

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)

(1) 持續關連交易 及 (2) 盈利警告

1. 持續關連交易

租賃續期協議

茲參照本公司於二零一七年十二月十五日之公告有關(其中包括)二零一八年正大廣場租賃協議及二零一八年上海蓮花分租協議。於二零一八年十二月二十七日：

- (i) 上海蓮花與上海帝泰訂立二零一九年正大廣場租賃續期協議，據此上海蓮花及上海帝泰同意延長正大廣場物業之租約期限達一年(上海帝泰可提前終止)；及
- (ii) 上海蓮花與正大商場訂立二零一九年上海蓮花分租續期協議，據此上海蓮花及正大商場同意延長楊高中路物業之租約期限達一年。

上市規則之涵義

於本公告日，CPG Overseas持有已發行普通股約61.61%之權益，並因此為本公司之控股股東。

由於上海帝泰及正大商場均為 CPG Overseas 之間接非全資附屬公司，根據上市規則第14A章，上海帝泰及正大商場為本公司之關連人士。租賃續期協議因此構成根據上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條項下之適用百分比率低於5%，持續關連交易須符合根據上市規則第14A章下有關申報及公告之規定，但豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

2. 盈利警告

下文之披露乃根據上市規則第13.09(2)條與證券及期貨條例第XIVA部(香港法例第571章)之內幕消息條文而由本公司發出。

董事會謹此通知股東及潛在投資者，與二零一七年同期盈利約人民幣179,000,000元相比，本公司預計於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得顯著虧損。

導致盈利至虧損之預期變更原因（除了其他原因以外），是於二零零八年因收購上海蓮花而產生的商譽，於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的財務報表中得到顯著減值撥備的確認。該減值是由於市場具挑戰性的環境及本集團因業主違反租賃協議而終止其中一間位於上海店舖的租賃（就此本集團正尋求賠償）。

董事會謹此強調，任何該等減值虧損乃財務報表下非現金的會計處理方法，並不對本集團的日常營運及現金流量產生影響。儘管截至二零一八年十二月三十一日止年度預期錄得虧損，董事會認為本集團的整體財務狀況仍然良好。

建議股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

1. 持續關連交易

租賃續期協議

茲參照本公司於二零一七年十二月十五日之公告有關（其中包括）：

- (i) 上海蓮花（作為承租方）與上海帝泰（作為出租方）訂立有關租賃正大廣場物業之二零一八年正大廣場租賃協議；及
- (ii) 上海蓮花（作為分租方）與正大商房（作為分租承租方）訂立有關租賃楊高中路物業之二零一八年上海蓮花分租協議。

於二零一八年十二月二十七日，上海蓮花分別與上海帝泰及正大商場訂立二零一九年正大廣場租賃續期協議及二零一九年上海蓮花分租續期協議。租賃續期協議的條款載列如下：

二零一九年正大廣場租賃續期協議

(a) 訂約方

- (i) 上海蓮花 (作為承租方)
- (ii) 上海帝泰 (作為出租方)

(b) 物業

正大廣場物業

(c) 年期

二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日。上海帝泰可以以一個月通知終止協議。

(d) 租金

每月租金為人民幣1,500,000元，相等於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度合共人民幣18,000,000元。

租金須於收到出租方發票後的下一個曆月的第10天或以前支付。

(e) 年度上限及過往金額

過往金額	上海蓮花過往根據二零一八年正大廣場租賃協議下應付之每月租金為人民幣1,500,000元，相等於全年租金為人民幣18,000,000元
年度上限	建議截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年度上限為人民幣18,000,000元
年度上限之釐定基準	年度上限(即二零一九年正大廣場租賃續期協議項下之應付全年租金)與二零一八年正大廣場租賃協議項下上海蓮花應付之全年租金相同

二零一九年上海蓮花分租續期協議

(a) 訂約方

- (i) 上海蓮花 (作為分租方)
- (ii) 正大商房 (作為分租承租方)

(b) 物業

楊高中路物業

(c) 年期

二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日

(d) 租金

每月租金為人民幣583,312元(相等於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度全年租金總和人民幣6,999,744元)加上:

- (i) 正大商房分租收入減去應付上海蓮花於二零一九年上海蓮花分租續期協議下租金收入之差額的5%作為佣金；及
- (ii) 正大商房源自楊高中路物業之廣告及推廣收入15%作為佣金。

租金應於下一個曆月第15日或以前支付。佣金應按季度形式結付，並分別需於下一個季度之首月第5日及第30日或之前支付。

(e) 年度上限及過往金額

過往金額	截至二零一八年六月三十日止六個月由上海蓮花過往根據二零一八年上海蓮花分租協議下收取之金額為合共約人民幣3,700,000元
年度上限	建議截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年度上限為人民幣8,000,000元
年度上限之釐定基準	年度上限乃參考上海蓮花過往根據二零一八年上海蓮花分租協議下收取之租金及佣金

訂約各方之資料

本公司乃一家投資控股公司。本公司之附屬公司(包括上海蓮花)於中國主要經營大型超市業務。

上海蓮花乃本公司之一家全資附屬公司，亦為二零一八年正大廣場租賃協議及二零一九年正大廣場租賃續期協議下之承租方及二零一八年上海蓮花分租協議及二零一九年上海蓮花分租續期協議下之分租方。上海蓮花於華東地區主要經營大型超市業務。

上海帝泰，作為二零一八年正大廣場租賃協議及二零一九年正大廣場租賃續期協議下之出租方，主要於中國從事地產發展及購物商場營運，並且是正大廣場物業之業主。

正大商房，作為二零一八年上海蓮花分租協議及二零一九年上海蓮花分租續期協議下之分租承租方，主要於中國從事零售店舖租賃與改造、提供管理諮詢服務及銷售百貨。

持續關連交易之原因

(a) 二零一九正大廣場租賃續期協議

正大廣場位於上海浦東陸家嘴，而位於正大廣場之蓮花店舖為本集團於黃金地段之首家高端超市。

訂立二零一九年正大廣場租賃續期協議，確保上海蓮花可繼續於上海同一位置經營其店舖，對上海蓮花該租金水平不遜於其他可比較物業之現行市場租金水平。二零一九年正大廣場租賃續期協議與現時二零一八年正大廣場租賃協議之商業條款大致相同。

(b) 二零一九年上海蓮花分租續期協議

透過訂立二零一九年上海蓮花分租續期協議，上海蓮花可繼續充分使用上海蓮花從第三方房東租賃之物業，經營主要為大型超市業務。正大商房(作為分租承租方)在零售店舖租賃方面所具有之經驗將可以繼續吸引零售店舖經營者租賃楊高中路物業；從而上海蓮花亦可於其經營之大型超市附近增加商品種類。二零一九年上海蓮花分租續期協議乃基於二零一八年上海蓮花分租協議之相同商業條款。二零一九年上海蓮花分租續期協議將繼續為上海蓮花提供穩定收入來源，而對上海蓮花租賃該租金水平不遜於其他可比較物業之現行市場租金水平，而且有助吸引更多遊客蒞臨上海蓮花所經營之大型超市。

董事之意見

董事會認為以下董事於租賃續期協議佔有重大利益：

1. 謝吉人先生（執行董事及本公司之主席）、謝明欣先生（執行董事及本公司之副董事長）及楊小平先生（執行董事及本公司之副董事長）於上海帝泰及正大商場擔任董事職務；及
2. 羅家順先生（執行董事及本公司之副董事長）於上海帝泰擔任董事職務。

因此，該等董事須在有關考慮及批准各自租賃續期協議之相關董事會決議上放棄表決權利。除以上披露者外，概無董事在持續關連交易中佔有任何重大利益，及據此須在有關批准各自租賃續期協議之董事會決議上放棄表決權利。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事，但不包括因上述原因在持續關連交易中佔有重大利益之董事）認為租賃續期協議在本公司日常業務中按一般商務條款進行，並且租賃續期協議之條款屬公平合理及符合本公司與股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日，CPG Overseas持有已發行普通股約61.61%之權益，因此為本公司之控股股東。

由於上海帝泰及正大商場均為CPG Overseas之間接非全資附屬公司，根據上市規則第14A章，上海帝泰及正大商場為本公司之關連人士。租賃續期協議因此構成根據上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條項下之適用百份比率低於5%，持續關連交易須符合根據上市規則第14A章下有關申報及公告之規定，但豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

2. 盈利警告

下文之披露乃根據上市規則第13.09(2)條與證券及期貨條例第XIVA部(香港法例第571章)之內幕消息條文而由本公司發出。

董事會謹此通知股東及潛在投資者，與二零一七年同期盈利約人民幣179,000,000元相比，本公司預計於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得顯著虧損。

導致盈利至虧損之預期變更原因（除了其他原因以外），是於二零零八年因收購上海蓮花而產生的商譽，於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的財務報表中得到顯著減值撥備的確認。該減值是由於市場具挑戰性的環境及本集團因業主違反租賃協

議而終止其中一間位於上海店舖的租賃（就此本集團正尋求賠償）。

董事會謹此強調，任何該等減值虧損乃財務報表下非現金的會計處理方法，並不對本集團的日常營運及現金流量產生影響。儘管截至二零一八年十二月三十一日止年度預期錄得虧損，董事會認為本集團的整體財務狀況仍然良好。

建議股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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：

「二零一八年正大廣場租賃協議」	指	上海蓮花與上海帝泰就正大廣場物業於二零一七年十二月十五日所訂立之租賃協議
「二零一八年上海蓮花分租協議」	指	上海蓮花與正大商房就楊高中路物業於二零一七年十二月十五日所訂立之分租協議
「二零一九年正大廣場租賃續期協議」	指	上海蓮花與上海帝泰就正大廣場物業於二零一八年十二月二十七日所訂立之二零一八年正大廣場租賃協議之補充協議
「二零一九年上海蓮花分租續期協議」	指	上海蓮花與正大商房就楊高中路物業於二零一八年十二月二十七日所訂立之二零一八年上海蓮花分租協議之補充協議
「董事會」	指	本公司之董事會
「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	租賃續期協議項下之持續關連交易
「CPG Overseas」	指	CPG Overseas Company Limited，一家於香港成立之公司，為本公司之控股股東
「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及 CPG Overseas 之一家間接非全資附屬公司
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「租賃續期協議」	指	二零一九年正大廣場租賃續期協議及二零一九年上海蓮花分租續期協議
「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表決權利
「中國」	指	中華人民共和國，就此公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「上海帝泰」	指	上海帝泰發展有限公司，一家於中國成立之公司，為 CPG Overseas 之一家間接非全資附屬公司
「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，一家於中國成立之公司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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「正大廣場物業」	指	位於中國上海市浦東新區陸家嘴西路168號正大廣場，總樓房面積約13,500平方米之物業

「楊高中路物業」

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，即上海蓮
花從第三方房東租賃經營大型超市店舖的物業
的一部分

承董事會命
董事

Umroong Sanphasitvong

香港，二零一八年十二月二十七日

於本公告日，董事會包括八位執行董事：謝吉人先生、李聞海先生、謝明欣先生、羅家順先生、楊小平先生、謝克俊先生、謝鎔仁先生及Umroong Sanphasitvong先生，與五位獨立非執行董事：Viroj Sangsnit先生、Songkitti Jaggabatara先生、Itthaporn Subhawong先生、Prasobsook Boondech先生及鄭毓和先生。