

以下為由獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於2011年7月31日對 貴集團在中華人民共和國持有的物業權益進行的估值而編製函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

按照 閣下的指示，吾等就天福（開曼）控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行估值，吾等確認吾等已經就此進行了調查，做出了相關的詢證，並取得了吾等認為有必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於2011年7月31日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入 貴公司於本函件日期刊發的文件。

吾等的估值為吾等對物業權益的市值的意見，吾等對市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的預計款額」。

於對第一類 貴集團於中國持作自用的物業權益中第1至6項物業權益進行估值時，吾等混合採用市場法及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及其上的樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果的總和代表該物業整體市值。吾等對土地部分進行估值時，乃參考樂山、漳州及福州市的基準地價及吾等在當地可取得的銷售例證。由於樓宇及構築物的性質不能以市值估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃根據該等樓宇及裝修的現時重置（重建）成本減去就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出的扣減而計算。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

於對第一類 貴集團於中國持作自用的物業權益中第7至15項物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，參照相鄰地區類似物業的近期交易。

在評估第16及第17項物業（ 貴集團在中國持有作自用）權益時，吾等已採用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃根據有關樓宇及裝修的現時重置（重建）成本減去就實際損耗及所有相關陳舊或優化作出的扣減而計算。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

於對第二類 貴集團於中國持作投資的物業權益中第18項物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，參照相鄰地區類似物業的近期交易，並就可資比較物業與目標物業於交易日期、樓齡、建築面積等方面的差異作出調整。吾等亦採用投資法評估物業權益，考慮該物業權益現時租金水平及潛在租值復甦以計算其物業權益。

就第三類物業權益，由於屬短期性質，禁止轉讓或分租，或者缺乏可觀租金利潤，故此，吾等將該等物業定為無商業價值。

吾等於估值時，假設業主將該等物業權益按現狀在公開市場上求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值亦無假設任何形式的強迫銷售。

吾等未就位於中國的第一至第三類物業在中國相關政府機構就物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的若干業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何後續修訂。於就中國物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問競天公誠（「中國法律顧問」）提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等的意見。吾等並無理由懷疑由 貴集團向吾等提供對估值屬重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料獲隱瞞。所有文件僅用作參考。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達成知情意見。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無就驗證進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積的正確性。

## 附錄四

## 物業估值

吾等於審查過程中曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。吾等於審查過程中並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或其他部分，因此，儘管吾等於審查過程並未注意到任何嚴重損壞，吾等未能匯報該等物業權益的任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮就該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，否則吾等假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於就物業權益進行估值時，吾等已完全遵守由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則、英國皇家特許測量師學會頒佈的評值及評估準則及香港聯合交易所有限公司發佈的證券〔●〕規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

除非另有說明，所有貨幣均以人民幣列值。於2011年7月31日對中國物業權益進行估值所採用的匯率為1港元兌人民幣0.8219元。該日至本函件日期止該貨幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

P.O. Box 2681  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands  
天福（開曼）控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師（產業測量組）  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
謹啓

2011年〔●〕月〔●〕日

附註：何繼光先生（特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)）具備逾25年的香港物業估值經驗以及逾18年的中國、台灣、澳門及環亞洲地區的物業估值經驗。何先生於1989年加盟威格斯。

參與估值師：

陳嘉華 聯席董事 BSc (Real Estate) MRICS MHKIS

估值概要

物業	於		於
	2011年7月31日	貴集團	2011年7月31日
	現況下市值	應佔權益	現況下 貴集團 應佔市值
<b>第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業權益</b>			
1. 位於中國 四川省樂山市 夾江縣青州鄉 團結村的 土地及房屋	人民幣 41,640,000元 (相當於約 50,660,000港元)	100%	人民幣 41,640,000元 (相當於約 50,660,000港元)
2. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 盤陀村及官陂村的 土地及房屋	人民幣 24,750,000元 (相當於約 30,110,000港元)	100%	人民幣 24,750,000元 (相當於約 30,110,000港元)
3. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 盤陀村及官陂村的 茶博物館的土地及房屋	人民幣 6,600,000元 (相當於約 8,030,000港元)	100%	人民幣 6,600,000元 (相當於約 8,030,000港元)

附錄四

物業估值

物業	於	貴集團 應佔權益	於
	2011年7月31日 現況下市值		2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值
4. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 上洞村橡膠山的 土地及房屋（毗鄰第18項物業）	人民幣 61,880,000元 （相當於約 75,290,000港元）	100%	人民幣 61,880,000元 （相當於約 75,290,000港元）
5. 位於中國 福建省福州市 閩侯縣上街鎮 上街村及新豐村的 土地及房屋	無商業價值	100%	無
6. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣舊鎮鎮東 東厝村及赤土鄉溪東村的 土地及房屋	人民幣 27,470,000元 （相當於約 33,420,000港元）	100%	人民幣 27,470,000元 相當於約 33,420,000港元）

附錄四

物業估值

物業	於	貴集團 應佔權益	於
	2011年7月31日 現況下市值		2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值
7. 中國 福建省漳州市 漳浦縣綏安鎮 泰怡園怡和樓 1層12A室	人民幣 720,000元 (相當於約 880,000港元)	100%	人民幣 720,000元 (相當於約 880,000港元)
8. 中國 北京市東城區 王府井大街172、174及 176號S02及S08店	人民幣 73,200,000元 (相當於約 89,060,000港元)	100%	人民幣 73,200,000元 (相當於約 89,060,000港元)
9. 中國 江蘇省常州市 武進區湖塘鎮 花園街137號B-136室	人民幣 13,800,000元 (相當於約 16,790,000港元)	100%	人民幣 13,800,000元 (相當於約 16,790,000港元)
10. 位於中國 陝西省咸陽市 秦都區未央路中 咸陽國貿大酒店1樓 交通銀行西的一家店舖	無商業價值	100%	無

附錄四

物業估值

物業	於 2011年7月31日 現況下市值	貴集團 應佔權益	於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值
11. 中國 四川省樂山市市中區通江鎮 四方街55號世紀風景1座 一期1樓320室	無商業價值	100%	無
12. 中國 江西省南昌市紅谷灘新區 紅谷中大道788號 江信國際花園13座 145及226室	人民幣 8,800,000元 (相當於約 10,710,000港元)	100%	人民幣 8,800,000元 (相當於約 10,710,000港元)
13. 中國 山東省濱州市濱城區 渤海九路西及黃河五路北 交界處 益動·名仕龍城1號樓103室	無商業價值	100%	無

附錄四

物業估值

物業	於 2011年7月31日 現況下市值	貴集團 應佔權益	於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值
14. 中國 吉林省延邊朝鮮族自治州 敦化市民主街國際花園2座 124及125室	無商業價值	100%	無
15. 中國 福建省廈門市思明區 嘉禾路西、湖明路東 及湖濱南路北交界處 新景中心3座25至27樓 (亦稱29至31樓) 及位於地庫2樓的25個泊車位	無商業價值	100%	無
16. 位於中國 福建省漳州市漳浦縣舊鎮鎮 漳詔高速公路服務區 的兩幢樓宇	無商業價值	100%	無



附錄四

物業估值

物業	於 2011年7月31日 現況下市值	貴集團 應佔權益	於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值
17. 位於中國 四川省樂山市 夾江縣青州鄉團結村 成樂高速服務區的12幢樓宇	無商業價值	[100%]	無
小計	人民幣 258,860,000元 (相當於約 <b>314,950,000港元</b> )		人民幣 258,860,000元 (相當於約 <b>314,950,000港元</b> )

附錄四

物業估值

物業	於 2011年7月31日 現況下市值	貴集團 應佔權益	於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值
<b>第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業權益</b>			
18. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 上洞村橡膠山的 土地及房屋 (毗鄰第4項物業)	人民幣 5,870,000元 (相當於約 7,140,000港元)	100%	人民幣 5,870,000元 (相當於約 7,140,000港元)
<b>第三類 – 貴集團於中國租賃的物業權益</b>			
19. 位於中國 四川省樂山市 夾江縣青州鄉 成樂高速夾江服務區 東西休息區的 土地及房屋	無商業價值	100%	無
20. 位於中國 四川省樂山市夾江縣 青州鄉團結村 成樂高速公路服務區 的一幅土地	無商業價值	100%	無

附錄四

物業估值

物業	於 2011年7月31日 現況下市值	貴集團 應佔權益	於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值
21. 位於中國 福建省漳州市漳浦縣舊鎮鎮 漳詔高速公路服務區 的一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
22. 位於中國 福建省漳州市漳浦縣 盤陀村上洞村下阮自然村 灶頂的一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
23. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣舊鎮鎮 漳詔高速公路 天福服務區的一幢房屋	無商業價值	100%	無
24. 於中國各省份的多項物業	無商業價值	100%	無
小計	無		無
總計	人民幣 264,730,000元 (相當於約 <u>322,100,000港元</u> )		人民幣 264,730,000元 (相當於約 <u>322,100,000港元</u> )

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
1. 位於中國 四川省樂山市 夾江縣青州鄉 團結村的 土地及房屋	該物業包括一幅土地及其上於 2004年至2009年間落成的11幢2 層至5層高房屋及建築物。  該物業的土地面積及總建築面 積分別約18,298.76平方米及 32,556.81平方米。  該物業獲授土地使用權於2059年 10月25日屆滿，為期50年，用於 工業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用，作為生產、 辦公、宿舍及輔 助用途。	人民幣 41,640,000元 (相當於約 50,660,000港元)  貴集團 應佔權益  100%
			於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣 41,640,000元 (相當於約 50,660,000港元)

附註：

- 根據一份國有土地使用證（文件號：夾國用(2009)第2359號），該物業土地面積約18,298.76平方米的土地使用權已授予夾江天福觀光茶園有限公司，作工業用途，於2059年10月25日期滿。
- 根據四川省夾江縣國土資源局（甲方）與夾江天福觀光茶園有限公司（乙方）於2009年10月28日簽署的一份國有土地使用權出讓合同（文件號：第1104-2009-25號），土地面積約18,290平方米的該物業的土地使用權乃由甲方轉讓予乙方，自2009年10月28日起計年限40年，代價為人民幣2,190,000元，用於工業用途。
- 根據33份房屋所有權證（文件號：夾房權證監證字第0040896至0040903號，第0042168至0042192號），該物業總建築面積約32,556.81平方米的樓宇部分的房屋所有權已授予夾江天福觀光茶園有限公司。
- 根據 貴集團提供的資料，夾江天福觀光茶園有限公司乃於中國成立的有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - 夾江天福觀光茶園有限公司有權佔用附註1所述的土地，但於市場上轉讓、出租及抵押物業，則須經附註5(b)所述承押人同意方可進行；及
  - 物業已於2010年8月10日抵押予中國銀行股份有限公司（夾江分行）（「承押人」）。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
2. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 盤陀村及官陂村的 土地及房屋	該物業包括四幅土地及其上於 1995年至2002年間落成的20幢單 層至4層高房屋及建築物。  該物業的總土地面積及總建築 面積分別約為76,821.4平方米及 21,215.68平方米。  該物業獲授期限不等的土地使用 權，最遲屆滿日期為2048年12月 24日，用於工業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用，作為生產、 展覽館、宿舍、 辦公及輔助用 途。	人民幣 24,750,000元 (相當於約 30,110,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%
			於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣 24,750,000元 (相當於約 30,110,000港元)

附註：

1. 根據四份期限不等的國有土地使用證（文件號：浦國用(2005)第08710號及浦國用(2011)第0529至0531號），該物業總土地面積約76,821.4平方米的土地使用權已授予漳州天福茶業有限公司，最遲屆滿日期為2048年12月24日，用作工業用途。詳情如下：

國有土地使用證 (文件號)	概約土地面積 (平方米)	屆滿日期
浦國用(2005)第08710號	15,831	2043年9月20日
浦國用(2011)第0529號	23,392.4	2048年12月24日
浦國用(2011)第0530號	22,815	2047年10月7日
浦國用(2011)第0531號	14,783	2044年9月20日
合計	<b>[76,821.4]</b>	

2. 根據三份房屋所有權證（文件號：浦房權證(2005)字第01934至01936號），總建築面積約21,468.61平方米的該物業的房屋所有權已授予漳州天福茶業有限公司。
3. 根據 貴集團提供的資料，以房屋所有權證（文件號：浦房權證(2005)字第01936號）登記的建築面積約470.93平方米的房屋已被拆除。
4. 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約218平方米的兩幢單層房屋並無房屋所有權證。

在吾等的估值過程中，由於此兩幢房屋並無房屋所有權證，吾等將此兩幢房屋界定為無商業價值，因此無權在市場上轉讓、出租及抵押。然而，為供說明用途，假設此兩幢房屋獲得相關業權文件及可於市場上自由轉讓，其折舊重置成本於估值日期為人民幣120,000元（相當於約150,000港元）。

5. 根據 貴集團提供的資料，漳州天福茶業有限公司乃於中國成立的有限公司，及 貴公司的間接全資附屬公司。

## 附錄四

## 物業估值

6. 該物業總建築面積約4,330.03平方米的部分已出租予福州天福茗茶銷售有限公司，由2009年9月10日開始至2012年9月9日到期，年租為人民幣360,000元（不包括其他營運支出）。
7. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 漳州天福茶業有限公司有權佔用、轉讓、出租及抵押該物業（附註4所述的房屋除外）；
  - (b) 於附註1所述的該物業土地於2011年5月26日已抵押予中國銀行股份有限公司（漳浦分行）（「承押人」）；
  - (c) 於附註2所述的該物業的房屋及第7項物業已抵押予中國銀行股份有限公司（漳浦分行）（「承押人」）；
  - (d) 漳州天福茶業有限公司與福州天福茗茶銷售有限公司訂立的租賃協議為有效且具法律效力，惟並無於有關政府部門登記；
  - (e) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約396.47平方米的部分已出租予中石化森美（福建）有限公司漳州分公司，且未訂立租賃協議。漳州天福茶業有限公司有權出租該物業；
  - (f) 附註4所述的該等房屋可被佔用但不可於市場上轉讓、出租及抵押；及
  - (g) 貴集團並無就國有土地使用證（文件號：浦國用(2005)第08710號）下的相關土地與有關政府機構簽訂國有土地出讓合同，且並無全額支付土地出讓金。 貴集團可能須簽訂國有土地出讓合同並須支付土地出讓金。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
3. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 盤陀村及官陂村的 茶博物館的 土地及房屋	該物業包括兩幅土地及其上於 2002年至2004年間落成的2幢單 層至2層高房屋及建築物。  該物業的總土地面積及總建築 面積分別為約2,584.77平方米及 1,649.54平方米。  該物業土地使用權已授出，年期 於2044年12月19日屆滿，用於旅 遊用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用，作為茶葉展 覽館及輔助用 途。	人民幣 6,600,000元 (相當於約 8,030,000港元)  貴集團 應佔權益  100%  於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣 6,600,000元 (相當於約 8,030,000港元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證（文件號：浦國用(2008)第12189及12190號），該物業總土地面積約2,584.77平方米的土地使用權已授予漳州天福茶業有限公司，年期於2044年12月19日屆滿，用於旅遊用途。
2. 根據兩份房屋所有權證（文件號：浦房權證漳浦字第11191及11192號），該物業的總建築面積約1,649.54平方米的房屋部分的所有權被授予漳州天福茶業有限公司。
3. 根據 貴集團提供的資料，漳州天福茶業有限公司乃於中國成立的有限公司，及 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 漳州天福茶業有限公司有權佔用及於市場上轉讓、出租及抵押該物業；
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的任何抵押、押記、指令及其他法律負擔；及
  - (c) 貴集團並無全額支付土地出讓金，故 貴集團可能被迫支付未付的土地出讓金。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
4. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 上洞村橡膠山的 土地及房屋 (毗鄰第18項物業)	該物業包括一幅土地及其上約於 2007年前後落成的8幢2層至4層 高房屋及建築物。  該物業的土地面積及總建築面 積分別為82,095.535平方米及 60,339.15平方米。  該物業所獲授土地使用權於2056 年7月5日屆滿，用於工業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用，作為生產、 儲存及輔助用 途。	人民幣 61,880,000元 (相當於約 75,290,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%
			於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣 61,880,000元 (相當於約 75,290,000港元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用證（文件號：浦國用(2006)第10083號），土地面積約82,095.535平方米的物業的土地使用權被授予漳州天福茶業有限公司，年期於2056年7月5日屆滿，用於工業用途。
2. 根據七份房屋所有權證（文件號：浦房權證漳浦字第11193、11194、12132、12137至12139及12353號），該物業總建築面積約58,089.15平方米的樓宇部分的房屋所有權已授予漳州天福茶業有限公司。
3. 根據 貴集團提供的資料，於2007年落成的總建築面積約2,250平方米的房屋並無房屋所有權證。

在吾等的估值過程中，對於並無房屋所有權證的物業，吾等界定為無商業價值，因此無權於市場上轉讓、出租及抵押。然而，僅供說明，假設該房屋獲得房屋所有權證及可在市場上自由轉讓，該房屋於估值日期的折舊重置成本為人民幣1,900,000元（相當於約2,310,000港元）。

4. 該物業總建築面積約1,300平方米的部分已出租予漳浦天健食品有限公司，由2011年1月1日開始至2011年12月31日到期。
5. 根據 貴集團提供的資料，漳州天福茶業有限公司乃於中國成立的有限公司，及 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 漳州天福茶業有限公司有權佔用附註1所述的土地及附註2所述的房屋，但於市場上轉讓、出租及抵押附註1所述的土地及附註2所述的房屋則須經附註6(c)所述承押人同意方可進行；



- (b) 漳州天福茶業有限公司無權佔用、於市場上轉讓、出租及抵押附註3所述的房屋，除非取得房屋所有權證；
- (c) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司（漳浦分行）（「承押人」）；
- (d) 漳州天福茶業有限公司與漳浦天健食品有限公司訂立的租賃協議為有效且具法律效力，惟並無於有關政府部門登記；及
- (e) 貴集團並無全額支付土地出讓金，故 貴集團可能被迫支付未付的土地出讓金。

估值證書

於  
2011年7月31日  
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
5. 位於中國 福建省福州市 閩侯縣上街鎮 上街村及新豐村的 土地及房屋	該物業包括兩幅土地及其上於 1994年至2005年間落成的10幢單 層至4層高房屋及建築物。  該物業的總土地面積及總建築 面積分別約為22,641.9平方米及 16,795.28平方米。  該物業的土地使用權乃按不同年 期劃撥，最遲屆滿日期為2043年 10月23日，用於工業用途。	該物業目前由 貴集 團佔用，作為生產、 儲存、宿舍及輔助用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證（文件號：侯國用(94)字第63707號及侯國用(1998)字第142425號），總土地面積約22,641.9平方米的該物業的土地使用權乃按不同年期劃撥予閩侯天元茶業有限公司，最後屆滿日期為2043年10月23日，該物業的土地詳情如下：

國有土地使用證 (文件號)	概約土地面積 (平方米)	許可用途	屆滿日期
侯國用(94)字第63707號	13,000	工業	2043年10月23日
侯國用(1998)字第142425號	9,641.9	工業	無註明
<b>合計</b>	<b>22,641.9</b>		

2. 根據兩份房屋所有權證（文件號：侯房契證(丁)字第348及544號），該物業總建築面積約13,706.18平方米的三幢房屋的所有權歸屬於閩侯天元茶業有限公司。
3. 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約3,089.1平方米的7幢房屋並無房屋所有權證。
4. 在吾等的估值過程中，由於該等土地乃屬劃撥性質，吾等將此類物業界定為無商業價值，因此無權於市場上轉讓、出租及抵押。然而，僅供說明，假設該物業的土地為出讓土地及所有房屋均取得房屋所有權證，因此其可在市場上自由轉讓，則該物業的市場價值為人民幣17,740,000元（相當於約21,580,000港元）。
5. 根據 貴集團提供的資料，閩侯天元茶業有限公司為中國成立的有限公司，及 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 閩侯天元茶業有限公司有權佔用該物業，惟無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業；
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔；及
  - (c) 該物業位於所規劃大學城的收地範圍。倘大學城開始開發，則該物業可能由有關政府機構收回。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
6. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣舊鎮鎮東 東厝村及 赤土鄉溪東村的 土地及房屋	該物業包括八幅土地及其上於 2001年至2006年間落成的12幢單 層至4層高房屋及建築物。  該物業的總土地面積及總建築面 積分別約為30,657.831平方米及 14,264.77平方米。  該物業土地使用權已授出，期限 於2044年12月19日屆滿，用於旅 遊用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用，作為辦公、 宿舍及輔助用 途。	人民幣 27,470,000元 (相當於約 33,420,000港元)  貴集團 應佔權益  100%  於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣 27,470,000元 (相當於約 33,420,000港元)

附註：

1. 根據八份國有土地使用證（文件號：浦國用(2008)第12181至12188號），總土地面積約30,657.831平方米的該物業的土地使用權已授予漳浦天福觀光茶園有限公司，期限於2044年12月19日屆滿，用於旅遊用途。
2. 根據八份房屋所有權證（文件號：浦房權證漳浦字第05321至05325號及第08563至08565號），該物業總建築面積約14,264.77平方米的房屋部分的所有權歸屬於漳浦天福觀光茶園有限公司。
3. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約675平方米的部分已訂立租約，租期自2011年3月1日開始至2011年12月31日屆滿。
4. 根據 貴集團提供的資料，漳浦天福觀光茶園有限公司為中國成立的有限公司，及 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所提供的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 漳浦天福觀光茶園有限公司有權佔用、於市場上轉讓、出租及抵押該物業；
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔；
  - (c) 有關租賃協議有效且具有法律效力，惟該租賃協議尚未於有關政府機構正式註冊；及
  - (d) 貴集團並無全額支付土地出讓金，故 貴集團可能被迫支付未付的土地出讓金。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
7. 中國 福建省漳州市 漳浦縣綏安鎮 泰怡園怡和樓 1層12A室	該物業包括於1997年前後落成的一幢6層高綜合樓的一樓的一個零售單位。  該物業的建築面積約為55.12平方米。	該物業由漳州天福茶業有限公司租賃予福州天福茗茶銷售有限公司，由2009年9月10日開始至2012年9月9日到期，月租為人民幣5,000元。  該物業由福州天福茗茶銷售有限公司佔用，作零售用途。	人民幣 720,000元 (相當於約 880,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%  於 2011年7月31日 現況下 <b>貴集團 應佔市值</b>  人民幣 720,000元 (相當於約 880,000港元)

附註：

1. 根據一份房屋所有權證（文件號：浦房權證(2005)字第01892號），該物業建築面積約55.12平方米的所有權歸屬予漳州天福茶業有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，漳州天福茶業有限公司為中國成立的有限公司，及 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 漳州天福茶業有限公司有權佔用該物業，但於市場上轉讓、出租及抵押該物業則須經附註3(b)所述的承押人同意方可進行；
  - (b) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司（漳浦分行）（「承押人」）；及
  - (c) 漳州天福茶業有限公司與福州天福茗茶銷售有限公司訂立的租賃協議為有效及具法律效力，惟並無於有關政府部門登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
8. 中國 北京市東城區 王府井大街 172、174及 176號S02及 S08店	該物業包括於2001年前後落成的一幢12層高綜合樓（不包括4層地下室）的兩個相鄰零售單位。  該物業的總建築面積約為364.3平方米。  該物業所處地塊的土地使用權已授出，期限於2048年7月6日屆滿，用於綜合用途。	該物業目前由漳州天福茶業有限公司出租予北京京城天福茶莊有限公司，年期於2011年4月1日起計至2012年3月31日屆滿，月租為人民幣280,000元。  該物業現由北京京城天福茶莊有限公司佔用，用於零售用途。	人民幣 73,200,000元 (相當於約 89,060,000港元)  貴集團 應佔權益  100%  於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣 73,200,000元 (相當於約 89,060,000港元)

附註：

- 根據一份國有土地使用證（文件號：京市東涉外國用（2005出）第2730004號）。該物業所處地塊的土地使用權授予漳州天福茶業有限公司，於2048年7月6日屆滿，用於綜合用途。  
  
此外，上述國有土地使用證明，該物業的總建築面積為364.3平方米。
- 根據一份房屋所有權證（文件號：京房權證市東涉外字第273004號），總建築面積約為364.3平方米的該物業的所有權歸屬於漳州天福茶業有限公司。
- 根據 貴集團提供的資料，漳州天福茶業有限公司為中國成立之有限公司，及 貴公司的間接全資附屬公司；及北京京城天福茶莊有限公司為中國成立之有限公司，及重組後 貴公司的間接全資附屬公司。
- 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - 漳州天福茶業有限公司有權佔用、於市場上轉讓、出租及抵押該物業；
  - 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔；
  - 漳州天福茶業有限公司與北京京城天福茶莊有限公司訂立的租賃協議有效且具法律效力；及
  - 有關租賃協議尚未於相關政府部門登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於
			2011年7月31日 現況下市價
9. 中國 江蘇省常州市 武進區湖塘鎮 花園街137號 B-136室	該物業包括一幢於2009年前後落成的5層高商業樓（不包括單層地下室）1層及2層的一個零售單位。  該物業的建築面積約為398.53平方米。  該物業的土地使用權已授出，期限於2047年2月6日屆滿，用於商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用， 用於零售用途。	人民幣 13,800,000元 (相當於約 16,790,000港元)  貴集團 應佔權益  100%
			於 2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市價  人民幣 13,800,000元 (相當於約 16,790,000港元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用證（文件號：武國用(2010)第1210037-36號），該物業的土地使用權授予南京天福茗茶銷售有限公司，期限於2047年2月6日屆滿，用於商業用途。
2. 根據一份房屋所有權證（文件號：常房權證武字第01077547號），建築面積約為398.53平方米的該物業的所有權歸屬於南京天福茗茶銷售有限公司。
3. 根據常州萬方新城房地產開發有限公司（甲方）與南京天福茗茶銷售有限公司（乙方）於2010年8月3日訂立的買賣協議，建築面積約398.53平方米的該物業乃由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣13,500,000元。
4. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 南京天福茗茶銷售有限公司有權佔用、於市場上轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔。

估值證書

			於 2011年7月31日 現況下市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10. 位於中國 陝西省咸陽市 秦都區未央路中 咸陽國貿大酒店 1樓交通銀行西的 一家店舖	該物業包括一幢於2003年前後落 成的26層高（不包括單層地下室） 樓宇1樓的一個零售單位。  該物業的建築面積約為654.31平 方米。	該物業目前 由 貴集團佔 用，用於零售用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據陝西新型房地產開發有限公司（甲方）與陝西天福茗茶銷售有限公司（乙方）於2011年1月27日訂立的買賣協議，建築面積約為654.31平方米的該物業乃由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣16,030,595元。
2. 由於該物業缺乏相關的房屋所有權證，吾等將該物業歸為無商業價值。因此，無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業。然而，僅供說明，假設該物業獲得相關業權文件及可在市場上自由轉讓，其市場價值於估值日期為人民幣16,360,000元（相當於約19,910,000港元）。
3. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 貴集團無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔。

估值證書

			於 2011年7月31日 現況下市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 中國 四川省樂山市 市中區通江鎮 四方街55號 世紀風景1座 一期1樓320室	該物業包括一幢於2010年前後落 成的18層高（不包括單層地下室） 樓宇1樓的一個零售單位。  該物業的建築面積約為175.94平 方米。	該物業目前 由 貴集團佔 用，用於零售用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據四川永恒房地產開發有限公司（甲方）與四川天福茗茶銷售有限公司（乙方）於2010年8月27日訂立的買賣協議，建築面積約為175.94平方米的該物業乃由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣2,911,850元。
2. 由於該物業缺乏相關的房屋所有權證，吾等將該物業歸為無商業價值。因此，無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業。然而，僅供說明，假設該物業獲得相關業權文件及可在市場上自由轉讓，其市場價值於估值日期為人民幣3,500,000元（相當於約4,260,000港元）。
3. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 貴集團無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於
			2011年7月31日 現況下市值
12. 中國 江西省南昌市 紅谷灘新區 紅谷中大道788號 江信國際花園 13座145及226室	該物業包括一幢於2007年前後落成的28層高綜合樓1及2層的2個零售單位。  該物業的總建築面積約為418.43平方米。  該物業獲授的土地使用權於2044年12月2日屆滿，用於商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用，用於零售用途。	人民幣 8,800,000元 (相當於約 10,710,000港元)  <b>貴集團應佔權益</b>  100%
			於2011年7月31日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣 8,800,000元 (相當於約 10,710,000港元)

附註：

1. 根據顧樂燕（甲方）與江西天福茗茶銷售有限公司（乙方）訂立的兩份買賣協議，總建築面積約為418.43平方米的該物業乃由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣6,400,000元。
2. 根據兩份國有土地使用證（文件號：紅土國用(登紅2010)第1281及1282號），該物業的土地使用權已授予江西天福茗茶銷售有限公司，年期於2044年12月2日屆滿，用於商業用途。
3. 根據兩份房屋所有權證（文件號：紅房權證紅谷灘新區字第1000450572及1000450574號），總建築面積約為418.43平方米的該物業的所有權已授予江西天福茗茶銷售有限公司。
4. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 貴集團有權於市場上轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔。

估值證書

			於 2011年7月31日 現況下市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
13. 中國 山東省濱州市 濱城區渤海九路西 及黃河五路北 交界處 益動·名仕龍城 1號樓103室	該物業包括一幢於2010年前後落 成的12層高樓宇1層的1個零售單 位。  該物業的建築面積約為312.01平 方米。	該物業目前由 貴集團佔用， 用於零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據山東益動物業有限公司（甲方）與濟南天福茗茶銷售有限公司（乙方）於2010年9月8日訂立的買賣協議，建築面積約為312.01平方米的該物業乃由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣3,120,100元。
2. 由於該物業缺乏相關的房屋所有權證，吾等將該物業歸為無商業價值。因此，無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業。然而，僅供說明，假設該物業獲得相關業權文件及可在市場上自由轉讓，其市場價值於估值日期為人民幣4,060,000元（相當於約4,940,000港元）。
3. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 貴集團無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
14. 中國 吉林省延邊朝鮮族 自治州敦化市 民主街國際花園 2座124及125室	該物業包括一幢於2011年前後落 成的19層高（不包括單層地下室） 樓宇1樓的2個零售單位。  該物業的建築面積約為354.44平 方米。	該物業目前由 貴集團佔用， 用於零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據敦化天利國際投資物業有限公司（甲方）與吉林省天福茗茶銷售有限公司（乙方）於2010年10月28日訂立的兩份買賣協議，建築面積約為354.44平方米的該物業乃由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣5,101,512元。
2. 由於該物業缺乏相關的房屋所有權證，吾等將該物業歸為無商業價值。因此，無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業。然而，僅供說明，假設該物業獲得相關業權文件及可在市場上自由轉讓，其市場價值於估值日期為人民幣5,300,000元（相當於約6,450,000港元）。
3. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 貴集團無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
15. 中國 福建省廈門市 思明區嘉禾路西、 湖明路東及湖濱南路 北交界處新景中心 3座25至27樓 (亦稱29至31樓)及 位於地庫2樓的 25個泊車位	該物業包括一幢於2011年前後落 成的27層高(不包括2層地下室) 辦公樓25至27樓及位於地庫2樓 的24個泊車位。  該物業的總建築面積約為 3,494.43平方米(不包括泊車 位)。  該土地獲授的土地使用權於2055 年9月27日屆滿，為期50年，作 辦公及泊車用途。	該物業於估值日 期下進行內部裝 修。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門新景地集團有限公司(甲方)與福建天福茗茶銷售有限公司(乙方)於2011年2月24日訂立的52份買賣協議，該物業乃由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣80,856,905元。
2. 根據52份於2011年8月8日及2011年8月11日取得的房地產權證，該物業總建築面積約3,494.43平方米的所有權人為福建天福茗茶銷售有限公司。  
  
如上述房地產權證所規定，該物業的土地使用權已授予福建天福茗茶銷售有限公司，於2005年9月27日起計至2055年9月27日屆滿，作辦公及泊車用途。
3. 由於該物業於估值日期下缺乏相關的房屋所有權證，吾等將該物業歸為無商業價值。因此，無權於市場上轉讓、出租及抵押該物業。然而，僅供說明，假設該物業於估值日期下獲得相關業權文件及可在市場上自由轉讓，其市場價值於估值日期為人民幣85,400,000元(相當於約103,910,000港元)。
4. 根據25份買賣協議，該25個泊車位為地庫2樓的第104、108至111、167、168、173、174、176至182、188、189、192至194及213至216號泊車位。
5. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 貴集團於估值日期下無權於市場上出讓、出租及抵押該物業。然而，在取得於附註2所述的房地產權證後， 貴集團有權出讓、出租及抵押該物業；及
  - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、押記、指令及其他法律負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
16. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣舊鎮鎮 漳詔高速公路 服務區的兩幢樓宇	該物業包括於2000年代落成 的兩幢多層樓宇，總建築 面積約為2,515平方米。	該物業目前佔用作零售及 輔助用途。據 貴集團告 知，該物業將被拆除。	無商業價值

附註：

1. 根據漳州市漳詔高速公路有限公司（甲方）與漳浦天福觀光茶園有限公司（乙方）於2004年4月12日訂立的租賃協議，該物業佔地面積約84.86畝（相當於約56,573.62平方米）（第21項物業）的地塊已由甲方出租予乙方，由2003年1月1日開始至2027年12月31日到期，2003年1月1日至2007年12月31日止期間的年租為人民幣720,000元，而該租金於其後將被審閱。
2. 根據 貴集團提供的資料，該物業包括總建築面積約2,515平方米的兩幢樓宇，且並無房屋所有權證。
3. 在吾等的估值過程中，由於該物業並無房屋所有權證，吾等賦予該物業零商業價值，因此無權在市場上轉讓、出租及抵押。然而，為供說明用途，假設該物業獲得房屋所有權證及可於市場上自由轉讓，其折舊重置成本於估值日期為人民幣2,800,000元（相當於約3,410,000港元）。
4. 該物業總建築面積約600平方米的部分乃處於由2011年3月1日開始至2011年12月31日到期的租約中。
5. 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的中國法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
  - (a) 該物業無權於市場上轉讓、出租及抵押；及
  - (b) 漳州市漳詔高速公路有限公司與漳浦天福觀光茶園有限公司訂立的租賃協議並無遵守有關法規。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
17. 位於中國 四川省樂山市 夾江縣青州鄉 團結村成樂高速服務區 的12幢樓宇	該物業包括12幢單層樓宇，總建築面積約為1,230平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作款待及輔助用途。	無商業價值

附註：

1. 根據夾江縣政府（甲方）與美國天仁集團公司（乙方）於2002年7月26日訂立的租賃協議（「租賃協議」），該物業（第20項物業）所在地塊（土地面積約為338.2畝（225,467.79平方米），「該地塊」）由甲方租賃予乙方，由2002年10月1日起至2052年10月1日止為期50年，首20年的年租為人民幣88,305.6元，於第21年至第40年增加10%，而於是第41年至第50年再增加10%。
2. 根據一份補充合約（「補充合約」），該地塊土地面積約為27.448畝（18,298.76平方米）的部分被收回，收回後該地塊的土地面積約為310.752畝（207,169.03平方米），於第1年至第20年的年租減少至人民幣88,305.6元。
3. 根據 貴集團提供的資料，該物業包括12幢單層樓宇，總建築面積約為1,230平方米，並無房屋所有權證。
4. 在吾等進行估值時，因欠缺相關房屋所有權證，吾等將該物業視為無商業價值，故該物業不得在市場上轉讓、出租及按揭。然而，為說明之用，於估值日期，該物業的折舊重置成本為人民幣1,010,000元（相等於約1,230,000港元），乃假設該物業已獲取房屋所有權證及可於市場上自由轉讓而得出。
5. 根據 貴集團提供的資料，美國天仁集團公司為夾江天福觀光茶園有限公司的原股東。
6. 吾等已獲由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的法律意見，其中包括以下資料：  
  
該物業並未取得房屋所有權證，故不得在市場上轉讓、出租及按揭。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
18. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀鎮 上洞村橡膠山的 土地及房屋 (毗鄰第4項物業)	該物業包括一塊土地及於 2007年間落成的1幢2層的 工業樓。  該物業的土地面積及總建 築面積約為11,531.535平 方米及6,318.65平方米。  該物業獲授的土地使用權 於2056年11月29日屆滿， 為期50年，用於工業用 途。	該物業目前由漳州天福茶業 有限公司出租給獨立第三方 陸羽茶藝有限公司，於2011 年1月1日起計至2011年12 月31日屆滿，年租為人民幣 300,000元（不包括管理費 及其他營運支出）。  該物業目前由租客佔用，用 於生產、辦公、陳列室和倉 庫用途。	人民幣 5,870,000元 (相當於 7,140,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%  於 2011年7月31日 現況下 <b>貴集團 應佔市值</b>  人民幣 5,870,000元 (相當於 7,140,000港元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用證（文件號：浦國用(2006)第10084號），該物業所處的土地面積約11,531.535平方米的土地使用權已授予漳州天福茶業有限公司，於2056年11月29日屆滿，用於工業用途。
2. 根據五份房屋所有權證（文件號：浦房權證漳浦字第12133至12136及12354號），總建築面積約6,318.65平方米的該物業的所有權乃歸屬於漳州天福茶業有限公司。
3. 根據 貴集團提供的資料，漳州天福茶業有限公司為中國成立之公司，及 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 漳州天福茶業有限公司有權佔用該物業，於市場上轉讓、出租及抵押該物業則須經附註5(b)所述承押人同意方可進行；
  - (b) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司（漳浦分行）（「承押人」）；
  - (c) 漳州天福茶業有限公司與陸羽茶藝股份有限公司訂立的租賃協議乃有效及具有法律效力，但尚未於相關政府部門登記；及
  - (d) 貴集團並無全額支付土地出讓金，故 貴集團可能被迫支付未付的土地出讓金。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
19. 位於中國 四川省樂山市 夾江縣青州鄉 成樂高速 夾江服務區 東西休息區的 土地及房屋	該物業包括一塊土地及 於2001年間落成的13幢 單層至3層房屋。  該物業的土地面積及 總建築面積約分別為 31,333.49平方米及 6,811.1平方米。	該物業由獨立第三方出租 給 貴集團，於2002年10月 1日起計至2022年9月30日屆 滿，年租為人民幣1,000,000 元（於2002年10月1日起計至 2007年9月30日期間）。租金 將每隔五年增加10%。租金 不包括管理費及其他營運支 出。  該物業目前由 貴集團佔 用，用於綜合及輔助用途。	無商業價值

附註：

1. 根據四川成樂高速公路有限責任公司（甲方）與美國天仁集團公司（乙方）於2002年8月1日訂立的租賃協議（「租賃協議」），該物業已由甲方租賃予乙方，由2002年10月1日開始至2022年9月30日到期，2002年10月1日至2007年9月30日止期間的年租為人民幣1,000,000元，其後租金將每五年增加10%（「該租金」）。
2. 根據夾江天福觀光茶園有限公司（丙方）與中國石油天然氣股份有限公司（四川樂山銷售分公司）（丁方）訂立的轉租協議（「轉租協議」），該物業的一部分（2座加油站）已由丙方轉租予丁方，由2009年1月1日開始至2022年9月30日到期，租金為該租金的60%。經 貴集團所告知，轉租協議並無獲得甲方同意。
3. 根據 貴集團提供的資料，美國天仁集團公司為夾江天福觀光茶園有限公司原股東。
4. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 夾江天福觀光茶園有限公司在並無四川成樂高速公路有限責任公司同意的情況下無權佔有及轉租該物業；及
  - (b) 轉租協議為無效及不具法律效力。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
20. 位於中國 四川省樂山市夾江縣 青州鄉團結村 成樂高速服務區 的一幅土地	該物業為一幅佔地面積約 310.752畝（207,169.03平方 米）的土地	該物業由獨立第三方出租， 年期於2002年10月1日起計至 2052年10月1日屆滿，首20年 年租為人民幣88,305.6元， 第21年至第40年期間增加 10%，第41年至第50年期間 再增加10%。  總建築面積約1,230平方米的 12幢樓宇（第17項物業）乃建 於該物業之上，並作款待及 輔助之用。	無商業價值

附註：

1. 根據夾江縣政府（甲方）與美國天仁集團公司（乙方）於2002年7月26日訂立的租賃協議（「租賃協議」），該物業土地面積約338.2畝（225,467.79平方米）已由甲方租賃予乙方，於2002年10月1日起計至2052年10月1日屆滿，期限為50年，首20年年租為人民幣88,305.6元，第21年至第40年期間增加10%，第41年至第50年期間再增加10%。
2. 根據補充合約（「補充合約」），該物業部分土地面積（約27.448畝（18,298.76平方米））已被收回，收回後該物業土地面積約310.752畝（207,169.03平方米），該物業第1年至第20年的年租減少至人民幣88,305.6元。
3. 根據 貴集團提供的資料，美國天仁集團公司乃夾江天福觀光茶園有限公司的原股東
4. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的法律意見，其中包括以下資料：

附註1所述的租賃協議並無遵守相關法規。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
21. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣舊鎮鎮 漳詔高速公路 服務區 的一幅土地	該物業為一幅土地面積 約84.86畝（相當於約 56,573.62平方米）的土地	該物業由獨立第三方出租 予 貴集團，年期於2003年 1月1日起計至2027年12月31 日屆滿，自2003年1月1日至 2007年12月31日期間年租為 人民幣720,000元，而該租金 於其後將再調整。  該物業建有總建築面積約 2,515平方米的兩幢樓宇（第 16項物業），該物業目前佔用 作零售及輔助用途。經 貴 集團所告知，該物業將被拆 除。	無商業價值

附註：

1. 根據漳州市漳詔高速公路有限公司（甲方）與漳浦天福觀光茶園有限公司（乙方）於2004年4月12日訂立租賃協議，該物業土地面積約84.86畝（相當於約56,573.62平方米）的地塊已由甲方租賃予乙方，由2003年1月1日開始至2027年12月31日到期，2003年1月1日至2007年12月31日止期間的年租為人民幣720,000元，而該租金於其後將再調整。
2. 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的中國法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：  
  
甲方與乙方訂立的租賃協議並無遵守有關法規。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
22. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣盤陀村 上洞村下阮自然村 灶頂的一幅土地	該物業為一幅土地面積 約45.04畝（相當於約 30,026.82平方米）的土地	該物業由獨立第三方出租 予 貴集團，年期於2006年1 月1日起計至2056年1月1日屆 滿，總租金為人民幣369,560 元。  該物業目前佔用作茉莉花種 植用途。	無商業價值

附註：

1. 根據漳浦縣下阮自然村、上洞村、盤陀村村民（甲方）與漳州天福茶業有限公司（乙方）於2006年1月1日訂立租賃協議，該物業土地面積約45.04畝（相當於約30,026.82平方米）的土地已由甲方租賃予乙方，年期於2006年1月1日起計至2056年1月1日屆滿，總租金為人民幣369,560元。
2. 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的中國法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：  
  
甲方與乙方訂立的租賃協議並無遵守有關法規。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年7月31日 現況下市值
23. 位於中國 福建省漳州市 漳浦縣舊鎮鎮 漳詔高速公路 天福服務區的一幢房屋	該物業包括於2008年前後落成的一幢總建築面積約7,310.76平方米2層高的房屋。	該物業由獨立第三方租賃予 貴集團，由2011年7月31日起計至2013年7月30日屆滿，年租金為人民幣120,000元。  該物業由 貴集團佔用作餐廳用途。	無商業價值

附註：

1. 根據漳州市李瑞河茶文化教育基金會（甲方）與漳浦天福觀光茶園有限公司（乙方）訂立的租賃協議（「租賃協議」），該物業由甲方租賃予乙方，由2011年7月31日起計至2013年7月30日屆滿，年租金為人民幣120,000元。
2. 根據 貴集團提供的資料，漳浦天福觀光茶園有限公司為一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。
3. 我們已經獲得 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的中國法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 該物業乃建於農村集體土地之上且並無獲得房屋所有權證，故漳州市李瑞河茶文化教育基金會無權將該物業出租予 貴集團；及
  - (b) 附註1所述的租賃協議並無遵守相關法規。

估值證書

			於 2011年7月31日 現況下市值
物業	概況	佔用詳情	
24. 於中國各省份的多項物業	該物業包括中國各省份的總建築面積約62,711.36平方米的379處物業。	該物業按多份租賃協議出租予 貴集團，最遲屆滿日期為2028年9月30日。  該物業目前由 貴集團佔用，用於零售儲存、辦公及輔助用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約3,983.28平方米的十二項物業乃租自關聯方，而餘下租賃物業由獨立第三方出租。
2. 吾等已經獲得由 貴集團中國法律顧問就物業所編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (a) 總建築面積約54,626.92平方米的293項物業的出租人有權將該293項物業租賃予 貴集團，因而該293項物業的租賃協議為有效及具法律效力；及
  - (b) 總建築面積約31,489.57平方米的177項出租物業的租賃協議已正式備案。