

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

關連交易

我們於營業紀錄期間訂立多項關連方交易，詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註26。董事確認，該等關連方交易乃於日常業務中按一般商業條款進行。除下文所述者外，該等關連方交易已於最後可行日期前終止。倘於[●]後仍繼續進行該等關連方交易，則屬上市規則所界定的關連交易。

[●]後，預期本集團與相關關連人士(上市規則所定義者)將繼續進行以下交易，而該等交易根據上市規則屬持續關連交易。

豁免遵守申報、公佈以及獨立股東批准規定的完全豁免持續關連交易

由於以下物業管理協議各適用百分比率(溢利率除外)低於0.1%或低於5%且年度總值不足1,000,000港元，故下述物業管理協議所涉交易根據上市規則第14A章屬完全豁免持續關連交易。

港灣物業協議

二零零八年五月十五日，大連開世與港灣物業管理公司訂立物業管理協議，大連開世同意根據協議規定的條款及條件委聘港灣物業管理公司就中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年提供物業管理服務，由二零零八年五月十五日至二零一三年五月十四日，為期五年(「港灣物業協議」)。

根據港灣物業協議，港灣物業管理公司並未收取物業管理費，而港灣物業管理公司根據港灣物業協議同意豁免本集團由二零零八年五月十五日至二零一零年十二月三十一日(包括首尾兩日)支付物業管理費之責任。由於開世嘉年二期於二零一一年十月底方開始交付，因此港灣物業管理公司亦同意豁免大連開世二零一一年十二月三十一日前就開世嘉年二期支付物業管理費的責任。倘大連開世與港灣物業管理公司訂立其他補充協議，列明大連開世應付有關開世嘉年二期的物業管理費，則我們將於必要時另行發出公告。

二零一一年十一月二十八日，大連開世與港灣物業管理公司就港灣物業協議訂立補充協議(「港灣物業補充協議」)，雙方同意修訂港灣物業管理公司於二零一一年一月一日起收取之物業管理費。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團向港灣物業管理公司應付的物業管理費總額分別為零、零、零及約人民幣92,500元。

定價基準

港灣物業管理公司向開世嘉年一期住戶收取的標準物業管理服務費，屬於物業估值師建議的合理管理費每平方米人民幣1.00元至人民幣1.40元的範圍。根據港灣物業補充協議，港灣物業管理公司同意向本集團提供空置物業的管理服務。由於向本集團提供可出售空置物業與已售物業的管理服務不同，故空置物業的物業管理服務費的收費是向開世嘉年一期其他住戶收取的標準物業管理服務費的一半。董事確認，本集團支付的物業管理服務費由訂約雙方公平協商按有利本集團的條款釐定。

交易的理由及利益

港灣物業管理公司向開世嘉年一期所有住戶(包括開發商大連開世)提供物業管理服務，而相比其他物業管理公司，港灣物業管理公司會按低於現行市價的服務費向大連開世提供高效優質的服務。

年度上限

董事根據服務單價及空置物業的數目估計，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三年度各年，本集團根據港灣物業補充協議應向港灣物業管理公司支付的年度總金額將分別不超過人民幣185,000元、人民幣133,000元及人民幣69,000元。

須遵守申報及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的非豁免持續關連交易

I. 租約

由於以下所有租賃協議各適用百分比率(溢利率除外)合共低於5%或低於25%且年度總值不足10,000,000港元，故下述租賃協議整體屬持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的相關申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關 連 交 易

(a) 泥房子酒業租約

二零零九年十二月一日，大連開世(出租人)與泥房子酒業(承租人)訂立租賃協議，本集團同意出租中國大連市旅順口區長江路開世嘉年一期地下二層部分建築面積915平方米的倉庫供泥房子酒業儲存酒及其他商品，租期由二零零九年十二月一日至二零一零年十二月三十一日，為期一年零一個月，年租為人民幣133,590元。租金須每半年繳付，泥房子酒業承擔相關公用服務費用。

二零一一年一月一日，大連開世(出租人)與泥房子酒業(承租人)訂立租賃協議(「泥房子酒業租約」)，本集團同意出租中國大連市旅順口區長江路開世嘉年一期地下二層部分建築面積915平方米的倉庫供泥房子酒業儲存酒及其他商品，租期由二零一一年一月一日至二零一二年十二月三十一日，為期兩年，年租為人民幣133,590元。租金須每半年繳付，泥房子酒業承擔相關公用服務費用。

二零一一年十一月二十八日，大連開世(出租人)與泥房子酒業(承租人)訂立泥房子酒業租約的補充協議(「泥房子酒業補充租約」)，租期改為三年，由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日，年租修訂為人民幣338,000元(「泥房子酒業年租」)。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年以及截至二零一一年六月三十日止六個月，泥房子酒業支付／應付的租金分別合共零、約人民幣11,133元、人民幣133,590元及人民幣169,000元。

(b) 港灣物業租約

二零一一年四月八日，大連開世(出租人)與港灣物業管理公司(承租人)訂立協議，本集團同意出租中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期建築面積約42,707平方米的961個地下停車位及車庫(「停車場」)，租期由二零一一年五月一日至二零一二年四月三十日，為期一年，年租為人民幣1,000,000元，由港灣物業管理公司經營、管理及分租停車場(「港灣物業租約」)。港灣物業管理公司承擔相關公用服務費用。本集團有權監管港灣物業管理公司停車場的經營及管理。倘港灣物業租約屆滿時停車場將繼續分租予第三方，則港灣物業管理公司可根據條款選擇續租，而新租金由雙方協定。根據港灣物業租約，在停車場管理方面，港灣物業管理公司負責(其中包括)處理在停車場發生的事件、停車場的日常維護及就停車場的質素年檢與相關政府機關聯絡，而大連開世負責協助港灣物業管理公司管理停車場。

關 連 交 易

二零一一年十一月二十八日，大連開世(出租人)與港灣物業管理公司(承租人)訂立港灣物業租約的補充協議(「港灣物業補充租約」)，修改港灣物業租約的條款及租金，租期改為由二零一一年五月一日至二零一三年十二月三十一日，期租或年租(視情況而定)已作修改，二零一一年五月一日至二零一一年十二月三十一日期間的租金修訂為人民幣670,000元，而截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的年租則分別修訂為人民幣1,534,000元及人民幣2,334,000元(「港灣物業年租」)。

物業估值師確認，假設961個停車位於二零一一年五月一日(「估值日」)全部租出，該等停車位於估值日的市值租金為每年人民幣2,600,000元。

鑑於該物業剛開始出租，於估值日的佔用率不高，故物業估值師已按本公司所提供二零一一年五月三十一日實際佔用率約15%所得的實際租金收入分析物業市值租金，認為估值日當時的應付租金與該物業鄰近地區有相若質素及佔用率的物業的當時市值租金相若。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年以及截至二零一一年六月三十日止六個月，港灣物業管理公司支付／應付的租金分別合共為零、零、零及約人民幣167,500元。

港灣物業管理公司就港灣物業租約應付本集團的港灣物業年租由雙方參考停車場租賃價值，並參考港灣物業租約期內開世嘉年一期住宅單位的估計入住率而對停車場佔用率的估計公平磋商釐定。物業估值師評估停車場的市值租金為每年人民幣2,600,000元，乃假設停車場於評估日由港灣物業管理公司向本集團租用的961個停車位全部按折扣價並獲全部佔用。然而，釐定港灣物業年租時，我們的董事及港灣物業管理公司已考慮(i)截至二零一一年五月三十一日，停車場的佔用率僅約為15%；(ii)訂約方估計截至二零一三年十二月三十一日止三年度停車場的佔用率估計分別為55%、70%及90%，而開世嘉年一期住宅單位停車場的佔用率約為65%至80%。因此，估計截至二零一三年十二月三十一日止三年度停車場的佔用率分別約為40%、50%及75%；(iii)倘

關 連 交 易

開世嘉年一期尚未全數出租，則港灣物業管理公司將須向車主提供更多折扣優惠以提高其佔用率。鑑於二零一一年九月三十日停車場約20%的佔用率偏低，且預期截至二零一三年十二月三十一日止兩年度港灣物業年租將隨停車場佔用率提高而逐漸增加，故我們的董事認為港灣物業年租公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

停車場包括961個停車位及車庫，港灣物業管理公司向每位車主收取停車位及車庫的平均月租介乎約人民幣240元至人民幣350元，而由於港灣物業管理公司預期停車場佔用率將自二零一二年一月一日起增加，因而向車主提供的租金推廣折扣會稍遜，故預期平均月租自二零一二年一月一日起增至介乎人民幣250元至人民幣400元。儘管物業估值師所評估二零一一年九月三十日的停車位及車庫的現行市值租金分別為每月每個停車位人民幣400元及每個車庫人民幣450元，惟港灣物業管理公司決定向每位車主收取的停車位及車庫的平均月租分別為每個停車位人民幣240元及每個車庫人民幣350元，以提高停車場的佔用率。港灣物業管理公司向車主提供的促銷折扣僅為港灣物業管理公司為提高停車場的佔用率而作出的商業決定。

中國法律顧問表示，根據大連旅順口房屋局出具的確認書，大連開世為停車場的合法擁有人。因此，大連開世有權將停車場合法出租而毋須委聘任何第三方出租。

中國法律顧問再指出，根據《物業管理條例》第24條，原則上房地產開發與物業管理須分開，故房地產開發商一般會委聘具備相關資格的物業管理公司進行物業管理工作。中國法律顧問表示，大連開世將停車位租予具備物業管理資格的港灣物業管理公司進行管理與分租屬合法。

另外，董事確認，倘大連開世直接將停車位租予車主，則大連開世將須僱用額外職員應付物業租賃業務相關的其他瑣碎工作，包括但不限於管理該等租賃業務、與個別車主交涉以及收租，因此與委聘港灣物業管理公司進行分租比較，本集團須耗費更多時間、開支與費用。董事認為，訂立港灣物業租約對本集團有經濟利益。

(c) 北海租約

二零零九年十二月一日，大連開世(出租人)與北海陽光(承租人)訂立租賃協議，本集團同意出租中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期公建樓第三層建築面積938.24平方米的地方，租期由二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日，為

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

期一年，年租為人民幣616,424元，供北海陽光作辦公室。租金須每半年繳付，北海陽光承擔相關公用服務費用。

二零一一年十一月二十八日，大連開世(出租人)與北海陽光(承租人)訂立租賃協議，本集團同意出租中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期建築面積927.5平方米的公建樓第三層，租期由二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日，為期三年，年租為人民幣343,200元(「北海年租」)，供北海陽光作辦公室(「北海租約」)。租金須每半年繳付，北海陽光負責相關公用服務費用。北海租約屆滿後，北海陽光可按雙方協定的條款及新租金續約。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年以及截至二零一一年六月三十日止六個月，北海陽光支付／應付的租金分別合共零、約人民幣51,369元、人民幣593,655元及人民幣171,600元。

(d) 萊恩天津租約

二零零七年六月一日，天津大眾(出租人)與萊恩天津(承租人)訂立租賃協議，本集團同意自天津大眾租賃中國天津市河東區滿江道兵營橋建築面積約5,452.8平方米部分樓宇，租期由二零零七年六月一日至二零一二年五月三十一日，毋須租金，供本集團作生產用途(「萊恩天津租約」)。

二零一一年十一月二十八日，天津大眾(出租人)與萊恩天津(承租人)就萊恩天津租約訂立租約補充協議(「萊恩天津補充租約」)，連同泥房子酒業補充租約、港灣物業補充租約及北海租約，統稱為「租約」，雙方協定自二零一一年一月一日起，萊恩天津須支付年租人民幣720,000元(「萊恩天津年租」)，連同泥房子酒業年租、港灣物業年租及北海年租，統稱「年租」。租金須每半年繳付，萊恩天津負責相關公用服務費用。

萊恩天津補充租約條款主要將年租由無償代價改為人民幣720,000元。倘由於(其中包括)人民解放軍(天津辦事處)收回有關土地，或因土地使用者變更或所租物業業權有問題或業主未能提交租約予有關機關審批或分租期超過主租期而導致萊恩天津租約(經

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

萊恩天津補充租約補充) 終止，萊恩天津的生產設施須搬遷，則天津大眾須承擔萊恩天津所蒙受的直接及間接經濟損失(包括支付萊恩天津於生產設施搬遷期間的經營收入虧損及僱員薪酬以及生產設施搬遷費用及開支)。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年以及截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團產生的租金分別合共零、零、零及約人民幣360,000元。

董事確認，各年租均公平合理且符合本集團利益，乃參考物業估值師對租約年租的獨立估值釐定。物業估值師確認，年租與該物業鄰近地區有相若質素及／或佔用率的物業的當時市值租金相若。

訂立租約的理由及利益

本集團與關連人士訂立泥房子酒業租約、北海租約及港灣物業租約，以便關連人士從事彼等的相關業務，亦有助本集團提高公建樓地下第二層倉庫及第三層與開世嘉年一期停車場的佔用率。此外，本集團訂立萊恩租約乃為確保萊恩天津可持續經營，避免業務中斷。董事確認該等交易將繼續以對本公司屬公平合理的條款公平磋商協定。

租約之年度上限

董事會亦確認，年租均參考及根據有關租約條款釐定。因此，董事會於下文載列二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間，根據租約應付的租金總額：

期間	租金總額 (人民幣元)
二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日	2,071,200
二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日	2,515,200
二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日	2,986,600

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

II. 北海總銷售協議

由於以下所有總銷售協議各適用百分比率(溢利率除外)合共低於5%或低於25%且年度總值不足10,000,000港元，故下述總銷售協議屬持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的相關申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

二零一零年一月二十日，萊恩天津與北海陽光訂立協議，本集團同意根據協議規定的條款及條件就李家溝回遷樓項目向北海陽光銷售及安裝門窗(「第一份協議」)。

二零一一年十一月二十八日，萊恩天津與北海陽光訂立總銷售協議，本集團同意根據協議規定的條款及條件就石門山溫泉渡假酒店項目不時向北海陽光銷售及安裝門窗，由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日，為期一年(「第二份協議」，連同第一份協議統稱為「北海總銷售協議」)。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年以及截至二零一一年六月三十日止六個月，北海陽光就購買門窗分別向本集團支付合共零、零、零及約人民幣8,147,000元。

定價基準

萊恩天津及北海陽光將參考(其中包括)獨立第三方向本集團所提供條款及當時同類門窗的市場售價及安裝費用而協定門窗售價及安裝費用。所協定的售價及安裝費用不會遜於當時同類門窗的市場售價及安裝費用。

交易的理由及利益

萊恩天津的主要業務為鋁合金和鋼門窗的製造和安裝。萊恩天津將以較市場其他公司更合理的價格向北海陽光銷售優質門窗，將可增強本集團的競爭優勢。

年度上限

經評估過往數據及業務的預測發展，董事估計，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團根據北海總銷售協議向北海陽光銷售門窗及提供相關安裝服務而應收取的年度總額將不超過人民幣10,147,000元。北海總銷售協議規定的建議年度上限乃參考北海陽光現

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

關連交易

有商業項目(即李家溝回遷樓項目及石門山溫泉度假酒店項目)的門窗估計需求量而釐定。北海陽光的估計需求量按門窗佔項目規劃建築面積的比例估算，該兩個項目估計各佔規劃建築面積的20%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，北海總銷售協議的建議年度上限合共為人民幣10,147,000元，包括規劃建築面積約59,901平方米的李家溝回遷樓項目的人民幣8,147,000元及規劃建築面積約16,110平方米的石門山溫泉度假酒店項目的人民幣2,000,000元。北海陽光已向萊恩天津購買二零一一年上半年李家溝回遷樓項目所需的全部門窗，總額為人民幣8,147,000元。

交易方均為關連人士

由於泥房子酒業、港灣物業管理公司及北海陽光均為開先生(為本公司執行董事、董事會主席兼控股股東，本公司控股股東處女群島控股公司的唯一股東兼董事)的聯繫人，因此均為本公司關連人士。此外，由於天津大眾由開先生全資擁有，因此為我們的關連人士。

董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，各項租約及北海總銷售協議(統稱「協議」)的訂立及協議所涉交易乃於且將於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行。各協議的條款及條件(包括上文所述各自的年度上限)公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。