
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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萊爾斯丹控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買方或其他承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，概不對因本通函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。



le saunda holdings ltd.

萊爾斯丹控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00738)

主 要 交 易
拆 遷 補 償 協 議 書

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載之涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為二零二零年六月二十二日及二零二零年十一月三十日之公告，內容有關拆遷補償協議書及據此擬進行之交易
「北滘土地發展中心」	指	佛山市順德區北滘鎮土地發展中心，由佛山市順德區北滘鎮人民政府成立之事業單位
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及香港銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日或中國或香港的公眾假期)
「本公司」	指	Le Saunda Holdings Limited (萊爾斯丹控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00738)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年一月十五日，即本通函付印前為確認其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	一塊位於中國佛山市順德區北滘鎮莘村村委會工業區之土地及在該土地上的建(構)築物及其相關輔助設施、地上附著物等
「徵收事項」	指	北滘土地發展中心根據拆遷補償協議書的條款及條件徵收該物業
「拆遷補償協議書」	指	順德利信達與北滘土地發展中心就該物業所訂立日期為二零二零年十一月三十日的拆遷補償協議書
「拆遷補償」	指	應付順德利信達的總金額人民幣195,317,510元，作為拆遷補償協議書項下的拆遷補償
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股

釋 義

「順德利信達」	指	佛山市順德區利信達鞋業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別



le saunda holdings ltd.

萊爾斯丹控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00738)

執行董事：

徐群好女士

廖健瑜女士

李永揚先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

倪雅各先生(主席)

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

鰂魚涌

英皇道1063號

11樓1104至1106室

獨立非執行董事：

林兆麟先生

梁偉基先生

許次鈞先生

敬啟者：

主要交易 拆遷補償協議書

緒言

茲提述該等公告，內容有關拆遷補償協議書及據此擬進行之交易。

本公司已根據上市規則第14.44條取得由李子彬先生、Succex Limited、Stable Gain Holdings Limited及李強慈善基金(由其受託人代理)組成之有密切聯繫的股東就拆遷補償協議書及據此擬進行之交易的股東書面批准，彼等合共持有368,061,000股股份，佔本公

* 僅供識別

董事會函件

司於最後實際可行日期的已發行股本約52.12%。因此，本公司將接納該等有密切聯繫的股東的書面批准，以代替本公司舉行股東大會，而根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准拆遷補償協議書及據此擬進行之交易召開股東大會。

本通函旨在提供(其中包括)有關拆遷補償協議書及據此擬進行之交易的進一步資料，以及上市規則規定的其他資料。

拆遷補償協議書

日期

二零二零年十一月三十日(交易時段後)

訂約方

- (1) 順德利信達
- (2) 北滘土地發展中心

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北滘土地發展中心及其最終實益擁有人佛山市順德區北滘鎮人民政府為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

徵收事項

根據拆遷補償協議書，順德利信達同意按「現狀」基準交還及北滘土地發展中心同意收回該物業，代價為人民幣195,317,570元的拆遷補償，惟須受拆遷補償協議書的條款及條件規限。

徵收主體

該物業為一幅位於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮的土地，總自用面積約為38,646.63平方米，其上興建的建(構)築物總建築面積約為48,033.64平方米，全部為工業用途。該物業的主要部分曾由本集團用作其順德生產廠房，自二零二零年五月停止經營後一直閒置。該物業現時用作本集團貨倉的其他部分亦將停止使用及騰空，其後方會向北滘土地發展中心交付該物業的空置管有權。

先決條件

拆遷補償協議書項下的所有交易及據此擬進行之該物業的交還及徵收，須待本公司根據上市規則及其他適用法律就拆遷補償協議書及據此擬進行之交易取得股東批准後方可作實。本公司已取得一批有密切聯繫的股東所給予的書面批准(原因已於下文解釋)，該批股東持有合共368,061,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本約52.12%。

完成

順德利信達須於收到人民幣10,000,000元的付款後四十五(45)日內或於取得股東批准後五(5)日內(以較遲者為準)搬清該物業，並書面通知北滘土地發展中心對該物業進行檢查。順德利信達須於收到全額拆遷補償款後三(3)個營業日內，將該物業的空置管有權連同該物業的房地產權證正本交付北滘土地發展中心。

代價及支付條款

根據拆遷補償協議書，北滘土地發展中心就徵收事項應向順德利信達支付的拆遷補償為人民幣195,317,510元，須由北滘土地發展中心按以下時間及方式支付：

- (1) 人民幣10,000,000元應於簽署拆遷補償協議書（及北滘土地發展中心收到協議書正本）後十五(15)個營業日內向順德利信達支付；及
- (2) 餘款人民幣185,317,510元應於(a)北滘土地發展中心收到順德利信達確認取得拆遷補償協議書及據此擬進行之交易所需股東批准的書面通知及(b)北滘土地發展中心信納順德利信達搬清該物業當日起計十五(15)個營業日內向順德利信達支付。

拆遷補償將以銀行轉帳或現金存款方式支付予順德利信達指定的銀行賬戶。

於最後實際可行日期，北滘土地發展中心應付的拆遷補償，即人民幣195,317,510元，已由順德利信達全額收取，而拆遷補償協議書項下的徵收事項及據此擬進行之交易經已完成。

拆遷補償的金額由順德利信達與北滘土地發展中心經公平協商並考慮到當前市場情況後協定。釐定拆遷補償的金額時，本公司已考慮到搬清及搬遷的潛在成本，並且計入多項因素，包括在中國購入面積相若的另一用地、興建規模相若的替代生產廠房及倉庫的成本、過渡時期的利潤損失以及過渡安排和終止僱員合同所產生的附帶成本。

一般資料

本集團主要（其中包括）於中國、香港及澳門從事鞋履零售及分銷。

順德利信達主要業務(其中包括)為於中國持有物業。

北滘土地發展中心為佛山市順德區北滘鎮人民政府成立的事業單位，位於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮，負有(其中包括)將該物業收回的責任。

徵收事項的理由及裨益

促成簽訂拆遷補償協議書的徵收事項磋商，由佛山市順德區北滘鎮人民政府自二零二零年一月起發起及推動，作為其收地工作的一部分，旨在落實地方土地規劃要求。拆遷補償的金額和拆遷補償協議書的條款，均經過順德利信達和北滘土地發展中心的官員進行全面磋商後協定。

隨著自本集團位於順德的生產廠房停止營運，該物業的主要部分已被閑置，董事認為，就徵收事項作出的拆遷補償能讓本集團得以將該物業的價值變現，並騰出資金以經營其他業務。董事認為，拆遷補償的流入將進一步改善本集團財務及現金流狀況，並有利於本集團的未來業務發展。

該物業的估值

本公司已委任仲量聯行(獨立專業估值師)為該物業估值。估值詳情載於本通函附錄二。

董事已審視仲量聯行有關中國物業估值的資格與經驗。在作出合理查詢後，董事認為仲量聯行為專業的物業估業師，具備進行中國物業估值的合適經驗。

董事會函件

董事得悉仲量聯行曾為估值進行實地考察，並且採用以下估值方法和主要假設：

(1) 估值方法

- 鑑於該物業的建(構)築物性質及其具體位置，不大可能在市場上輕易覓得可供比較的相關銷售。因此，該物業乃以成本法參照其折舊重置成本進行估值。
- 資產折舊重置成本的定義為「以當今相等資產置換該資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置(重建)的目前成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。

(2) 估值假設

- 賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。
- 該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

董事已審閱仲量聯行編製的估值報告，並注意到根據估值報告所指，該物業於二零二零年十一月二十日的市值約為人民幣70,700,000元。董事認為由於該物業的建築物及構築物性質及其具體位置，不大可能在市場上輕易覓得可供比較的相關銷售，並且考慮到仲量聯行為專業的物業估值師，具備進行中國物業估值的合適經驗，董事認為仲量聯行以成本法參照該物業的折舊重置成本為其進行估值屬公平合理。

基於上文所述，董事認為載於本通函附錄二，由仲量聯行編製的估值報告內所採用的估值方法和主要假設屬公平合理。

上市規則之涵義

由於有關拆遷補償協議書及其項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有相關百分比率均低於75%，拆遷補償協議書及其項下擬進行之交易構成本公司的一宗主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，可接受股東給予書面批准以代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會以批准有關交易，概無股東須放棄投票；及(b)有關書面批准須由在批准有關交易之股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之一名股東或一批密切聯繫股東所給予。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於拆遷補償協議書及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准拆遷補償協議書及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

本公司已就拆遷補償協議書及其項下擬進行之交易取得一批有密切聯繫的股東所給予的書面批准，該批股東持有合共368,061,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本約52.12%，詳情如下：

股東姓名	於本公司	
	直接持有的 已發行股份數量	股權百份比 (概約)
李子彬先生	54,561,000	7.72%
Succex Limited	33,000,000	4.67%
Stable Gain Holdings Limited	225,500,000	31.94%
李強慈善基金(由其受託人代理)	55,000,000	7.79%
總計：	368,061,000	52.12%

就香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》而言，上述有密切聯繫的股東將共同被視為「一致行動」，鑒於李子彬先生為本集團控股股東及創辦人，其亦控制及為Succex Limited的唯一擁有人；Stable Gain Holdings Limited由酌情家族信託的受託人所持有的公司；而李先生為酌情家族信託創辦人及合資格受益人。李強慈善基金亦由李先生設立的酌情信託，其三名現任受託人均為李先生的家族成員。

因此，由密切聯繫股東所作的書面批准將獲接納，以替代舉行股東大會。根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准拆遷補償協議書及其項下擬進行之交易召開股東大會。

徵收事項的財務影響及所得款項擬定用途

根據本集團於二零二零年八月三十一日的最近期末經審核財務報表，該物業於二零二零年八月三十一日的未經審核賬面淨值約為人民幣32,240,000元（約拆遷補償的16.50%）。於扣除徵收事項的相關預計直接開支後，本集團預期自徵收事項錄得未經審核淨收益約人民幣162,678,000元。

估計淨收益約為人民幣162,678,000元，此乃根據徵收事項將收取的拆遷補償總額人民幣195,318,000元減本集團於二零二零年八月三十一日最近期末經審核財務報表所載的該物業賬面淨值人民幣32,240,000元及與徵收事項有關的預計直接開支約人民幣400,000元而估算。徵收事項的實際收益取決於本集團於徵收事項完成日期的該物業賬面淨值及就徵收事項將產生的實際直接成本及開支（如法律及專業費用）。徵收事項的估計淨收益並無計及任何中國企業所得稅。收益的實際金額須經本集團核數師的審閱及審核後方能確定，故可能與上述金額有所出入。

於緊接拆遷補償協議書日期前兩個財政年度，本集團並無來自該物業的純利。

董事會函件

完成拆遷補償協議書後，估計本集團的總資產將增加約人民幣162,678,000元，即根據徵收事項將收取的拆遷補償總額減該物業的賬面淨值及與徵收事項有關的預計直接開支。這對本集團的總負債並無重大影響。

拆遷補償的所得款項淨額將撥充本集團一般營運資金。考慮到整體經濟前景及新型冠狀病毒疫情的持續影響，本集團擬將拆遷補償的所得款項淨額持作現金儲備，以對應市況反覆波動帶來的營運需要。

推薦建議

董事認為拆遷補償協議書及據此擬進行之交易的條款為一般商業條款，誠屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

其他資料

敬請 閣下留意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

萊爾斯丹控股有限公司

主席

倪雅各

謹啟

二零二一年一月二十日

1. 三年財務資料

本集團截至二零一八年二月二十八日、二零一九年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止三個年度及截至二零二零年八月三十一日止六個月的各期財務資料分別於本公司截至二零一八年二月二十八日、二零一九年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止三個年度的年報及本公司截至二零二零年八月三十一日止六個月的中期報告內披露，並載入本通函以供參考。所有上述年報及中期報告均於本公司網站<http://www.lesaunda.com.hk>及聯交所網站www.hkexnews.hk可供查閱。

以下為於二零一八年六月十二日發佈的本公司二零一八年年報的超連結，其截至二零一八年二月二十八日止年度的經審核綜合財務報表載於第64至135頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0612/ltn20180612204_c.pdf

以下為於二零一九年六月四日發佈的本公司二零一九年年報的超連結，其截至二零一九年二月二十八日止年度的經審核綜合財務報表載於第62至138頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0604/ltn20190604718_c.pdf

以下為於二零二零年六月十日發佈的本公司二零二零年年報的超連結，其截至二零二零年二月二十九日止年度的經審核綜合財務報表載於第107至213頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0610/2020061000368_c.pdf

以下為於二零二零年十一月十二日發佈的本公司截至二零二零年八月三十一日止六個月中期報告的超連結，其截至二零二零年八月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表載於第22至55頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1112/2020111200460_c.pdf

2. 債務

於二零二零年十一月三十日(即編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

人民幣千元

無抵押租賃負債

27,865

除本通函所披露者及於一般業務過程的集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零二零年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行且尚未償還，或已授權或另行設立但未發行的債務證券、任何定期貸款、任何其他借貸或具借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何按揭或抵押或任何其他或然負債或擔保。

3. 營運資金聲明

董事經作出詳盡及審慎查詢後認為，經計及拆遷補償協議書及據此擬進行之交易，以及本集團的可用財務資源(包括內部產生的資金及手頭現金)，本集團有充足的營運資金，可滿足自本通函刊發日期起計至少12個月的需要。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二零年六月八日的盈利警告公告，當中披露截至二零二零年八月三十一日止六個月，本公司可能錄得股東應佔淨虧損，而截至二零一九年八月三十一日止六個月則錄得股東應佔淨利潤人民幣2,388,000元，此乃由於自二零二零年一月下旬以來，新型冠狀病毒疫情爆發為零售市場帶來負面影響，導致本集團總零售銷售大幅減少，並且本集團順德生產廠房自二零二零年五月起停產，產生了一次性終止僱員合同的賠償金約人民幣36,000,000元所致。

除上文所披露者外，董事並不知悉本集團的財務或業務狀況自二零二零年二月二十九日(本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起及截至最後實際可行日期(包括該日)有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及經營前景

中美衝突加劇、出口需求減弱及新型冠狀病毒肺炎(「疫情」)於全球持續蔓延，使中國的經濟前景增添不確定因素。本集團預期二零二一年對鞋履零售商仍為艱困的一年。儘管如此，近期公告的經濟指標向好，反映中國政府推出一系列穩定政策應付前所未有的挑戰後，中國經濟正逐步恢復。於公司層面，本集團亦錄得同店銷售顯著改善，與截至二零二零年八月三十一日止六個月的跌幅24.2%相比，第三季(即二零二零年九月至十一月)的跌幅大幅收窄至2.4%。

順德工廠自二零二零年五月停產後，本集團已採用全面外判模式，讓其可專注於產品開發和設計及為市場帶來更多元化、性價比更高的產品(如運動休閒鞋)。外判生產的好處(包括降低採購成本及存貨水平)預期亦會逐步顯現。疫情無可避免促進線上經濟活動增加，而電商業務仍屬本集團的重點發展方向之一。線下業務方面，店舖管理及顧客服務已更趨向個性化，藉此以吸引客戶於疫情過後回歸實體店。拆遷補償流入將增加本集團可用資源，以達成該等營運目的及目標。結合輕資產營運模式，本集團相信持續過去數年行之有效的營運策略，包括優化營運架構、提升品牌價值和產品質量、節省營運成本、清理過季庫存等等，將進一步提升市場競爭優勢。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團即將出售的物業權益於二零二零年十一月二十日的估值而發出的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對萊爾斯丹控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）即將於中國出售的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行實地視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二零年十一月二十日（「估值日」）的市值的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債的估計金額」。

鑑於物業的建（構）築物性質及其具體位置，不大可能在市場上輕易覓得可供比較的相關銷售。因此，有關物業權益乃以成本法參照其折舊重置成本進行估值。

應用成本法時須參照物業的折舊重置成本。折舊重置成本的定義為「以當今相等資產置換該資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置(重建)的目前成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。對土地部分進行估值時，已參考當地的可得銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，並假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。

吾等的報告並無考慮有關所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、樓面面積、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件，包括房地產權證及其他業權文件，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問廣東實德律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否在其上進行開發。吾等估值時假設在該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

該物業於二零二零年十二月十一日由陳澤鑫先生進行視察。陳澤鑫先生於中國物業估值方面積逾兩年經驗，並且具有不動產估值專業的學歷背景。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何達致知情意見所需的重大事實，以，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

吾等遵照指示僅提供我們於評估基準日的估價意見。吾等的估值意見是基於評估基準日時點的經濟、市場和其他條件，及吾等所獲得的信息的基礎上建立的，且基於假設吾等沒有責任在評估基準日之後更新或修訂這些新發生的事件。特別值得注意的是，新型冠狀病毒疫情自二零二零年三月十一日被宣佈為全球大流行後，給全球經濟活動造成了重大干擾。截至本報告日期，中國經濟正在逐步復甦，預計對業務活動的干擾將穩步減少。吾等亦注意到，該特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，可能會對未來的房地產市場造成影響，故吾等仍持審慎態度。因此，吾等建議閣下經常複查該物業的估值。

下文概述吾等的估值證書以供閣下垂注。

香港
鰂魚涌
英皇道1063號
11樓1104至1106室
萊爾斯丹控股有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年一月二十日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持作佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十一月二十日 現況下的市值 人民幣
位於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮莘村村委會工業區的一塊土地、多幢樓宇及建築	該物業包括佔地面積約38,646.63平方米的土地，及其上建設的多幢樓宇及建築（於一九九五年至二零零九年期間竣工）。	於估值日期，該物業為空置。	70,700,000
	該物業位於佛山市順德區三樂路北側。該物業之標的區塊有良好公眾運輸系統搭配，距離廣州高鐵南站約30分鐘車程。該物業位處擁有數幢工業樓宇之工業區。		
	樓宇總建築面積約為48,033.64平方米，有關詳情載於附註2。		
	附屬建築主要包括道路、圍牆、籃球場及水池。		
	該物業按工業用途獲授土地使用權，到期日為二零四四年七月三十一日。		

附註：

- 根據佛山市人民政府及佛山市房產管理局發出的房地產權證—粵房地產權證佛字第0300051286號，佔地面積約為38,646.63平方米的一塊土地的土地使用權已按工業用途授予貴公司之間接全資附屬公司佛山市順德區利信達鞋業有限公司（「順德利信達」），到期日為二零四四年七月三十一日。總建築面積約為48,033.64平方米的多幢樓宇的房屋所有權由順德利信達擁有。

2. 根據 貴公司提供的資料，建築面積的明細載列如下：

編號	樓宇	層數	建築面積 概約(平方米)
1	保安室1	1	30.367
2	保安室2	1	31.598
3	刨板房	1	97.836
4	膠水倉庫	1	20.561
5	發電配電室	1	463.423
6	舊倉庫	4	10,789.951
7	舊工作坊	4	10,853.548
8	員工宿舍及食堂	3	2,819.821
9	氣化室	1	11.619
10	員工宿舍	5	2,505.201
11	培訓室及新宿舍	4	2,907.389
12	倉庫4	4	12,218.311
13	倉庫6	2	5,084.300
14	配電室	1	199.712
			48,033.637

3. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

對於該物業的土地部分，吾等參考了當地具有與該物業可比的相似特徵的土地的銷售價格。該等可供比較土地的單價，按工業用途的佔地面積基準計算介乎每平方米約人民幣1,100元至人民幣1,300元。吾等已考慮可供比較物業與該物業之間就位置、大小及其他特徵的差異進行的適當調整及分析，以得出假定的單位費率。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問就該等物業權益提供法律意見，其中包括下列各點：

- a. 順德利信達依法持有該物業的房屋所有權及土地使用權。
- b. 順德利信達有權於市場自由轉讓、出租、抵押或出售該物業。
- c. 該物業不附帶任何按揭或第三方的產權負擔。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使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之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

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）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份（包括相關股份）之好倉

董事姓名	股份數目					約佔本公司 已發行股本 之百分比
	個人權益	配偶權益	公司權益	其他權益	總計	
李永揚先生 （「李永揚先生」）	6,239,200 (附註1)	11,000	—	55,000,000 (附註2)	61,250,200	8.67%
徐群好女士（「徐女士」）	5,027,000	—	—	—	5,027,000	0.71%
廖健瑜女士（「廖女士」）	299,200	—	—	—	299,200 (附註3)	0.04%
梁偉基先生（「梁先生」）	—	—	—	1,700,000 (附註4)	1,700,000	0.24%

附註：

1. 李永揚先生個人持有5,909,200股股份及獲本公司授予330,000份購股權，彼被當作於該等相關股份中擁有權益。
2. 李永揚先生、李詠琴女士及張文菁女士作為李強慈善基金(「慈善基金」)之受託人共同持有55,000,000股股份，佔本公司已發行股本約7.79%，因此彼等均被視為擁有該等股份之權益，而彼等各自之股份權益互相重疊。
3. 廖女士個人持有114,400股股份及獲本公司授予184,800份購股權，彼被當作於該等相關股份中擁有權益。
4. 莘村中學基金有限公司(梁先生為其管理人)持有1,700,000股股份。因此，梁先生被視為擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及／或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定記錄於該條所指登記冊之權益及／或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之股份權益及淡倉之登記冊所記錄，下列人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部作出披露：

主要股東於股份之好倉

股東姓名	股份數目及權益性質				約佔本公司 已發行股本 之百分比
	實益擁有人	受控法團 權益	其他權益	總計	
李子彬先生(「李先生」)	54,561,000	36,600,000 (附註1及2)	280,500,000 (附註3及4)	371,661,000	52.65%
Stable Gain Holdings Limited (「Stable Gain」)	225,500,000 (附註5)	—	—	225,500,000	31.94%
Stable Profit Holdings Limited (「Stable Profit」)	—	225,500,000 (附註5)	—	225,500,000	31.94%
HSBC International Trustee Limited (「HSBC Trustee」)	—	—	225,500,000 (附註5)	225,500,000	31.94%

附註：

1. Succex Limited (該公司由李先生控制及全資擁有) 持有33,000,000股股份。因此，李先生被視為擁有該等股份之權益。
2. 青雲中學教育發展基金有限公司(「青雲」)(李先生為青雲之創辦人及管理人) 持有3,600,000股股份。因此，李先生被視為擁有該等股份之權益。
3. Stable Gain持有225,500,000股股份，佔本公司已發行股本約31.94%。Stable Gain全部已發行股本由HSBC Trustee全資擁有之公司Stable Profit名義登記，該HSBC Trustee為Lee Tze Bun Family Trust (「LTB Family Trust」)(為酌情信託)之受託人，而李先生為LTB Family Trust之創辦人(定義見證券及期貨條例第308條)及合資格受益人，亦為Stable Profit之唯一董事。因此，李先生被視為擁有該等股份之權益。
4. 慈善基金(李先生為其創辦人(定義見證券及期貨條例第308條)) 持有55,000,000股股份，佔本公司已發行股本約7.79%。因此，李先生被視為擁有該等股份之權益。
5. Stable Gain持有225,500,000股股份，佔本公司已發行股本約31.94%。Stable Gain全部已發行股本由HSBC Trustee全資擁有之公司Stable Profit名義登記，該HSBC Trustee為LTB Family Trust (為酌情信託)之受託人，而李先生為LTB Family Trust之創辦人(定義見證券及期貨條例308條)及合資格

受益人，亦為Stable Profit之唯一董事。因此，HSBC Trustee於其為受託人身份(被動受託人除外)被視為擁有該等股份之權益；及Stable Profit亦藉其作為控股公司於Stable Gain所擁有之權益，而被視為擁有該等股份之權益。Stable Gain、Stable Profit及HSBC Trustee各自之權益因而互相重疊。

其他人士於股份之好倉

股東姓名	附註	股份數目及權益性質				總計	約佔本公司 已發行股本 之百分比
		個人權益	配偶權益	其他權益			
李詠琴女士(「李女士」)	1	6,985,000	—	55,000,000	61,985,000		8.78%
張文菁女士(「張女士」)	2	—	2,585,000	55,000,000	57,585,000		8.15%
李女士、李永揚先生及張女士均作為慈善基金之受託人	3	—	—	55,000,000	55,000,000		7.79%
Ophorst Van Marwijk Kooy Vermogensbeheer N.V. (「OVMK」)	4	35,454,000	—	—	35,454,000		5.02%

附註：

1. 李女士於合共61,985,000股股份中擁有權益(包括作為實益擁有人個人持有之6,985,000股股份及連同與李永揚先生及張女士作為慈善基金之受託人共同持有之55,000,000股股份)，佔本公司已發行股本約8.78%。
2. 張女士於合共57,585,000股股份中擁有權益(包括由其配偶作為實益擁有人持有之2,585,000股股份及連同與李女士及李永揚先生作為慈善基金之受託人共同持有之55,000,000股股份)，佔本公司已發行股本約8.15%。
3. 李女士、李永揚先生及張女士作為慈善基金之受託人共同持有55,000,000股股份，佔本公司已發行股本約7.79%，因此彼等均被視為擁有該等股份之權益，而彼等各自之股份權益互相重疊。
4. OVMK持有35,454,000股股份，佔本公司已發行股本約5.02%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲通知有任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)或法團於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 於本集團重大資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，自二零二零年二月二十九日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，董事概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本公司日期為二零二零年二月十四日的公告所披露的關連交易外，於最後實際可行日期，概無董事於任何於最後實際可行日期存續而對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬議服務合約，而該合約不可由該本集團成員公司於一年內在支付補償（法定補償除外）的情況下予以終止。

5. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，除本集團業務外，董事或其各自的密切聯繫人概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 拆遷補償協議書；
- (b) 順德利信達與北滘土地發展中心於二零二零年六月二十二日就可能透過交還土地進行以拆遷補償的方式出售該物業而訂立的不具約束力的意向備忘錄，其詳情已於本公司日期為二零二零年六月二十二日的公告中披露；

- (c) 昶信貿易(天津)有限公司與信蝶商業(杭州)有限公司於二零二零年二月十四日就產品買賣續期訂立的採購協議，詳情已於本公司日期為二零二零年二月十四日的公告中披露；
- (d) 佛山市高明區盈信達鞋業有限公司與佛山市南海區西樵恒勝精細包裝廠於二零一九年八月十三日訂立的物業轉讓協議，內容有關出售位於中國佛山市高明區荷城街道高富一路87號地塊及在其上興建的工業樓宇，詳情已於本公司日期為二零一九年八月十三日的公告中披露；及
- (e) 昶信貿易(天津)有限公司與信蝶商業(杭州)有限公司於二零一九年二月二十五日就產品買賣續期訂立的採購協議，詳情已於本公司日期為二零一九年二月二十五日的公告中披露。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司目前概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或將面臨的重大訴訟或索償。

8. 專家資格及同意書

以下是提供納入本通函的意見和建議之相關專家資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業物業估值師
廣東實德律師事務所	本公司中國法律的法律顧問

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告摘要及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無實益或以其他方式於本集團任何成員公司的任何股份或證券中擁有權益，上述任何專家亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無於本集團任何成員公司自二零二零年二月二十九日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司的秘書為袁智榮先生。彼為香港會計師公會的執業會計師。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司的主要營業地點為香港鰂魚涌英皇道1063號11樓1104至1106室。
- (d) 本公司的香港股份登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 如有不一致之處，概以本通函的英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之文本可於正常辦公時間（星期六及公眾假期除外）內，在本公司香港主要營業地點（地址為香港鰂魚涌英皇道1063號11樓1104至1106室）於本通函日期起計14日內供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

- (b) 本公司截至二零一八年二月二十八日、二零一九年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止三個財政年度各年已刊發之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年八月三十一日止六個月已刊發之中期報告；
- (d) 仲量聯行發出之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 廣東實德律師事務所發出之中國法律意見；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (h) 本通函。