

---

## 關 連 交 易

---

### 概 覽

我們在一般及日常業務過程中與關連人士訂立多項持續協議。上市後，本節所披露的交易根據上市規則將構成本公司的持續關連交易。

本節所披露截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度的持續關連交易過往金額僅構成本招股章程附錄一會計師報告所載財務資料附註32所披露截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度關連方交易金額的一部分。會計師報告所載財務資料附註32所披露金額的剩餘部分來自本集團成員公司與李先生聯繫人之間的交易，該項交易於上市後將不會持續，因此並不構成本節需要披露的持續關連交易。

### 關 連 人 士

以下人士(其中包括)將於上市後成為我們的關連人士：

- 李先生，為執行董事兼主要股東，故亦為我們的關連人士；
- 馬女士，為主要股東(通過與李先生一致行動)及李先生之配偶，故為我們的關連人士；及
- 上海宇碩投資及其子公司。上海宇碩投資由李先生擁有90%的權益，並由馬女士擁有10%的權益，故其屬李先生之聯繫人，因此亦屬我們的關連人士。上海宇碩投資的下列子公司(統稱「宇碩集團」)於上市後將繼續與本集團訂立多項交易：

(a) 上海宇培實業

上海宇培實業為上海宇碩投資的直接全資子公司，因此亦屬李先生的聯繫人及我們的關連人士。

(b) 上海宇培特種建材有限公司(「上海宇培特種建材」)

上海宇培特種建材為上海宇碩投資的直接全資子公司，因此亦屬李先生的聯繫人及我們的關連人士。

---

## 關 連 交 易

---

(c) 上海宇培電子商務有限公司(「上海宇培電子商務」)

上海宇培電子商務為上海宇碩投資的間接全資子公司，因此亦屬李先生的聯繫人及我們的關連人士。

(d) 上海宇培建設工程有限公司(「上海宇培建設」)

上海宇培建設為上海宇碩投資的子公司，由上海宇碩投資擁有53.33%的權益及由上海宇培實業擁有34.66%的權益，因此其亦屬李先生的聯繫人及我們的關連人士。上海宇培建設主要從事投資控股。

(e) 上海宇培速通物流有限公司(「上海宇培速通物流」)

上海宇培速通物流為上海宇碩投資的間接全資子公司，因此亦屬李先生的聯繫人及我們的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，以下與宇碩集團進行的交易(將於上市後持續)將構成與本集團成員公司之持續關連交易。

### 非豁免持續關連交易

下文載列本集團相關成員公司(作為出租人)分別與上海宇培特種建材、上海宇培電子商務、上海宇培建設及上海宇培速通物流(作為承租人)進行的物業租賃交易。鑒於上海宇培特種建材、上海宇培電子商務、上海宇培建設及上海宇培速通物流因彼等與李先生之關係成為本公司的關連人士，以及我們與該等實體進行的交易(即物業租賃)具類似性質，該等交易將根據上市規則第14A.82(1)條及14A.83條進行匯總，並視為一宗交易。因此，根據上市規則第14章，與該等實體分別進行交易所涉及的年度上限予以匯總，並在計算相關百分比率時使用該匯總金額。倘經匯總之交易根據上市規則第14A章計算，至少一個相關「百分比率」(利潤比率除外)將如我們董事目前之預期，按年基準超過5%，相關交易將須遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

---

## 關 連 交 易

---

### 與宇碩集團訂立的物業租賃協議

訂約方：

以下各方：

(a) 上海宇培；

(b) 蕪湖宇培倉儲；及

(c) 蘇州宇培倉儲，

均為本集團的子公司，作為出租人；

而：

(d) 上海宇培特種建材；

(e) 上海宇培電子商務；

(f) 上海宇培建設；及

(g) 上海宇培速通物流，

均為宇碩集團的成員公司，作為承租人。

主要條款：

上海宇培、武漢宇培倉儲及蘇州宇培倉儲於日常業務過程中各自與宇碩集團各成員公司訂立七份物業租賃協議：

- 上海宇培特種建材。根據日期為2015年12月25日的租約(「上海宇培特種建材租約」)，上海宇培特種建材同意自上海宇培租賃位於中國上海嘉定區謝春路1000號的辦公樓4樓、一棟廠房、四棟宿舍樓及一棟兩層廠房之1樓，總建築面積為18,154.71平方米。
- 上海宇培電子商務。根據日期為2015年12月25日的租約(「上海宇培電子商務租約」)，上海宇培電子商務同意自上海宇培租賃位於中國上海嘉定區謝春路1000號辦公樓1樓及3樓其中一部分的辦公室及倉庫，總建築面積為3,500平方米。

---

## 關 連 交 易

---

- 上海宇培建設。根據日期為2015年12月25日的租約(「上海宇培建設租約」)，上海宇培建設同意自上海宇培租賃位於中國上海嘉定區謝春路1000號辦公樓2樓、5樓及6樓其中一部分的辦公室及倉庫，總建築面積為2,500平方米。
- 上海宇培速通物流。上海宇培速通物流同意分別租賃以下獨立區域：
  - (a) 根據日期為2015年12月25日的租約(「上海宇培速通物流租約1」)，自上海宇培租賃位於中國上海嘉定區謝春路1000號的(1)辦公樓1樓及2樓其中一部分以及一棟兩層廠房之二樓的辦公室及倉庫，總建築面積為9,428平方米，租期自2016年1月1日至2016年3月31日；及(2)位於一棟兩層廠房的二樓，總建築面積為5,030.33平方米，租期自2016年4月1日至2018年12月31日；
  - (b) 根據日期為2015年12月15日的租約(「上海宇培速通物流租約2」)，自蕪湖宇培倉儲租賃位於中國安徽省蕪湖市三山經濟開發區S321省道與峨溪路交界處1號倉庫A、B、C及D單元的辦公室、倉庫及若干室內面積，總建築面積為25,603.90平方米；
  - (c) 根據日期為2015年12月25日的租約(「上海宇培速通物流租約3」)，自蘇州宇培倉儲租賃位於中國江蘇省昆山市週市鎮翠薇東路515號1號倉庫1樓A單元辦公室以及B單元和C單元的辦公室、倉庫及若干室內面積，總建築面積為10,271.00平方米；及

## 關 連 交 易

- (d) 根據日期為2015年12月20日的租約(「上海宇培速通物流租約4」)，自蘇州宇培倉儲租賃位於中國江蘇省昆山市週市鎮橫新涇路28號一棟宿舍樓的六個單元，總建築面積為180平方米。

上述租賃地區的年度交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	宇碩集團相關成員公司應付之款項 (即租金及物業管理費，視情況而定)		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元		
<b>總額：</b>			
(i) 上海宇培 特種建材租約 .....	5,632.5	5,801.5	5,975.5
(ii) 上海宇培 電子商務租約 .....	1,085.9	1,118.5	1,152.0
(iii) 上海宇培 建設租約.....	775.6	798.9	822.9
(iv) 上海宇培 速通物流租約1 .....	1,901.8 <sup>(1)</sup>	1,607.5	1,655.7
(v) 上海宇培 速通物流租約2 .....	5,179.0	5,365.7	5,555.5
(vi) 上海宇培 速通物流租約3 .....	3,108.5	3,217.8	3,328.3
(vii) 上海宇培 速通物流租約4 .....	36.0	36.0	36.0
<b>小計：</b> .....	<b><u>17,719.4</u></b>	<b><u>17,945.8</u></b>	<b><u>18,525.8</u></b>

附註：

(1) 根據上海宇培速通物流租約1，自2016年1月1日至2016年3月31日止期間相關租賃物業的面積較大。因此，於截至2016年12月31日止年度，自2016年1月1日至2016年3月31日止期間根據上海宇培速通物流租約1應付的月租金高於2016年4月1日至2016年12月31日止期間的月租金。儘管年租金增加3%，但因相同原因，截至2017年及2018年止年度的應付金額亦低於截至2016年止年度的應付金額。

---

## 關 連 交 易

---

以上所有租賃協議之期限為三個財政年度，自2016年1月1日起至2018年12月31日止。

上海宇培特種建材租約、上海宇培電子商務租約、上海宇培建設租約、上海宇培速通物流租約1及上海宇培速通物流租約4毋須支付物業管理費。根據上海宇培速通物流租約2及上海宇培速通物流租約3，上海宇培速通物流(作為承租人)應就提供的物業管理服務向兩個相關租賃物業支付物業管理費。各項物業實際用途所產生的其他費用(主要為公用設施費)由宇碩集團相關成員公司(作為上述所有租賃協議項下的承租人)承擔。

上海宇培特種建材租約、上海宇培電子商務租約、上海宇培建設租約及上海宇培速通物流租約1項下之相關承租人毋須繳納租金按金。上述各份租賃協議的重續程序並無具體規定。因此，當該等租賃協議訂約方有意重續租約時，彼等須重新磋商續約事宜。

根據上海宇培速通物流租約2、上海宇培速通物流租約3及上海宇培速通物流租約4，租金按金相當於各份有關租約項下最初三個月期間的租金總額及物業管理費(視情況而定)，由承租人支付且於租約期滿後退還，若承租人違約，出租人可予沒收或扣減。

根據上海宇培速通物流租約2及上海宇培速通物流租約3，上海宇培速通物流(作為承租人)須於租約屆滿前至少六個月向相關出租人發出書面通知，表示有意重續租約。任何經重續租約的條款須與已屆滿租約的條款大致相似，

---

## 關 連 交 易

---

且新租金應根據市況釐定，但無論如何不得低於先前已存在之租金。根據上海宇培速通物流租約4，上海宇培速通物流(作為承租人)須在租約屆滿三個月之前向相關出租人發出書面通知，表示其有意續期租約。除基於市場狀況作出調整的新租賃除外，上海宇培速通物流擁有按相同租賃條款續期的第一優先權。

### 定價政策：

根據物業租賃協議，應付本集團的租金指週邊地帶類似辦公室及倉庫空間、工廠樓宇及宿舍樓的現行市場租金，其乃基於可供參考的物業租賃可比市場價格並經雙方公平磋商釐定。

上海宇培特種建材租約、上海宇培電子商務租約、上海宇培建設租約及上海宇培速通物流租約1項下的應付年租金，乃經參考各租賃物業實際總建築面積及有關物業價值的潛在增長釐定，起租租金為可資比較市場租金每日每平方米人民幣0.85元，租金均每年上漲3%。

上海宇培速通物流租約2項下的月租金於每年7月及8月減半，即提供每年一個月的免租期。年租金乃經參考租賃物業實際總建築面積及有關物業價值的潛在增長後釐定，起租租金為可資比較市場租金每日每平方米人民幣0.54元，每年上漲3%。物業管理費經參考租賃物業的性質及用途後釐定為每月每平方米人民幣1.8元起，每年上漲3%。

上海宇培速通物流租約3項下的月租金於每年10月及11月減半，即提供每年一個月的免租期。年租金乃經參考租賃物業實際總建築面積及有關物業價值的潛在增長後釐定，起租租金為可資比較市場租金每日每平方米人民幣0.84元，每年上漲3%。物業管理費經參考租賃物業的性質及用途後釐定為每月每平方米人民幣1.8元起，每年上漲3%。

---

## 關 連 交 易

---

上海宇培速通物流租約4項下的年租金乃經參考租賃宿舍單元的性質及總建築面積釐定，而經考慮總建築面積較小及該等物業的市場租金水平，該等宿舍單元之總建築面積均為30平方米，租期內每個單元須繳納固定月租金每單元人民幣500元。

### 交易的理由：

本集團經營開發、租賃及管理物流設施業務，其中包括提供倉庫空間。另一方面，宇碩集團成員公司經營須提供辦公室及倉庫空間以促進其經營的業務，即如建築材料、電子商務產品、建築裝修工程材料及普通貨物等原材料及貿易商品的存儲；以及作物流用途及作辦公室之用。毗鄰租賃辦公室及倉儲空間的若干小區域亦被租賃為相關僱員的宿舍。因此，我們的董事認為，持續租賃物業予宇碩集團成員公司符合我們的租賃及管理物流設施業務，且按現行市價持續租賃物業予宇碩集團成員公司對本集團有利。



## 關 連 交 易

過往數據：

宇碩集團成員公司支付予本集團的租金總額的過往數據載列如下：

	截至12月31日止年度的過往交易金額		
	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)		
來自以下各項的總額：			
(i) 上海宇培特種建材	1,289.3 <sup>(1)</sup>	3,715.4 <sup>(2)</sup>	5,632.5 <sup>(3)</sup>
(ii) 上海宇培電子商務 <sup>(4)</sup>	—	633.4	1,085.9
(iii) 上海宇培建設 <sup>(5)</sup>	—	452.4	775.6
(iv) 上海宇培速通物流 <sup>(6)</sup>	—	1,706.3	2,925.0
(v) 上海宇培速通物流 <sup>(7)</sup>	—	—	2,587.7
(vi) 上海宇培速通物流 <sup>(8)</sup>	—	—	830.7
(vi) 上海宇培速通物流 <sup>(9)</sup>	—	—	9.0

附註：

- (1) 指就上海宇培特種建材於截至2013年12月31日止年度根據獨立租約自上海宇培租賃的物業所支付的租金，即(a)一棟廠房，包括1號區的部分、2號區的1樓及2樓及6號區(除兩層倉庫外)，總建築面積為6,255平方米；及(b)一棟宿舍樓的7個單元，總建築面積為210平方米，上述物業均位於中國上海嘉定區謝春路1000號。
- (2) 指就上海宇培特種建材於截至2014年12月31日止年度自上海宇培租賃的物業所支付的租金，即(a)一棟廠房，包括1號區的部分、2號區的1樓及2樓及6號區(除兩層倉庫外)，總建築面積為6,255平方米，租期自2014年1月1日至2014年4月30日；(b)辦公樓4樓、一棟廠房、四棟宿舍樓及一棟兩層廠房之1樓(與上海宇培特種建材租約的租賃區域相同)，總建築面積為18,154.71平方米，租期自2014年6月1日起；及(c)一棟宿舍樓的7個單元，總建築面積為210平方米，上述物業均位於中國上海嘉定區謝春路1000號。

---

## 關 連 交 易

---

- (3) 指就與上海宇培特種建材租約相同的租賃區域支付的租金。
- (4) 指就與上海宇培電子商務租約相同的租賃區域支付的租金。僅自2014年6月1日開始租賃物業。
- (5) 指就與上海宇培建設租約相同的租賃區域支付的租金。僅自2014年6月1日開始租賃物業。
- (6) 指就與上海宇培速通物流租約1相同的租賃區域支付的租金。僅自2014年6月1日開始租賃物業。
- (7) 指就與上海宇培速通物流租約2相同的租賃區域支付的款項。僅自2015年7月1日起開始租賃物業。根據當時簽訂的雙方協議，上海宇培速通物流同意承擔本集團應付的增值稅，故過往交易額包括蕪湖宇培倉儲(作為出租人)應付的增值稅。
- (8) 指就與上海宇培速通物流租約3相同的租賃區域支付的款項。僅自2015年10月1日起開始租賃物業。根據當時簽訂的雙方協議，上海宇培速通物流同意承擔本集團應付的增值稅，故過往交易額包括蘇州宇培倉儲(作為出租人)應付的增值稅。
- (9) 指就與上海宇培速通物流租約4相同的租賃區域支付的款項。僅自2015年10月1日開始租賃物業。

### 年度上限：

根據上文「與宇碩集團訂立的物業租賃協議 — 主要條款」小節所述的物業租賃協議，宇碩集團相關成員公司應付的最高年租金總額將構成截至2016年、2017年及2018年12月31日止各個年度相關持續關連交易的年度上限。

### 上限基準：

上述年度上限乃經參考各物業租賃協議下宇碩集團相關成員公司應付的最高年租金及年度物業管理費(視情況而定)釐定，而最高年租金及年度物業管理費又通過與宇碩集團各成員公司公平磋商，參考實際總建築面積、各租賃地區市值的潛在增長及各項租賃物業的性質及用途釐定。

---

## 關 連 交 易

---

### 獨立物業估值師意見：

我們已委聘獨立專業物業估值師高力審閱物業租賃協議並檢查相關物業。在對中國租賃市場進行市場研究、收集部分相關地點以及類似地點可資比較物業的租金證據並分析可獲取之市場信息後，高力考慮上述物業每年3%的租金上漲(上海宇培速通物流租約4除外)以及上海宇培速通物流租約4項下整個三年期租期內年租金並無上漲，以及上海宇培速通物流租約2及上海宇培速通物流租約3項下規定的免租期及物業管理費每年3%的租金上漲後認為，物業租賃協議下的應付租金及物業管理費(視情況而定)及免租期對本集團而言屬公平合理，且與租約簽署日期類似地點具類似狀況之租賃物業的現行市場水平一致或實際可行。

### 申請豁免

就「一 非豁免持續關連交易」所述交易而言，根據上市規則第14A章計算的至少一個相關「百分比率」(利潤比率除外)，預期按年基準超過5%，經匯總之交易須遵守上市規則所載第14A.49條及第14A.35條下之年度申報及公佈規定、上市規則第14A.55條至第14A.59條及第14A.71(6)條所載年度審閱規定及上市規則第14A.36條、第14A.46條及第14A.53(3)條所載通函及獨立股東批准及相關規定。

誠如上文所述，我們預期該等非豁免持續關連交易持續進行，並將持續一段時間。因此，我們的董事認為，嚴格遵守上市規則項下的公佈、通函及獨立股東批准規定並不切實可行且會帶來過重負擔，並給我們增加不必要的行政成本。

因此，我們已向聯交所申請並獲聯交所授予，就「一 非豁免持續關連交易」所述交易而言，豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、第14A.36條、第14A.46條及第14A.53(3)條有關持續關連交易的公佈、通函及獨立股東批准規定。

然而，就該等非豁免持續關連交易而言，我們將在任何時間均遵守上市規則第14A.34條、第14A.49條、第14A.51條至第14A.59條及第14A.71條的適用條文。

---

## 關 連 交 易

---

若上市規則的任何未來修訂對本節所述持續關連交易施加比截至本招股章程刊發日期的規定更嚴格的規定，我們將實時採取措施確保遵守該等新規定。

### 董事意見

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，本節所述持續關連交易乃於及須於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，相關持續關連交易的條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

我們的董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文所載的本節所述持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

作為有利益衝突的董事，李先生不得參與有關討論持續關連交易決議案的董事會會議並放棄於會上投票。

### 聯席保薦人意見

根據相關租賃協議的審閱意見及經考慮董事及高力(為獨立物業估值師)有關本節所述持續關連交易的意見，聯席保薦人認為：

- (i) 本節所述持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，相關持續關連交易的條款乃屬公平合理且符合股東的整體利益；及
- (ii) 本節所述持續關連交易的建議年度上限乃屬公平合理且符合股東的整體利益。