

關聯交易

於往績記錄期間，我們已訂立多項關聯方交易，其詳情載於本文件附錄一會計師報告附註35。除下文所述者外，該等關聯方交易已於最後可行日期前中止。

以下交易將在本集團與我們關聯人士之間進行，根據〔●〕將構成持續關聯交易。

與本公司不同關聯人士的租賃協議

自2009年起，我們一直自本公司不同關聯人士租賃於中國的物業，並預期於〔●〕後，我們將繼續租賃該等物業。各有關租賃協議將成為本公司的持續關聯交易。

有關本集團與本公司各關聯人士的書面租賃協議（「獲豁免租賃協議」）及關聯關係詳情載列於下表：

序號	地點	本集團成員 公司為租戶	關聯方為業主	年期及租金 (人民幣元)	物業種類
1.	福建 ¹	福州天福茗茶 銷售有限公司	陳秀端女士（我 們董事李瑞河先 生的兒媳及我們 董事李國麟先生 的妻子）	年期： 2009年9月10日至 2012年9月9日止3 個年度 租金： 15,000／月	店舖物業 （建築面積約 158.0平方米）
2.	福建 ¹	福州天福茗茶 銷售有限公司	李銘仁（我們董 事及我們董事李 家麟先生及李國 麟先生的堂弟）	年期： 2010年9月1日至 2012年8月31日止 3個年度 租金： 每月： 40,000／月	店舖物業 （建築面積約 87.9平方米）

關聯交易

序號	地點	本集團成員 公司為租戶	關聯方為業主	年期及租金 (人民幣元)	物業種類
3.	河南	福州天福茗茶銷售有限公司	廈門天福實業有限公司(我們董事李家麟先生全資擁有的薩摩亞集團的附屬公司)	年期： 2009年10月1日至 2014年9月30日止 5個年度 租金： 66,666.67 / 月	店舖物業 (建築面積約 275.5平方米)
4.	海南 ¹	廣東天福茗茶銷售有限公司	李銘仁先生(我們董事及我們董事李家麟先生及李國麟先生的堂弟)	年期： 2011年1月1日至 2011年12月31日 止1個年度 租金： 30,000 / 月	店舖物業 (建築面積約 376.3平方米)
5.	湖北	湖北天福茗茶銷售有限公司	李國麟先生(我們董事及我們董事兼董事長李瑞河先生的兒子)	年期： 2010年7月1日至 2013年6月30日止 3個年度 租金： 2010年7月1日至 2011年6月30日： 70,000 / 月； 2011年7月1日至 2012年6月30日： 72,100 / 月； 2012年7月1日至 2013年6月30日： 74,263 / 月。	店舖物業 (建築面積約 584.3平方米)
6.	山東	濟南天福茗茶有限公司	李世偉先生(我們董事及我們董事兼董事長的侄子)	年期： 2009年11月1日至 2011年10月31日 止2個年度 租金： 17,500 / 月	店舖物業 (建築面積約 158.9平方米)

關 聯 交 易

序號	地點	本集團成員 公司為租戶	關聯方為業主	年期及租金 (人民幣元)	物業種類
7.	黑龍江	吉林省天福茗茶銷售有限公司	周楠楠女士(我們董事李瑞河先生的兒媳及我們董事李家麟先生的妻子)	年期： 2010年8月15日至 2013年8月14日止 3個年度 租金： 29,000／月	店舖物業 (建築面積約 643.6平方米)
8.	上海 ¹	上海天福茗茶銷售有限公司	陳秀端女士(我們董事李瑞河先生的兒媳及我們董事李國麟先生的妻子)	年期： 2010年9月1日至 2012年8月31日止 3個年度 租金： 7,900／月	店舖物業 (建築面積約 143.6平方米)
9.	新疆	新疆天福茗茶銷售有限公司	李建德先生(我們董事李家麟先生及李國麟先生的堂兄弟)	年期： 2009年8月1日至 2012年7月30日止 3個年度 租金： 35,000／月	店舖物業 (建築面積約 70.0平方米)

附註1： 由於項目1及項目8；及項目2及項目4下持續關聯交易的業主相同，其各自適用比率已予以彙集。

各獲豁免租賃協議的租金乃經本集團與本公司相關關聯人士參考現行市場租金協商釐定。我們的物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司確認，各獲豁免租賃協議項下的應付租金與該等物業所在鄰近地區質量相當物業的現行市場租金相若。

鑒於各獲豁免租賃協議乃根據現行市場租金訂立，我們董事(包括我們的獨立非執行董事)認為各獲豁免租賃協議租金乃公平合理，且獲豁免租賃協議乃按正常商業條款訂立。

關聯交易

與陸羽訂立的總購買協議

我們一直向陸羽購買茶具（作為我們一般及日常業務）。由於陸羽由天欣投資（由我們董事李世偉先生持有約31.25%權益）全資擁有，本集團向陸羽購買茶具將構成本公司的持續關聯交易。

截至2010年12月31日止3個年度及截至2011年3月31日止3個月，本集團就購買茶具已向陸羽支付的金額分別約為人民幣1,431,000元、人民幣2,530,000元、人民幣14,606,000元及人民幣3,727,000元。

於2011年8月31日，我們與陸羽訂立總購買協議（「陸羽總購買協議」），該協議將於〔●〕日期生效，據此，我們同意向陸羽購買或促使本集團成員公司向陸羽購買茶具，初步為期3年，惟截至2011年、2012年及2013年12月31日止3個財政年度各年的年度上限分別不得超過人民幣20,000,000元、人民幣22,000,000元及人民幣24,000,000元。年度上限乃依據茶具增加30%的預計市場需求並參照我們自獨立第三方購買類似茶具的市場價格釐定。茶具的預期市場需求及本集團的預期茶具銷售的增長將使交易量大幅增加。釐定年度上限時，我們的董事已考慮(1)陸羽所供應的茶具的歷史交易額；(2)公眾對陸羽品牌的市場認可及接納；(3)陸羽茶具於2011年的實際銷售額；及(4)我們茶具業務的預期未來增長。本集團有權無限期續訂陸羽總購買協議。

鑒於茶具乃以現行市場價格購買，我們董事（包括獨立非執行董事）認為陸羽總購買協議乃根據一般商業條款訂立及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及我們股東的整體利益。

與薩摩亞集團訂立的總加工協議

薩摩亞集團預期向我們提供加工服務。該等服務包括再加工我們已拼配的陳年茶葉，以提高其質量。該陳年茶葉指本集團中接近其保質期一年或兩年的茶葉（視乎茶葉品種而定）。該茶葉雖利於消化，但茶香濃度及茶葉品質都已流失，須進一步曬烤／加工，以增強其品質。由於我們已將保質期標於茶葉包裝上，我們及我們的第三方零售商能識別出近乎陳年的茶葉。薩摩亞集團由李瑞河先生、李國麟先生及李世偉先生於其在2011年1月31日將其各自所持股權轉讓予李家麟先生前，分別持有45%、45%及10%的權益。由於薩摩亞集團由我們董事李家麟先生全資擁有，故薩摩亞集團向本集團提供加工服務將構成本公司的持續關聯交易。

薩摩亞集團於過往並無向本集團提供該等加工服務。反之，本集團已按市場價格向薩摩亞集團出售該等陳年茶葉。薩摩亞集團將再加工該等茶葉以提高其質量並

關聯交易

以現行市場價格供應該等再加工茶葉（可能與我們先前售予薩摩亞集團的其他已加工經提升茶葉一起再加工）。截至2010年12月31日止3個年度及截至2011年3月31日止3個月，本集團售予薩摩亞集團該等茶葉金額分別約為人民幣4,996,000元、人民幣17,277,000元、人民幣14,828,000元及人民幣11,243,000元而本集團售予薩摩亞集團之該等陳年茶葉之數量分別約為77,418.3千克、328,670.1千克、200,305.5千克及99,520.3千克。有關我們購買再加工茶葉的過往金額的資料並無單獨保留，故並無該等資料。

自2011年4月起，我們決定就上文所述轉變我們與薩摩亞集團的安排，以準確反映加工服務。因此，於2011年8月31日，我們與薩摩亞集團訂立總加工協議（「**總加工協議**」），該協議將於〔●〕日期生效，據此，薩摩亞集團同意提供為期3年的再加工服務以提高該等茶葉的質量，惟截至2011年、2012年及2013年12月31日止3個財政年度各年的年度上限分別不得超過人民幣3,000,000元、人民幣3,000,000元及人民幣3,000,000元。該等年度上限乃依據提供類似服務的獨立第三方所收市場價格及將由第三方零售商送回並由我們挑選的200,000.0千克年估計陳年茶葉量釐定。釐定年度上限時，我們的董事已考慮(1)薩摩亞公司所加工的茶葉屬高質量並適合我們使用；(2)每千克人民幣15.0元的加工費乃由本集團與薩摩亞集團經公平磋商後基於獨立第三方提供類似服務的市場價格達致；及(3)上一年度須進行加工的陳年茶葉的年度過往金額預期仍保持穩定。

鑒於加工服務乃基於現行市場價格提供，我們董事（包括獨立非執行董事）認為總加工協議乃按一般商業條款訂立，及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及我們股東的整體利益。

與李家麟先生訂立的租賃協議

自2009年起，我們一直向我們的董事李家麟先生租賃於中國的多項物業，並預期我們於〔●〕後將繼續租賃該等物業。由於李家麟先生為我們的關聯人士，各租賃協議將構成本公司的持續關聯交易。

截至2010年12月31日止3個年度及截至2011年3月31日止3個月，本集團就本集團與李家麟先生訂立的租賃協議應付的租金分別為零、約人民幣632,000元、人民幣1,025,000元及人民幣300,000元。

關聯交易

有關本集團與李家麟先生的書面租賃協議（「非獲豁免租賃協議」）的詳情載列於下表：

序號	地點	本集團成員 公司為租戶	業主	年期及租金 (人民幣元)	物業種類
1.	福建	福建天福茗茶 銷售有限公司	劉長安先生及 李家麟先生	年期： 2009年9月18日至 2012年9月17日止 3個年度 租金： 25,000／月	店舖物業 (總建築面積約 166.6平方米)
2.	遼寧	吉林省天福茗茶 銷售有限公司	李家麟先生	年期： 2009年9月23日至 2012年9月23日止 3個年度 租金： 30,000／月	店舖物業 (總建築面積約 690.8平方米)
3.	四川	四川天福茗茶 銷售有限公司	李家麟先生	年期： 2011年5月19日至 2013年5月18日止 2個年度 租金： 57,500／月	店舖物業 (總建築面積約 627.8平方米)

上述各租賃協議的租金乃經業主與本集團有關成員公司參照當時現行市場租金協商釐定。我們的物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司確認，非獲豁免租賃協議項下的應付租金與該等物業所在鄰近地區質量相當物業的現行市場租金相若。

鑒於非獲豁免租賃協議乃根據現行市場租金訂立，我們董事（包括我們的獨立非執行董事）認為各非獲豁免租賃協議租金乃公平合理，且租賃協議乃按正常商業條款訂立。

本集團就非豁免租賃協議應付截至2013年12月31日止3個財政年度各年的年度租金總額預期將分別不超過最高年度上限人民幣1,350,000元、人民幣1,185,000元及人民幣288,000元。本集團根據非豁免租賃協議應付的租金須按月支付，且已經參考可資比較物業的現行市場利率於公平磋商後釐定。

關聯交易

與薩摩亞集團訂立的總購買協議

我們一直向薩摩亞集團購買茶葉（作為我們一般及日常業務）。薩摩亞集團由李瑞河先生、李國麟先生及李世偉先生於其在2011年1月31日將其各自所持股權轉讓予李家麟先生前，分別持有45%、45%及10%的權益。由於薩摩亞集團由我們董事李家麟先生全資擁有，本集團向薩摩亞集團購買茶葉將構成本公司的持續關聯交易。

截至2010年12月31日止3個年度及截至2011年3月31日止3個月，本集團向薩摩亞集團購買茶葉的金額分別約為人民幣32,180,000元、人民幣73,583,000元、人民幣83,870,000元及人民幣21,159,000元。

於2011年8月31日，我們與薩摩亞集團訂立了總購買協議（「薩摩亞總購買協議」），該協議將於〔●〕日期生效，據此，我們同意向薩摩亞集團購買或促使本集團成員公司向薩摩亞集團購買茶葉，初步為期3年，惟截至2011年、2012年及2013年12月31日止3個財政年度各年的年度上限分別不得超過人民幣94,000,000元、人民幣108,100,000元及人民幣124,300,000元。年度上限乃由本集團依據茶葉增加15.0%的預計需求並參照本集團自獨立第三方購買茶葉的市場價格釐定。釐定年度上限時，我們的董事已考慮(1)截至2010年12月31日止年度向薩摩亞集團購買茶葉的實際交易額；及(2)茶葉市場於未來的預計增長額。本集團有權無限期續訂薩摩亞總購買協議，進一步為期3年。

鑒於茶葉乃按現行市場價格購買，我們董事（包括我們的獨立非執行董事）認為薩摩亞總購買協議乃根據一般商業條款訂立及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及我們股東的整體利益。