權益中擁有權益。

除此處所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條規定記錄於該條文所提述的登記冊內的權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事為於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露權益或淡倉的公司的董事或僱員。

B. 主要股東及其他人士於本公司股份及及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士／實體（不包括董事及本公司最高行政人員）本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益及淡倉；或記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內的權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

於股份中之好倉

名稱	身份	股份數目	持股百分比
Prime Era	實益擁有人	786,530,000 (附註1)	70.23%

附註：

1. Prime Era由袁彌明女士全資實益持有。因此，根據證券及期貨條例，袁彌明女士被視為於Prime Era所持所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無主要或重要股東或人士（不包括董事及本公司最高行政人員，其權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」）於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益及淡倉；或記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內的權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事、本公司控股股東及彼等各自之緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益（倘彼等各自為控股股東，則根據GEM上市規則須予披露）。

5. 董事於資產及重大合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或出租或承租，或建議收購或出售或出租或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無本公司董事於其中擁有重大權益且對本集團業務屬重大之合約或安排。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或威脅提出的重大訴訟或申索。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，除買賣協議（日本）及買賣協議（美國）外，本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內並無簽訂任何重大合約（並非於日常業務過程中簽訂之合約）。

9. 專家資格及同意書

(a) 於本通函內提供所載意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
中寧評估有限公司	物業估值師
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例進行第1類及第6類受規管活動的持牌法團

(b) 於最後實際可行日期，上文(a)段所述各專家並無持有本集團任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。

- (c) 各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (d) 各專家並無在本公司或其任何附屬公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或出租或承租，或本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或出租或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司總部及香港主要營業地點位於香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈16樓。
- (c) 開曼群島股份過戶登記總處位於Ocorian Trust (Cayman) Limited, Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 香港股份過戶登記分處位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司之公司秘書為麥又焜先生。麥先生為香港會計師公會會員。
- (f) 本公司合規主任為袁彌望女士，為本公司執行董事。
- (g) 審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，並由曾詠儀女士擔任主席，其他成員為雷家懿女士及黃婉君女士。審核委員會的主要職責包括協助董事會審閱財務資料和申報程序、風險管理和內部控制系統、內部審核職能的有效性、審核範圍和委任外聘核數師，以及讓本公司僱員可對有關本公司財務申報、內部控制或其他事宜的潛在不當行為提出關注的安排。

曾詠儀女士，53歲，於二零一八年一月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席。曾女士為一名特許金融分析師、香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。彼自二零零三年八月起為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）獲准從事證券及期貨條例所界定的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌人。曾女士於機構融資領域擁有逾二十年經驗。曾女士於一九九三年十一月獲得香港大學工商管理學士學位，並於一九九八年十二月獲得倫敦大學財務管理理學碩士學位。目前，曾女士為惠記集團有限公司（股份代號：610）及世界（集團）有限公司（股份代號：713）之獨立非執行董事。除上文所披露者外，曾女士現時並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。

雷家懿女士，51歲，於二零二五年四月八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。雷女士於廣告行業有逾20年經驗。彼於二零零零年八月至二零一零年九月間分別受聘於The Interpublic Group of Companies, Inc.旗下數間公司，最後之職位為媒體企劃副總監。於二零一零年十一月至二零二零年二月，雷女士受聘於福斯傳媒有限公司（前稱為衛星電視有限公司及福斯國際電視網有限公司），最後職位為廣告媒體營銷及推廣總監。於二零二二年五月至二零二四年十一月，雷女士受聘於Bloomberg L.P.，擔任亞太區媒體企劃及推廣主管。雷女士於二零零零年十二月取得韋恩州立大學工商管理學士學位。

黃婉君女士，48歲，於二零二二年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會各自之成員。黃女士於銀行業擁有逾18年經驗。彼於二零零二年十月至二零一一年十一月受聘於滙豐集團旗下香港上海滙豐銀行有限公司，最後擔任之職位為副董事。於二零一二年一月至二零二一年七月，黃女士再次加盟滙豐集團，其最後擔任之職位為負責區域貸款及投資組合管理之董事。黃女士於一九九九年二月取得加拿大西門菲莎大學工商管理學士學位。

- (h) 倘本通函之中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件副本將由本通函日期起14天內（包括第14天）於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.mimingmart.com) 登載：

- (a) 買賣協議（日本）（日語原文及英譯版本）；
- (b) 買賣協議（美國）；
- (c) 補充協議（日本）（日語原文及英譯版本）；
- (d) 估值報告載於本通函附錄二；及
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述的同意書。

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)

茲通告彌明生活百貨控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十月六日(星期一)上午十一時正假座香港中環皇后大道中5號衡怡大廈9樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，議程如下：

普通決議案

1. 考慮及酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認訂立買賣協議(日本)(定義及說明載於本公司日期為二零二五年九月十二日的通函(「通函」)，其副本於股東特別大會上提呈並註有「A」字樣及由股東特別大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的所有交易及其實施；及
- (b) 謹此授權任何一名本公司董事(「董事」)為本公司及代表本公司就其全權酌情認為屬買賣協議(日本)及據此擬進行之所有交易所附帶、附屬或與其有關而採取所有有關行動及進行有關事宜，以及簽署、簽立及蓋章(如需要)任何有關文件、文據或協議；及
- (c) 謹此在各方面追認、確認、批准及採納本公司或任何董事於股東特別大會日期前就買賣協議(日本)擬進行之行動而採取之任何及所有行動，猶如該(等)行動已於採取有關行動前正式呈交本公司批准及獲本公司正式批准。」

股東特別大會通告

2. 考慮及酌情通過（不論會否作出修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認訂立買賣協議（美國）（定義及說明載於通函，其副本於股東特別大會上提呈並註有「B」字樣及由股東特別大會主席簽署以資識別）及據此擬進行的所有交易及其實施；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為本公司及代表本公司就其全權酌情認為屬買賣協議（美國）及據此擬進行之所有交易所附帶、附屬或與其有關而採取所有有關行動及進行有關事宜，以及簽署、簽立及蓋章（如需要）任何有關文件、文據或協議；及
- (c) 謹此在各方面追認、確認、批准及採納本公司或任何董事於股東特別大會日期前就買賣協議（美國）擬進行之行動而採取之任何及所有行動，猶如該（等）行動已於採取有關行動前正式呈交本公司批准及獲本公司正式批准。」

3. 考慮及酌情通過（不論會否作出修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議待買賣協議（日本）完成及買賣協議（美國）完成落實後，本公司宣派及派付特別現金股息每股普通股0.025港元（「特別股息」）予於記錄日期二零二五年十月十七日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東，並授權任何董事採取其全權酌情認為就派付特別股息而言或就有關派付特別股息而言屬必要或適宜之有關行動、作出有關事宜及簽立有關其他文件。」

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，二零二五年九月十二日

股東特別大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」），股東特別大會上所有決議案將以投票方式進行表決（除主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外）。投票結果將按照GEM上市規則刊載於香港聯合交易所有限公司及本公司的網站。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任一名代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任多於一名代表，則有關代表委任表格須註明每名受委代表所代表的股份數目。每名親身或由受委代表代為出席的股東就其持有的每一股股份享有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件的經核證副本，須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間最少48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司發送的通知函上所提供的用戶名稱及密碼透過指定網址(<https://evoting.vistra.com>)交回，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票；在此情況下，委任代表的文書將被視為撤銷論。
4. 為釐定出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二五年九月三十日（星期二）至二零二五年十月六日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。釐定股東有權出席股東特別大會及於會上投票的記錄日期為二零二五年十月六日（星期一）。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，本公司的未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票須於二零二五年九月二十九日（星期一）下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。
5. 建議特別股息須待(i)獨立股東（定義見本通函）於股東特別大會上批准及(ii)完成（日本）及完成（美國）作實後，方可作實。為釐定收取建議特別股息的權利，本公司將於二零二五年十月十六日（星期四）至二零二五年十月十七日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格收取建議特別股息（倘成為無條件），所有已填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二五年十月十五日（星期三）下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。
6. 倘於二零二五年十月六日（星期一）上午九時正或之後懸掛黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，股東特別大會將不會於二零二五年十月六日（星期一）舉行。本公司將於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.mimingmart.com)刊發公告，以通知股東重訂會議的日期、時間和地點。

於本通告日期，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、林雨陽先生；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。

股東特別大會通告

此外，本公司提醒各股東，其無需親身出席大會以行使投票權。股東可藉填妥並交回本文件附隨的代表委任表格，委任大會主席作為其代表以於會上就相關決議案投票，代替親身出席大會。

選擇不親身出席大會的任何股東如對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何事宜須與本公司董事會溝通，歡迎將有關查詢或事宜以書面形式寄交本公司註冊辦事處或電郵至本公司郵箱(corporate@mimingmart.com)。任何股東如對大會有任何疑問，請聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，聯絡方式如下：

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵：is-enquiries@vistra.com

香港電話：(852)29801333

於營業時間內(星期一至星期五上午九時正至下午五時正，不包括香港公眾假期)