

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**C.P. Lotus Corporation**

**卜蜂蓮花有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00121)

## 持續關連交易

### 持續關連交易

茲參照本公司於二零一零年十月十九日有關二零一一年上海蓮花分租協議及二零一一年卜蜂蓮花顧問協議刊發之公告。由於二零一一年上海蓮花分租協議及二零一一年卜蜂蓮花顧問協議之年期已於二零一一年十二月三十一日到期，為繼續由上海蓮花向正大商房及其一家附屬公司分租物業A與物業B及由正大商房向本集團提供顧問服務，於二零一二年一月二十日，訂立以下協議：

- (i) 二零一二年上海蓮花分租協議；及
- (ii) 二零一二年卜蜂蓮花顧問協議。

### 二零一二年上海蓮花分租協議

根據二零一二年上海蓮花分租協議，上海蓮花將分別向正大商房分租位於中國上海市浦東新區楊高中路2128號，總樓房面積約6,527平方米之物業及向上海生活百貨分租位於中國上海市長寧區天山西路541號L1層，總樓房面積約8,600平方米之物業。

### 二零一二年卜蜂蓮花顧問協議

根據二零一二年卜蜂蓮花顧問協議，正大商房將分別向上海蓮花、北京蓮花、鄭州蓮花及徐州蓮花就其於華東地區及華北地區所經營之若干店舖提供顧問服務，包括商圈市場調研、商品定位、賣場規劃、商品組合及其他營運事項。

### 上市規則之含義

謝氏家族股東透過彼等合共持有51.31%股權之一家公司CPG，合共持有本公司已發行股份約75%權益，因此乃合共為本公司之控權股東。由於謝氏家族股東及彼等之聯繫人士合共亦為正大商房之控權股東，根據上市規則，正大商房乃本公司之聯繫人士及關連人士。

鑑於上文所述，二零一二年上海蓮花分租協議及二零一二年卜蜂蓮花顧問協議各構成根據上市規則之持續關連交易。

由於持續關連交易之每項相關百份比率（盈利比率除外）按年計算均低於5%，持續關連交易構成根據上市規則下獲豁免獨立股東批准規定之持續關連交易及只須符合有關申報及公告之規定。

## 持續關連交易

### 背景

茲參照本公司於二零一零年十月十九日有關二零一一年上海蓮花分租協議及二零一一年卜蜂蓮花顧問協議刊發之公告。由於二零一一年上海蓮花分租協議及二零一一年卜蜂蓮花顧問協議之年期已於二零一一年十二月三十一日到期，為繼續由上海蓮花向正大商房及其一家附屬公司分租物業A與物業B及由正大商房向本集團提供顧問服務，二零一二年上海蓮花分租協議及二零一二年卜蜂蓮花顧問協議已於二零一二年一月二十日訂立。

#### A. 二零一二年上海蓮花分租協議

##### (a) 日期

二零一二年一月二十日

##### (b) 訂約方

- (i) 上海蓮花（作為分租方）；及
- (ii) 正大商房（作為分租承租方）（代表本身及上海生活百貨）。

##### (c) 物業

- (i) 上海生活百貨作為使用者：  
中國上海市長寧區天山西路541號L1層，總樓房面積約8,600平方米（物業A）。
- (ii) 正大商房作為使用者：  
中國上海市浦東新區楊高中路2128號，總樓房面積約6,527平方米（物業B）。  
物業B現正及將繼續由正大商房作購物商場之用。

##### (d) 年期

二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日

## (e) 租金

由二零一二年一月一日起至二零一二年四月三十日止之期間，每月租金為人民幣1,364,000元（約1,679,000港元），由二零一二年五月一日起至二零一二年十二月三十一日止之期間，每月租金為人民幣1,389,000元（約1,710,000港元），相等於每年租金人民幣16,568,000元（約20,400,000港元），加(i)正大商房及/或上海生活百貨分租收入減去上海蓮花於二零一二年上海蓮花分租協議下租金收入之差額後5%之佣金；(ii)上海生活百貨源自物業A之廣告及推廣收入15%之佣金；及(iii)正大商房源自物業B之廣告及推廣收入15%之佣金。

上海生活百貨按分租協議所支付之每月租金需於每月前預付，而正大商房之每月租金需於次月支付。佣金以季度形式於下季度支付。

## (f) 年度上限及過往數字

截至二零一一年十二月三十一日年度，上海蓮花根據二零一一年上海蓮花分租協議收取之合計租金及佣金約為人民幣17,710,000元（約21,806,000港元）。

二零一二年上海蓮花分租協議於年期內之累計每年租金及佣金之年度上限定為人民幣18,200,000元（約22,410,000港元）。

二零一二年上海蓮花分租協議之年度上限分別為每年租金及佣金，乃參考上海蓮花收取之過往租金及佣金及上海鄰近地區其他相若物業之市值租金而釐定。鑑於租金之潛在增長，上海蓮花收取正大商房及上海生活百貨於分租收入上之分租佣金乃二零一二年上海蓮花分租協議之一項條款，而在零售行業收取該分租佣金並非不尋常慣例。

## B. 二零一二年卜蜂蓮花顧問協議

### (a) 日期

二零一二年一月二十日

### (b) 訂約方

- (i) 本公司（代表上海蓮花、北京蓮花、鄭州蓮花及徐州蓮花）；及
- (ii) 正大商房。

### (c) 服務及服務費用

正大商房向上海蓮花、北京蓮花、鄭州蓮花及徐州蓮花分別為以下店舖提供顧問服務，包括商圈市場調研、商品定位、賣場規劃、商品組合及其他營運事項：

- (i) 上海蓮花於上海所經營之20家店舖，包括1家預期於二零一二年十月開業之店舖；
- (ii) 北京蓮花於北京所經營之2家店舖；
- (iii) 鄭州蓮花於鄭州所經營之1家店舖；及
- (iv) 徐州蓮花於徐州所經營之1家店舖。

本公司將向正大商房支付（或安排支付）每月服務費用不超過人民幣713,000元（約878,000港元），此乃參考正大商房於提供服務所產生之人事及行政成本而釐定。此每月服務費需於每月25日前以銀行轉帳形式支付。

**(d) 年期**

- (i) 有關上海蓮花於上海所經營之20家店舖 – 由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日；
- (ii) 有關北京蓮花於北京所經營之2家店舖 – 由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日；
- (iii) 有關鄭州蓮花於鄭州所經營之1家店舖 – 由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日；及
- (iv) 有關徐州蓮花於徐州所經營之1家店舖 – 由二零一二年一月一日至二零一二年九月三十日。

**(e) 年度上限及過往數字**

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，根據二零一一年卜蜂蓮花顧問協議之每年服務費合共約為人民幣5,664,000元（約6,974,000港元）。

截至二零一二年十二月三十一日之財政年度，根據二零一二年卜蜂蓮花顧問協議下支付數額之年度上限為人民幣6,400,000元（約7,880,000港元）。年度上限乃參考上海蓮花、北京蓮花、鄭州蓮花及徐州蓮花根據二零一二年卜蜂蓮花顧問協議之合共支付數額而釐定。

## **訂約各方之資料**

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司於中國經營大型超市業務。

正大商房乃一家於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事零售店舖租賃與改造、提供企業管理諮詢服務及銷售百貨。

上海蓮花乃本公司之一家全資附屬公司，於華東地區經營大型超市業務。

## **持續關連交易之原因**

### **二零一二年上海蓮花分租協議**

董事認為更新二零一一年上海蓮花分租協議，上海蓮花可繼續充分使用根據總租賃協議向獨立第三者承租之物業A與物業B作出分租，而上海蓮花亦可在該等物業內經營之大型超市附近增加商品種類。此外，二零一二年上海蓮花分租協議按二零一一年上海蓮花分租協議相若之商業條款而訂立。經考慮上海蓮花從二零一二年上海蓮花分租協議向一個租客分租兩項物業可取得穩定的收入來源，董事認為二零一二年上海蓮花分租協議對本公司有利。

## 二零一二年卜蜂蓮花顧問協議

董事認為更新二零一一年卜蜂蓮花顧問協議，上海蓮花與北京蓮花可繼續，及鄭州蓮花與徐州蓮花將可獲取正大商房之專業知識及經驗，董事相信正大商房收取之相關顧問服務費與同類顧問服務之一般市價相若。董事亦考慮正大商房提供相關顧問服務予上海蓮花、北京蓮花、鄭州蓮花及徐州蓮花所經營之店舖可改善其店舖之購物形象及活躍氣氛，並協助引入知名品牌至招商區以配合業務營運。透過取得正大商房之相關顧問服務，上海蓮花、北京蓮花、鄭州蓮花及徐州蓮花之店舖可於其各自之招商區達致全國統一之形象，並兼容各地之喜好與品味。二零一二年卜蜂蓮花顧問協議按二零一一年卜蜂蓮花顧問協議相若之商業條款而訂立。經考慮本集團從二零一二年卜蜂蓮花顧問協議所獲得之益處，董事認為二零一二年卜蜂蓮花顧問協議對本公司有利。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為持續關連交易之條款按一般商業條款進行，並屬公平合理，及對本公司及股東整體而言有利。

## 上市規則之含義

謝氏家族股東透過彼等合共持有51.31%股權之一家公司CPG，合共持有本公司已發行股份約75%權益，因此乃合共為本公司之控權股東。由於謝氏家族股東及彼等之聯繫人士合共亦為正大商房之控權股東，根據上市規則，正大商房乃本公司之聯繫人士及關連人士。

鑑於上文所述，二零一二年上海蓮花分租協議及二零一二年卜蜂蓮花顧問協議各構成本公司根據上市規則之持續關連交易。

由於持續關連交易之每項相關百份比率（盈利比率除外）按年計算均低於5%，持續關連交易構成根據上市規則下獲豁免獨立股東批准規定之持續關連交易及只須符合有關申報及公告之規定。由於董事會之主席謝國民先生與其他謝氏家族股東於正大商房擁有控制權益，董事會認為謝國民先生於持續關連交易中擁有重大權益，據此，謝國民先生已於有關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列片語具有以下涵義：

「二零一一年卜蜂蓮花顧問協議」	指	本公司與正大商房於二零一零年十月十九日就正大商房向上海蓮花、北京蓮花及西安蓮花分別就其於華東地區、華北地區及西安所經營之若干店舖於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間持續提供顧問服務而訂立之協議
-----------------	---	---

「二零一二年卜蜂蓮花顧問協議」	指	本公司與正大商房於二零一二年一月二十日就正大商房向上海蓮花、北京蓮花、鄭州蓮花及徐州蓮花分別就其於華東地區及華北地區所經營之若干店舖持續提供顧問服務而訂立之協議
「二零一一年上海蓮花分租協議」	指	上海蓮花與正大商房於二零一零年十月十九日就二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間有關物業A及物業B而訂立之分租協議
「二零一二年上海蓮花分租協議」	指	上海蓮花與正大商房於二零一二年一月二十日就物業A及物業B而訂立之分租協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京蓮花」	指	北京易初蓮花連鎖超市有限公司，本公司於中國成立之一家全資附屬公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「謝氏家族股東」	指	謝氏家族之四名成員，包括謝正民先生、謝大民先生、謝中民先生及謝國民先生，彼等於CPG合共持有51.31%權益
「本公司」	指	卜蜂蓮花有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣
「持續關連交易」	指	二零一二年上海蓮花分租協議及二零一二年卜蜂蓮花顧問協議項下之持續關連交易
「CPG」	指	Charoen Pokphand Group Company Limited，一家根據泰國法律正式籌組及存在之公司，透過其全資附屬公司，持有本公司已發行股本約75%
「正大商房」	指	正大商業房地產管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

「獨立第三者」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股，並於本公司股東大會擁有投票權
「人士」	指	個人、商號、公司、合夥人、社團、有限責任公司、聯盟、信託或遺產或任何其他實體或組織（無論有否單獨法人存在，包括任何政府企業）
「中國」	指	中華人民共和國，就此而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業A」	指	位於中國上海市長寧區天山西路541號L1層，總樓房總面積約8,600平方米之物業
「物業B」	指	位於中國上海市浦東新區楊高中路2128號，總樓房面積約6,527平方米之物業
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「上海生活百貨」	指	上海正大生活百貨有限公司，一家於中國成立之公司，並為正大商房之一家全資附屬公司
「股東」	指	普通股不時之持有人
「上海蓮花」	指	上海易初蓮花連鎖超市有限公司，一家於中國成立之外資企業及本公司之一家全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「店舖」	指	大型超市
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「西安蓮花」	指	西安易初蓮花連鎖超市有限公司，本公司於中國成立之一家全資附屬公司
「徐州蓮花」	指	無錫愛蓮連鎖超市有限公司徐州解放南路店，一家於中國成立之外資企業及本公司之一家全資附屬公司

「鄭州蓮花」

指 鄭州易初蓮花連鎖超市有限公司，本公司於中國成立之一家全資附屬公司

承董事會命  
董事

Umroong Sanphasitvong

香港，二零一二年一月二十日

附註：就本公告而言，人民幣兌港元一般以下列匯率計算，惟其僅作指示之用：

人民幣1.00元 = 1.2313港元

於本公告日，董事會包括十二位執行董事：謝國民先生、謝吉人先生、謝銘鑫先生、羅家順先生、楊小平先生、李聞海先生、謝克俊先生、Umroong Sanphasitvong先生、何平僊先生、謝鎔仁先生、Piyawat Titasattavorakul先生及施宏謀先生，與三位獨立非執行董事：Viroj Sangsnit先生、Chokchai Kotikula先生及鄭毓和先生。