

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)

**須予披露交易－
收購使用權資產
重續租賃協議**

重續租賃

董事會宣佈，於二零二五年六月二十七日，租戶（本公司兩間直接全資附屬公司）與業主（一名獨立第三方）就該等物業重續租賃協議，租期自二零二五年七月一日起至二零二八年三月三十一日（包括首尾兩日）止，為期兩年九個月，該等物業乃用作美容院物業。根據香港財務報告準則第16號，該等物業租賃確認為使用權資產，金額約為6,600,000港元，有關金額乃經參考租賃協議項下將予支付之租賃付款總額現值後計算。

根據香港財務報告準則第16號，該等物業的租賃A及租賃B確認為使用權資產，總金額約為6,600,000港元，有關金額乃經參考重續租賃項下將予支付之租賃付款總額現值後計算。

GEM上市規則的涵義

由於物業A及物業B與同一業主有關，故租賃A及租賃B項下擬進行交易須根據上市規則第14.22條匯總。

鑒於有關重續租賃之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則，重續租賃構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章之申報及公佈規定。

背景

董事會宣佈，於二零二五年六月二十七日，租戶（本公司兩間直接全資附屬公司）與業主（一名獨立第三方）就該等物業重續租賃協議，租期自二零二五年七月一日起至二零二八年三月三十一日（包括首尾兩日）止，為期兩年九個月，該等物業乃用作美容院物業。

重續租賃

租賃協議的主要條款詳情載列如下：

租賃A

日期	:	二零二五年六月二十七日
訂約方	:	(i) 業主 (ii) 租戶A
物業A	:	香港中環德己立街1-13號世紀廣場13樓1301室
租期	:	自二零二五年七月一日至二零二八年三月三十一日（包括首尾兩日）
代價付款總值	:	於二零二五年七月一日至二零二八年三月三十一日之租期內合共為3,922,087港元（不包括服務費、政府地租、差餉及管理費） 每月約123,857港元，不包括服務費、政府地租、差餉及租戶A開支。 租戶A須承擔租期內之政府地租、差餉及管理費。 重續租賃項下之租金乃由業主及租戶A經考慮該等物業附近可資比較物業之現行市價後透過公平磋商釐定。
租賃按金	:	租賃按金為455,988港元，即相當於三個月之月租及管理費總額
印花稅	:	印花稅須由業主及租戶A平均承擔

租賃B

- 日期：二零二五年六月二十七日
- 訂約方：(i) 業主
(ii) 租戶B
- 物業B：香港中環德己立街1-13號世紀廣場13樓1302室
- 租期：自二零二五年七月一日至二零二八年三月三十一日（包括首尾兩日）
- 代價付款總值：於二零二五年七月一日至二零二八年三月三十一日之租期內合共為2,694,090港元（不包括服務費、政府地租、差餉及管理費）
- 每月約85,078港元，不包括服務費、政府地租、差餉及租戶B開支。
- 租戶B須承擔租期內之政府地租、差餉及管理費。
- 重續租賃項下之租金乃由業主及租戶B經考慮該等物業附近可資比較物業之現行市價後透過公平磋商釐定。
- 租賃按金：租賃按金為313,219港元，即相當於三個月之月租及管理費總額
- 印花稅：印花稅須由業主及租戶B平均承擔
- 月租、租賃按金及印花稅之付款將以本集團之內部資源撥付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，該等物業租賃確認為使用權資產，金額約為6,600,000港元，有關金額乃經參考重續租賃項下將予支付之租賃付款總額現值後計算。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要從事於纖體中心提供美容及纖體服務、分銷銷售化妝及護膚產品、銷售其他保健及美容產品、證券投資，以及放債業務。

租戶

租戶A為一間根據香港法律註冊成立之有限公司並為本公司之直接全資附屬公司。租戶A主要從事於纖體中心提供美容及纖體服務。

租戶B為一間根據香港法律註冊成立之有限公司並為本公司之直接全資附屬公司。租戶B主要從事提供診所。

業主

興新投資有限公司為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，並為Robin Hill Properties Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）之直接全資附屬公司。業主之主要業務為投資控股。就董事所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

重續租賃之理由及裨益

本集團過往一直租賃該等物業作為租戶的主要營業地點。於評估租賃之重續權時，董事認為(i)該等物業位於港島商業區中心地帶，並為發展完善之中央商業區；及(ii)該等物業建築面積每平方呎之月租低於現有合約條款。董事認為訂立重續租賃以用作美容院物業，可降低經營成本及促進本集團業務增長，實屬有利。

重續租賃之條款乃由訂約方經參考該等物業附近可資比較物業之現行市價後透過公平磋商釐定。訂立重續租賃乃本集團持續經營業務之必要條件，並於本集團一般及日常業務過程中進行。因此，董事會認為重續租賃之條款屬正常商業條款及公平合理，且訂立重續租賃符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則的涵義

鑒於有關重續租賃之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則，重續租賃構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章之申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	修身堂控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	由聯交所運作之GEM
「GEM上市規則」	指	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
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方

「業主」	指	興新投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為Robin Hill Properties Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）之直接全資附屬公司
「物業A」	指	香港中環德己立街1-13號世紀廣場13樓1301室
「物業B」	指	香港中環德己立街1-13號世紀廣場13樓1302室
「該等物業」	指	物業A及物業B之統稱
「重續租賃協議」	指	由業主與租戶於二零二五年六月二十七日就該等物業租賃訂立之租賃協議
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶A」	指	修身堂醫學美容健康纖體服務中心有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司
「租戶B」	指	星悅美容集團有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司
「租戶」	指	租戶A及租戶B之統稱
「租賃」	指	租賃A及租賃B之統稱
「租賃A」	指	由租戶A與業主簽署
「租賃B」	指	由租戶B與業主簽署

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

代表董事會
修身堂控股有限公司
執行董事
梅偉琛

香港，二零二五年六月二十七日

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：劉偉樑先生、區兆倫先生及曾芷諾女士。

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的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)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；及(2)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。

本公佈將自其刊發日期起計最少一連七日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)內「最新上市公司公告」頁內及本公司網站(www.sst-holding.com)內刊登。