

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SAU SAN TONG HOLDINGS LIMITED

修身堂控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8200)

補充公佈

有關須予披露及關連交易－收購目標公司之全部已發行股本

茲提述修身堂控股有限公司（「本公司」）日期為二零二六年六月二十五日的公佈，內容有關收購目標公司之全部已發行股本的須予披露交易（「該公佈」）。

本公司謹此就該公佈有關附屬公司層面的關連交易、賣方的資料及有關估價的資料作出以下資料補充。

附屬公司層面的關連交易

於本公佈日期，賣方的全資附屬公司於本公司之間接非全資附屬公司修身堂投資控股有限公司（「附屬公司」）持有25%股權。

根據GEM上市規則第20.11條，賣方作為附屬公司的主要股東之控股公司，被視為附屬公司之主要股東。因此，賣方根據GEM上市規則第20.07(1)條為本公司附屬公司層面的關連人士。

有關賣方的資料

賣方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，壹家壹品（香港）控股有限公司為一間股權高度分散且擁有不少於15名股東的除牌公司。於本公佈日期，賣方的最終實益擁有人為張天德先生，於賣方擁有55.53%股權。概無其他個人股東或最終實益擁有人於賣方持有10%或以上控股權益。

賣方就物業之原收購成本為16,500,000港元。

* 僅供識別

詞彙釋義及澄清

就「產權負擔」的釋義而言，本公司謹此將其定義為「任何押記、索償、衡平權、留置權、期權、質押、銷售票據、抵押權、優先選擇權或任何種類之類似限制（包括任何有關使用、投票、轉讓、取得收入或行使任何其他擁有權權益之限制）或於相關股份、資產或物業不論屬何性質之任何合約或信託權益或任何其他第三方權益；及「負有產權負擔」指設立或允許設立或存續任何上述各項」。本公司謹此將「附屬公司」定義為「修身堂投資控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司」。本公司謹此將「辦公室」進一步定義為「商業辦公室」。

本公司謹此澄清，該公佈第3頁及第5頁出現無意之文書錯誤，有關內容應分別修訂如下（修訂內容已標示下劃線，以方便參考）：

「代價10,800,000港元乃經考慮下列事項後釐定，主要包括：(i)該物業的協定價值，乃參考獨立專業估值師所得出該物業於二零二六年六月二十五日的現行市價10,200,000港元；及(ii)且標公司於二零二六年五月三十日的未經審核資產淨額（扣除該物業後）約600,000港元。且標公司於二零二六年五月三十日的未經審核資產淨額（不包括待售債務）約為10,800,000港元。董事認為，上述各項為評估該物業及待售債務之價值提供合理基礎。」及

「目標公司於二零二六年三月三十一日的未經審核資產淨額（扣除該物業後）約為600,000港元。目標公司於二零二六年三月三十一日的未經審核資產淨額（不包括待售債務）約為10,800,000港元。」

估值

代價乃由訂約各方經按一般商業條款進行公平磋商後，經考慮獨立估值師就該物業（實用面積約923平方呎）所編製約10,200,000港元之目前估值後所達致。

獨立估值師（即泓亮諮詢及評估有限公司）之負責專業人員持有相關資格，包括香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員／會員、香港法例第417章測量師註冊條例項下註冊專業測量師（產業測量）以及皇家特許測量師學會註冊估值師。彼等在就目標地區類似規模及性質之物業估值方面擁有逾15年經驗。董事會認為，獨立估值師具備適當資格就該物業進行估值。

該物業之估值乃按市場價值基準進行，並根據香港測量師學會所頒佈，自二零二四年十二月三十一日起生效之香港測量師學會估值標準2024，同時參考皇家特許測量師學會所頒佈，自二零二五年一月三十一日起生效，當中涵蓋國際估值標準之RICS估值－全球標準進行。

獨立估值師已採納市場法作為估值的主要方法。市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每項可資比較案例乃按其單位價格作出分析；每項可資比較案例的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

於獨立估值師就該物業進行估值的過程中，已就物業類型、位置、樓齡、面積、樓層及交易日期方面與該物業相關之辦公室出售可資比較個案進行考慮及分析。估值師已識別並分析合共四項位於灣仔、落成年份與該物業相差15年以內、於估值日期或之前六個月內成交、實用面積大於300平方呎且樓層位於20樓以下之辦公室出售可資比較個案。按有效實用面積基準計算，所採納辦公室出售可資比較個案之每平方呎價格介乎10,448港元至14,373港元。就包括時間、位置、樓齡、樓層及面積不同方面對所採納可資比較個案之呎價作出適當調整後，按有效實用面積基準計算，所採納辦公室出售可資比較個案經調整後之每平方呎價格介乎每平方呎9,709港元至13,480港元。該四項辦公室出售可資比較個案經調整後之呎價獲賦予相同權重，相當於按該物業有效實用面積基準計算加權平均值每平方呎11,060港元。

董事會認為，由於市場上容易獲得同類物業之出售可資比較個案，故採納市場法進行該物業之估值乃屬適當及合理。

除上文所披露者外，該公佈所載的所有其他資料及內容均維持不變。

承董事會命
修身堂控股有限公司
執行董事
李錦晉

香港，二零二六年八月十四日

於本公佈發表日期，董事會成員包括執行董事：梅偉琛先生及李錦晉先生；獨立非執行董事：區兆倫先生、鄭振康先生及曾芷諾女士。

本公佈（董事願共同及個別對此負全責）乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，並無遺漏任何其他事項，致使本公佈所載任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將自其發出日期起計最少一連七日於GEM網站(www.hkexnews.hk)內「最新上市公司公佈」頁內及本公司網站(sst-holding.net)內刊登。