

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)

須予披露交易 收購物業

董事會宣佈，於二零二二年五月三十一日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售該物業，代價為420,000,000日圓(相當於約25,620,000港元)。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公告的規定。

收購事項

董事會宣佈，於二零二二年五月三十一日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售該物業，代價為420,000,000日圓(相當於約25,620,000港元)。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二二年五月三十一日(交易時段後)

- 訂約方：
- (a) 買方：Rosy Horizon Global Limited，本公司的全資附屬公司；及
 - (b) 賣方：インベストメントプロパティコンサルタンツ株式会社

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之該物業： 該物業為住宅單位，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。

代價及付款條款： 收購事項的代價為420,000,000日圓（相當於約25,620,000港元），買方須按下列方式支付予賣方：

- (a) 初步按金10,000,000日圓（相當於約610,000港元）須於簽訂買賣協議時由買方支付予賣方；及
- (b) 代價餘額410,000,000日圓（相當於約25,010,000港元）須於完成時由買方支付予賣方，預期將為二零二二年七月二十九日。

收購事項的代價乃由買方與賣方經計及（其中包括）(i)鄰近地區可資比較物業的現行市值；及(ii)獨立物業估值師中寧評估有限公司使用比較法估值後所提供該物業於二零二二年四月三十日之估值約415,000,000日圓後按公平原則磋商釐定。

收購事項的代價將由本集團的內部資源撥付。

終止： 買方及賣方均有權於二零二二年六月十日或之前透過給予另一方事先書面通知終止買賣協議，屆時買賣協議將告終止。

倘若由於該物業因非買方或賣方造成的任何原因所產生的損失或損壞而無法修復或需要大額維修費用，導致於完成前履行買賣協議變得不切實際，買方及／或賣方有權終止買賣協議，於終止後，賣方應立即將根據買賣協議已收取買方的所有資金不計息退還。

現有租約： 該物業現時租予一名獨立第三方，月租為770,000日圓（相當於約47,000港元），租期直至二零二三年八月三十一日（包括該日）為止。根據買賣協議，該物業須於完成時按「現狀」基準交付，並須受現有租約所規限。

完成： 預期收購事項將於二零二二年七月二十九日完成。賣方有權於二零二二年六月三十日或之前透過向買方發出事先書面通知將完成日期延至最遲至二零二二年十月十日。

進行收購事項的理由

董事認為，收購事項對本公司而言是一項良好的中長期投資。該物業位於六本木，是日本東京的主要住宅區之一。鑑於該物業附近的近期發展及日圓兌港元的匯率處於過去十年相對較低的水平，董事樂觀認為將擁有良好的中長線資本增值潛力。因此，董事相信收購事項將會是為本公司帶來合理回報率的投資良機。

董事認為，與鄰近地區其他類似性質的住宅物業的現行市值相比，代價屬合理，而收購事項可有效運用本公司的資金。董事已評估其日常營運及其他支出的資金需求，並認為收購事項於任何重大方面將不會對本集團的營運或營運資金需求造成不利影響。

鑑於上文所述，董事認為收購事項的條款屬一般商業條款，公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團及買方的資料

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」）品牌經營十間零售店。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。買方為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並為本公司的全資附屬公司。

有關賣方的資料

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，(i)賣方為一間於日本成立的公司，主要從事物業投資；及(ii)賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公告的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款收購該物業；
「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」	指	根據買賣協議完成收購事項；
「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；
「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；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方；
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣；
「該物業」	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；
「買方」	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」	指	買方與賣方訂立日期為二零二二年五月三十一日的協議，內容有關買賣該物業；
「股東」	指	本公司的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「東京」	指	日本的首都；
「賣方」	指	インベストメントプロパティコンサルタンツ株式会社，一間於日本成立的公司；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，二零二二年五月三十一日

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、林雨陽先生及黃兆祺先生；及獨立非執行董事為陳思例女士、洪遠樺女士及曾詠儀女士。

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GEM網站www.hkgem.com「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，日圓兌港元乃根據1日圓兌0.061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。