

### 概覽

本公司於2013年11月12日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據戴德梁行報告，按截至2015年12月31日的運營中總建築面積計，我們是中國領先的優質物流設施供應商。截至2016年3月31日，我們已構建一個全國性優質物流設施組合，包括位於八個省份或直轄市的總建築面積約1.0百萬平方米的運營中項目、位於主要物流和交通樞紐的總建築面積約1.1百萬平方米的在建項目及約0.9百萬平方米持作未來開發的土地。此外，截至2016年3月31日，我們已就我們的34個投資項目簽署32份投資協議（其中兩份投資協議各涉及兩個投資項目），覆蓋將在19個省份或直轄市收購的規劃總建築面積3.6百萬平方米的土地。過往，就一幅土地簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。然而，仍然存在我們可能無法收購該土地的風險。更多詳情見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權」。

本集團由我們的主席李士發先生創辦。李先生於1990年代初期在上海開展個人事業，早年從事建築業擔任建築項目承包商。基於彼從樓宇建築業務累積的見解、經驗及財務資源，李先生於2000年成立上海宇培，主要從事建築材料生產。2003年，李先生將公司焦點轉移到倉儲和物流，並開始從事物流設施的建設和運營。該業務自此快速增長，而本集團現已成為中國領先的物流設施供應商。

為了發展業務，我們自2008年起一直與世界著名的財務投資者（如Equity International、凱雷及RRJ Capital）組成合作關係，以確保我們的可持續快速增長。與此同時，亦成立了離岸控股架構及公司，作為這類戰略合作關係的一部分以及我們重組的一環。截至最後實際可行日期，我們的企業控股股東宇培國際投資管理（一家由李先生通過李氏國際投資管理間接擁有90%及由李先生妻子馬女士通過李氏資產管理間接擁有10%權益的公司）持有本公司98.2%權益。餘下1.8%權益分別由Sherlock Asset (RRJ Capital Master Fund的子公司) 擁有1.62%、SeaTown Lionfish擁有0.144%及Moussedragon, L.P.擁有0.036%。李先生及馬女士已確認，彼等目前（及一直）於行使其於本公司的股東權利時採取一致行動。

全球發售完成後（假設全球發售按發售價範圍的中位數進行及超額配股權未獲行使及未計及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份），宇培國際投資管理將持有本公司約26.55%權益並於上市後不再為控股股東（定義見上市規則）。根據上

## 歷史、重組及公司架構

市規則第10.07(1)條及聯交所的規定，我們的各控股股東李先生、馬女士、李氏國際投資管理、李氏資產管理及宇培國際投資管理均已向聯交所承諾，除上市規則所批准者外，其於本招股章程日期起至股份開始於聯交所買賣日期後滿十二個月當日止期間將不會出售其直接或間接實益擁有之股份或證券或就此訂立任何協議出售或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

### 業務里程碑

下表載列本公司歷史的重要里程碑。

年份	事件
2000年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們通過上海宇培開展業務。</li></ul>
2003年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們是首批進入上海西北物流園區的公司，並為伊藤忠物流(中國)和頂通物流建立優質物流設施，總面積為40,000平方米。</li></ul>
2006年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們完成及向上海頂通物流有限公司交付訂製物流園，位於上海黃渡，總面積約為60,000平方米。</li></ul>
2007年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們在芸芸同業競爭對手中獲選定為西門子興建一個位於滁州的訂製物流分撥中心，總建築面積約為75,000平方米。</li></ul>
2008年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們吸引到全球著名投資管理公司Equity International的注意，並接受其股本投資，務求確保我們業務的可持續增長。</li></ul>
2010年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們為伊藤忠集團(中國)完成一個位於上海的訂製物流園，總建築面積約為70,000平方米，並且是中國首個兩層高的坡道式物流設施。</li></ul>
2011年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們與Global Logistic Properties Ltd. (亞洲一家大型現代物流設施供應商)進行合作。</li><li>我們開始建設瀋陽宇培瀋北物流園，這標誌著我們擴充至華北市場。</li></ul>

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	事件
2012年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始建設位於瀋陽經濟開發區的物流園項目，鞏固了我們在華北市場的滲透率並進一步提升了我們的物流設施網絡。</li><li>我們開始建設北京宇培林海灘物流園，進一步使我們的地域覆蓋延伸至華北。</li></ul>
2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們就成立合資企業與Seed Holding II (其凱雷全資擁有) 訂立框架協議。</li><li>我們開始建設武漢漢南的物流園項目。</li></ul>
2014年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們引入更多財務投資者，並發行可換股票據予Berkeley Asset及SeaTown Lionfish。Berkeley Asset是RRJ Capital Master Fund的子公司，而SeaTown Lionfish則為SeaTown Master Fund的全資子公司。</li></ul>
2015年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們完成全國性網絡，覆蓋八個省份及直轄市的12個物流園59個物流設施。</li></ul>

### 本集團的演變

#### 成立上海宇培

上海宇培於2000年在中國成立，為我們開始及擴展物流設施業務的發展及管理奠下基礎。我們於2003年開始為客戶完成物流園項目，自此便積累大量經驗。因此，我們已發展了一種高效、回報驅動的業務模式，使我們能在整個中國擴充業務時快速複製我們的成功。

#### 與財務投資者成立合資企業

李先生認為與國際財務投資者進行戰略合作對於我們業務的持續發展至關重要。這是因為房地產投資一般為資本密集型，與財務投資者合作將使我們的資金來源變得多元化，並為我們的擴展提供資金。這種合作關係於2008年首次出現，當時我們與EI Fund IV, L.P. (Equity International管理的基金) 訂立一項協議，據此，由EI Fund IV, L.P.設立的一間特殊目標公司收購上海宇培的49%股權。於2011年，EI Fund IV, L.P.將特殊目的公司出售予Global Logistic Properties Ltd.當時的一間全資子公司，藉此彼等應我們的請求最終於2013年結束彼等與我們的合作(不論作為上海宇培的合營公司伙伴或我們的其他兩個項目公司)，乃因我們與彼等在同行業進行競爭。

## 歷史、重組及公司架構

於2013年與凱雷組成的戰略合作關係乃基於同一理念。凱雷承諾於項目層面投資200百萬美元於我們的物流園項目，而其投資是直接或通過中間控股公司向我們於中國合共18家營運子公司作出。有關凱雷作出的投資詳情，見「首次公開發售前投資及合資企業的條款」。

由於我們的項目公司數目不斷增加，於2015年，我們已與Logisware成立另一家合資企業。Logisware為一間由中國人壽保險公司富德僅為投資於我們的合資企業而成立的英屬維爾京群島公司。有關Logisware作出的投資詳情，見「首次公開發售前投資及合資企業的條款」。

### 我們的子公司及合資企業

我們通過多家中國項目公司承擔我們的物流園項目的發展及運作。於本集團的發展初期，上海宇培(作為我們的旗艦控股公司)直接成立我們的項目公司。為配合本集團的增長及支援我們與不同的財務投資者建立實際和潛在的合作關係，我們亦開始在英屬維爾京群島和香港註冊成立多家中間投資公司，以持有我們部分的中國項目公司。截至2015年12月31日，我們在中國的43家子公司擁有權益，其中39家為項目公司。我們所有的離岸集團公司(不論於英屬維爾京群島或香港註冊成立)均為投資控股公司，並無實質業務運作。以下是董事認為就我們的業務運營及發展而言屬重大的子公司詳情：

編號	子公司名稱 成立日期及開始營業日期	註冊資本	於最後實際 可行日期擁有的股權	主要業務
1.	安徽宇培企業管理 2014年4月3日	人民幣 10,000,000元	100%	管理公司
2.	北京林海灘商貿 2006年7月31日	人民幣 140,000,000元	51%	項目公司：北京 宇培林海灘 物流園
3.	長春宇培倉儲 2013年12月24日	人民幣 70,450,000元	51%	項目公司：長春 宇培物流園

## 歷史、重組及公司架構

編號	子公司名稱 成立日期及開始營業日期	註冊資本	於最後實際 可行日期擁有的股權	主要業務
4.	長沙宇培倉儲 成立日期： 2015年5月8日	人民幣 120,000,000元	100%	項目公司：長沙 宇培物流園
5.	常州宇培倉儲 2014年10月8日	人民幣 245,000,000元	100%	項目公司：常州 宇培物流園
6.	成都聖寶 <sup>(1)</sup> 2010年4月16日	人民幣 130,000,000元	48.69%	項目公司：成都 宇培聖寶 物流園
7.	重慶宇培倉儲 2015年1月27日	人民幣 200,000,000元	100%	項目公司：重慶 宇培物流園
8.	滁州宇航物流 2007年8月27日	人民幣 50,000,000元	51%	項目公司：滁州 宇航物流園 一期及二期
9.	大連宇培倉儲 2015年5月19日	人民幣 500,000,000元	100%	項目公司：大連 宇培物流園
10.	哈爾濱宇培倉儲 2015年2月5日	人民幣 171,330,000元	51%	項目公司：哈爾 濱宇培物流園
11.	合肥宇航倉儲 2014年5月13日	人民幣 50,000,000元	51%	項目公司：合肥 宇航 物流園
12.	淮安宇培倉儲 2014年10月31日	人民幣 92,000,000元	100%	項目公司：淮安 宇培物流園

附註：

(1) 成都聖寶為一家由宇培四川物流資產發展擁有95.48%權益的子公司，而宇培四川物流資產發展為一家由我們擁有51%權益的的子公司。

## 歷史、重組及公司架構

編號	子公司名稱 成立日期及開始營業日期	註冊資本	於最後實際 可行日期擁有的股權	主要業務
13.	惠州遠望科技 2012年10月11日	人民幣 95,000,000元	100%	項目公司：惠州 宇培物流園
14.	江門宇培物流 資產 2014年7月31日	人民幣 92,000,000元	100%	項目公司：江門 宇培物流園
15.	嘉興市宇培倉儲 2014年7月11日	人民幣 308,540,000元	51%	項目公司：嘉興 宇培物流園
16.	濟南宇培倉儲 服務 2014年8月6日	人民幣 70,000,000元	100%	項目公司：濟陽 宇培物流園 — 一期
17.	濟南宇臻倉儲 2015年8月11日	人民幣 155,000,000元	100%	項目公司：濟南 宇培高新 物流園
18.	南寧宇培倉儲 2015年6月18日	人民幣 108,500,000元	100%	項目公司：南寧 宇培物流園
19.	南通宇培倉儲 2014年9月19日	人民幣 123,850,000元	51%	項目公司：南通 宇培物流園
20.	上海青陽園藝 2001年7月3日	人民幣 5,000,000元	100%	項目公司：上海 宇培青陽 物流園
21.	上海碩錚投資 2015年1月30日	人民幣 110,000,000元	100%	項目公司：上海 宇培金山 物流園
22.	上海宇珩物流 管理 2015年10月9日	人民幣 1,000,000元	100%	管理公司

## 歷史、重組及公司架構

編號	子公司名稱 成立日期及開始營業日期	註冊資本	於最後實際 可行日期擁有的股權	主要業務
23.	上海宇冀投資 2015年2月5日	人民幣 620,000,000元	51%	項目公司：青浦 宇冀物流園
24.	上海宇培 2000年6月12日	人民幣 336,274,510元	100%	項目公司：上海 宇航黃渡 物流園
25.	上海宇培投資 2003年11月19日	人民幣 10,000,000元	100%	管理公司
26.	上海宇載投資 2015年1月16日	人民幣 150,000,000元	100%	項目公司：上海 宇載物流園
27.	陝西西咸宇培 倉儲 2014年12月18日	人民幣 184,550,000元	100%	項目公司：陝西 宇培物流園
28.	瀋陽宇航物流 2011年3月25日	人民幣 90,000,000元	51%	項目公司：瀋陽 宇培瀋北 物流園
29.	瀋陽宇培倉儲 2012年2月28日	人民幣 50,000,000元	51%	項目公司：瀋陽 宇培經開區 物流園
30.	蘇州宇培倉儲 2012年10月30日	人民幣 179,000,000元	51%	項目公司：宇培 蘇州物流園
31.	蘇州宇慶倉儲 2014年10月10日	人民幣 200,000,000元	51%	項目公司：蘇州 宇慶物流園
32.	蘇州宇臻倉儲 2014年11月28日	人民幣 500,000,000元	51%	項目公司：蘇州 宇臻綜保 物流園

## 歷史、重組及公司架構

編號	子公司名稱 成立日期及開始營業日期	註冊資本	於最後實際 可行日期擁有的股權	主要業務
33.	天津宇培物流 2014年9月16日	人民幣 184,000,000元	100%	項目公司：天津 宇培西青 物流園
34.	天津宇培倉儲 2014年3月27日	人民幣 110,000,000元	51%	項目公司：天津 宇培物流園
35.	武漢宇德倉儲 2014年11月13日	人民幣 67,000,000元	100%	項目公司：武漢 宇培蔡甸 物流園
36.	武漢宇培倉儲 2011年8月2日	人民幣 66,000,000元	51%	項目公司：宇培 武漢漢南 物流園
37.	蕪湖宇培投資 2013年11月13日	人民幣 100,000,000元	100%	管理公司
38.	蕪湖宇培倉儲 2013年3月7日	人民幣 80,000,000元	51%	項目公司：蕪湖 宇培物流園
39.	無錫宇培倉儲 發展 2014年12月5日	100,000,000 美元	100%	項目公司：無錫 宇培物流園
40.	咸陽宇培倉儲 2015年2月6日	人民幣 100,000,000元	100%	項目公司：咸陽 宇培物流園
41.	肇慶宇培倉儲 2014年12月3日	人民幣 130,000,000元	51%	項目公司：肇慶 宇培物流園
42.	鄭州華正道物流 2011年7月29日	人民幣 50,000,000元	100%	項目公司：鄭州 宇培華正道 物流園



## 歷史、重組及公司架構

編號	子公司名稱 成立日期及開始營業日期	註冊資本	於最後實際 可行日期擁有的股權	主要業務
43.	鄭州宇培倉儲 2014年2月28日	人民幣 130,000,000元	51%	項目公司：鄭州 宇培物流園

### 我們的中國營運子公司的企業發展

我們於下文說明我們現有的中國營運子公司(對於本集團表現屬重大者)各自於成立日期起直至重組開始期間的主要股本變動。各創辦人名稱後面括號內的數字指其各自於有關實體的持股比例。

#### 安徽宇培企業管理

安徽宇培企業管理於2014年4月3日由香港宇培物流資產發展(100%)成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，其中人民幣1,583,200元已於2014年11月繳付，而餘額須於2024年4月前繳付。

#### 北京林海灘商貿

北京林海灘商貿於2006年7月31日由兩名獨立第三方成立，分別是李春明(80%)及董玉仙(20%)，註冊資本為人民幣500,000元，已於2006年7月全數繳足。

於2011年4月，李春明及董玉仙將彼等於北京林海灘商貿的全部權益轉讓予昆明青和行商貿有限公司，代價為人民幣500,000元(根據北京林海灘商貿當時的註冊資本釐定)，於有關轉讓後，昆明青和行商貿有限公司擁有北京林海灘商貿的100%權益。於2011年5月，昆明青和行商貿有限公司將其於北京林海灘商貿的100%權益轉讓予雲南澤海商貿有限公司，代價為人民幣500,000元(根據北京林海灘商貿當時的註冊資本釐定)。於2011年11月，雲南澤海商貿有限公司將其於北京林海灘商貿的100%權益轉讓予上海宇培，總代價為人民幣68,771,840元(根據雙方參考北京林海灘商貿結欠昆明青和行商貿有限公司的貸款金額後公平磋商釐定)。昆明青和行商貿有限公司及雲南澤海商貿有限公司均為獨立第三方。

於2012年7月，北京林海灘商貿的註冊資本藉著上海宇培注資的方式增加至人民幣130,000,000元。

於2013年10月及11月，上海宇培將其於北京林海灘商貿的49%股權轉讓予思德北京有限公司，代價為15,451,624美元(根據估價報告釐定)，於有關轉讓後，上海宇培及思德北京有

---

## 歷史、重組及公司架構

---

限公司分別擁有北京林海灘商貿的51%及49%權益。與此同時，北京林海灘商貿的註冊資本藉著上海宇培及思德北京有限公司按彼等各自持股比例注資的方式增加至人民幣140,000,000元。思德北京有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### **長春宇培倉儲**

長春宇培倉儲於2013年12月24日由上海宇培(100%)成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，已於2013年12月全數繳足。於2014年6月，該註冊資本藉著股東注資方式增加至人民幣35,929,500元。

於2014年9月，該註冊資本藉著思德長春有限公司注資的方式增加至人民幣70,450,000元，於有關增資後，上海宇培及思德長春有限公司分別擁有長春宇培倉儲的51%及49%權益。

### **長沙宇培倉儲**

長沙宇培倉儲於2015年5月8日由宇培物流資產發展六有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，其中人民幣15,000,000元已於2015年6月繳付，而人民幣27,000,000元須於2025年3月前繳付，以及人民幣78,000,000元須於2035年3月前繳付。

### **常州宇培倉儲**

常州宇培倉儲於2014年10月8日由宇培環球發展有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣245,000,000元，其中人民幣31,000,000元已於2014年12月繳付，人民幣59,000,000元已於2015年6月繳付，而餘額須於2024年10月前繳付。

### **成都聖寶**

成都聖寶於2010年4月16日由兩名獨立第三方成立，分別是周紅軍(70%)及陳宇(30%)，註冊資本為人民幣5,000,000元。於2010年6月，註冊資本藉著上述兩名股東按彼等各自持股比例注資的方式增加至人民幣23,800,000元。於2012年6月，該註冊資本藉著該兩名股東按彼等各自持股比例注資的方式進一步增加至人民幣58,800,000元。

於2015年4月，周紅軍將彼於成都聖寶的60%股權轉讓予宇培四川物流資產發展，代價為人民幣29,109,874.79元(根據雙方公平磋商釐定)，陳宇則將彼於成都聖寶的30%股權轉讓

---

## 歷史、重組及公司架構

---

予宇培四川物流資產發展，代價為人民幣14,554,937.4元(根據雙方公平磋商釐定)。截至最後實際可行日期，人民幣40,793,408.6元已由宇培四川物流資產發展結清及剩餘代價將於轉讓協議所載相關轉讓人的若干條件實現後結清。我們的中國法律顧問確認，股份轉讓程序已告完成，我們於成都聖寶的股權將不會因償還部分代價而受影響。於上述轉讓後，宇培四川物流資產發展及周紅軍分別擁有成都聖寶的90%及10%權益。

於2015年7月，成都聖寶的註冊資本藉著宇培四川物流資產發展注資的方式增加至人民幣130,000,000元，於該項增資後，宇培四川物流資產發展及周紅軍分別擁有成都聖寶的95.48%及4.52%權益。

### **重慶宇培倉儲**

重慶宇培倉儲於2015年1月27日由宇培西南物流資產發展有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，其中人民幣70,000,000元須於2025年1月前繳付，而餘額須於2035年1月前繳付。

### **滁州宇航物流**

滁州宇航物流於2007年8月27日由上海宇培(90%)及我們的執行董事李慶(10%)成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，其中人民幣5,000,000元已於2007年8月繳付。於2008年3月，滁州宇航物流的註冊資本藉著當時股東按彼等各自持股比例注資的方式增加至人民幣50,000,000元。

於2008年5月，李慶將彼於滁州宇航物流的10%權益轉讓予上海宇培投資，代價為人民幣5,000,000元(根據滁州宇航物流當時的註冊資本釐定)。於2013年7月，上海宇培將其於滁州宇航物流的39%權益轉讓予思德滁州有限公司，代價為7,459,488美元(根據估價報告釐定)，而上海宇培投資則將其於滁州宇航物流的10%權益轉讓予思德滁州有限公司，代價為1,912,689美元(根據估價報告釐定)。於上述轉讓後，上海宇培及思德滁州有限公司分別擁有滁州宇航物流的51%及49%權益。思德滁州有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### **大連宇培倉儲**

大連宇培倉儲於2015年5月19日由宇培物流資產發展八有限公司(100%)成立，註冊資本

---

## 歷史、重組及公司架構

---

為人民幣500,000,000元，其中人民幣135,000,000元已於2015年7月繳付，而人民幣40,000,000元須於2025年5月前繳付，以及人民幣325,000,000元須於2035年5月前繳付。

### **哈爾濱宇培倉儲**

哈爾濱宇培倉儲於2015年2月5日由宇培哈爾濱物流資產發展(100%)成立，註冊資本為人民幣171,330,000元，其中人民幣45,000,000元已於2015年3月繳付，人民幣15,000,000元已於2015年6月繳付，而餘額須於2035年2月前繳付。

### **合肥宇航倉儲**

合肥宇航倉儲於2014年5月13日由上海宇培(100%)成立，註冊資本為人民幣18,000,000元。於2015年5月，註冊資本藉著上海宇培及思德肥東有限公司注資的方式增加至人民幣50,000,000元，於該項增資後，上海宇培及思德肥東有限公司分別擁有合肥宇航倉儲的51%及49%權益。思德肥東有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### **淮安宇培倉儲**

淮安宇培倉儲於2014年10月31日由宇培物流資產發展一有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣92,000,000元，其中人民幣31,000,000元已於2014年12月繳付，人民幣18,000,000元於2015年6月繳付，人民幣16,000,000元於2016年1月繳付，而餘額須於2024年10月前繳付。

### **惠州遠望科技**

惠州遠望科技於2012年10月11日由四名獨立第三方成立，分別是代俊冬(40%)、黃文錦(30%)、林利忠(20%)及惠州遠望數碼城投資發展有限公司(10%)，註冊資本為人民幣5,000,000元，已於2012年9月全數繳足。

於2013年4月，惠州遠望數碼城投資發展有限公司將其於惠州遠望科技的10%權益轉讓予獨立第三方深圳市龐源投資集團有限公司，代價為人民幣500,000元(根據惠州遠望科技當時的註冊資本釐定)。

於2015年2月，惠州遠望科技的註冊資本藉著股東按彼等各自持股比例注資的方式增加至人民幣95,000,000元。

於2014年12月，代俊冬、黃文錦、林利忠及深圳市龐源投資集團有限公司將其於惠州遠望科技的全部權益轉讓予上海宇培，總代價為人民幣108,386,504元(基於各方公平磋商)。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

截至最後實際可行日期，人民幣102,967,178.8元已由上海宇培結清及剩餘代價將於轉讓協議所載相關轉讓人的若干條件實現後結清。我們的中國法律顧問確認，股份轉讓程序已告完成，我們於惠州遠望科技的股權將不會因償還部分代價而受影響。

### **江門宇培物流資產**

江門宇培物流資產於2014年7月31日由宇培珠江物流資產發展有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣92,000,000元，須於2034年7月前繳付。

### **嘉興市宇培倉儲**

嘉興市宇培倉儲於2014年7月11日由宇培浙江物流資產發展(100%)成立，註冊資本為人民幣308,540,000元，其中人民幣120,000,000元已於2014年11月繳付，人民幣73,783,404元已於2015年3月繳付，而餘額須於2017年7月前繳付。

### **濟南宇培倉儲服務**

濟南宇培倉儲服務於2014年8月6日由宇培華北物流資產發展有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣70,000,000元，其中人民幣20,000,000元已於2015年8月繳付，人民幣4,500,000元已於2015年11月繳付，而餘額須於2024年8月前繳付。

### **濟南宇臻倉儲**

濟南宇臻倉儲於2015年8月11日由宇培物流資產發展七有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣155,000,000元，其中人民幣54,250,000元須於2025年5月前繳付，而餘額須於2035年5月前繳付。

### **南寧宇培倉儲**

南寧宇培倉儲於2015年6月18日由宇培物流資產發展九有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣108,500,000元，其中人民幣35,000,000元須於2020年3月前繳付，而餘額須於2025年3月前繳付。

### **南通宇培倉儲**

南通宇培倉儲於2014年9月19日由宇培南通物流資產發展(100%)成立，註冊資本為人民幣123,850,000元，其中人民幣43,000,000元已於2014年12月繳付，人民幣5,000,000元已於2015年11月繳付，而人民幣26,310,000元須於2016年9月前繳付，以及餘額須於2024年9月前繳付。

### 上海青陽園藝

上海青陽園藝於2001年7月3日由兩名獨立第三方成立，分別是Wang Ye (90%)及Zhuang Guorong (10%)，註冊資本為人民幣5,000,000元，已於2001年6月全數繳足。

於2015年3月，上海宇培收購上海青陽園藝的100%股權。於收購前，上海煌燁商務有限公司(獨立第三方)及馬女士(我們的控股股東)分別擁有上海青陽園藝的90%及10%權益。上海煌燁商務有限公司及馬女士已將其於上海青陽園藝的全部權益轉讓予上海宇培，代價經公平磋商釐定分別為人民幣79,232,324元及人民幣8,767,677元。截至最後實際可行日期，人民幣86.5百萬元已由上海宇培結清，剩餘代價將於轉讓協議所載相關轉讓人的若干條件實現後結清。我們的中國法律顧問確認，股份轉讓程序已告完成，我們於上海青陽園藝的股權將不會因償還部分代價而受影響。

### 上海碩錚投資

上海碩錚投資於2015年1月30日由獨立第三方謝向東(100%)成立，註冊資本為人民幣110,000,000元，已於2016年4月悉數結清。於2015年2月，謝向東將上海碩錚投資的5%股權轉讓予另一名獨立第三方葉宗琦，代價為人民幣5,500,000元(根據上海碩錚投資當時的實繳資本釐定)，於有關轉讓後，謝向東及葉宗琦分別擁有上海碩錚投資的95%及5%權益。

於2015年11月，謝向東將上海碩錚投資的95%股權轉讓予上海宇培，代價為人民幣1元(根據實繳資本釐定)，而葉宗琦則將上海碩錚投資的5%權益轉讓予上海宇培，代價為人民幣1元(根據實繳資本釐定)。於上述轉讓後，上海宇培擁有上海碩錚投資的100%權益。

### 上海宇珩物流管理

上海宇珩物流管理於2015年10月9日由上海宇培(100%)成立，註冊資本為人民幣1,000,000元，已於2015年11月全數繳足。

### 上海宇冀投資

上海宇冀投資於2015年2月5日由宇培華東物流資產發展(100%)成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，已於2015年3月全數繳足。於2015年11月，上海宇冀投資的註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣620,000,000元，而資本繳款須於2020年2月前完成。

### 上海宇培

上海宇培於2000年6月12日由李先生(80%)及馬女士(20%)成立，註冊資本為人民幣2,000,000元，已於2000年6月全數繳足。藉著股東注資的方式，上海宇培的註冊資本於2002年8月增加至人民幣10,000,000元，以及於2005年9月進一步增加至人民幣70,500,000元。

於2008年8月，上海宇培的註冊資本藉著Shimmer Profits Limited (由EI Fund IV, L.P.設立的特殊目的公司，為獨立第三方)及李先生注資的方式增加至人民幣236,274,510元，於該項增資後，李先生、馬女士及Shimmer Profits Limited分別擁有上海宇培的49.51%、1.49%及49%權益。於2010年3月，該註冊資本藉著當時股東按彼等各自持股比例注資的方式進一步增加至人民幣336,274,510元。

於2012年2月，馬女士將1%權益轉讓予Shimmer Profits Limited，代價為2,000,000美元(根據公平磋商釐定)。於2012年11月，李先生及馬女士將彼等於上海宇培合計的50%權益轉讓予上海宇碩投資，總代價為人民幣168,137,255元(根據上海宇培當時的註冊資本釐定)，於有關轉讓後，上海宇碩投資及Shimmer Profits Limited分別擁有上海宇培的50%及50%權益。

於2013年3月，Shimmer Profits Limited將其於上海宇培的50%權益轉讓予上海宇培實業，代價為58,155,512美元(根據公平磋商釐定)。於2013年5月，上海宇碩投資將其於上海宇培的50%權益轉讓予上海宇培實業，代價為人民幣168,137,255元(根據上海宇培當時的註冊資本釐定)，於有關轉讓後，上海宇培實業擁有上海宇培的100%權益。於2013年12月，上海宇培實業將其於上海宇培的100%權益轉讓予蕪湖宇培投資，代價為人民幣527,000,000元(根據公平磋商釐定)，於有關轉讓後，蕪湖宇培投資擁有上海宇培的100%權益。

### 上海宇培投資

上海宇培於2003年11月19日由李先生(80%)及馬女士(20%)成立，註冊資本為人民幣2,000,000元，已於2003年11月全數繳足。於2005年11月，李先生將彼於上海宇培投資的80%權益轉讓予上海宇培，代價為人民幣1,600,000元(根據上海宇培投資當時的註冊資本釐定)，以及註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣10,000,000元。於上述轉讓及增資後，上海宇培及馬女士分別擁有上海宇培投資的55%及45%權益。

於2008年5月，馬女士將彼於上海宇培投資的45%權益轉讓予上海宇培，代價為人民幣4,500,000元(根據上海宇培投資當時的註冊資本釐定)，於有關轉讓後，上海宇培擁有上海宇培投資的100%權益。

### 上海宇載投資

上海宇載投資於2015年1月16日由宇培物流資產發展二有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。於2015年9月，該註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣150,000,000元，並已於2015年9月全數繳足。

### 陝西西咸宇培倉儲

陝西西咸宇培倉儲於2014年12月18日由宇培物流資產發展四有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣184,550,000元，其中人民幣32,000,000元已於2014年12月繳付，而人民幣60,275,000元須於2016年12月前繳付，以及餘額須於2024年12月前繳付。

### 瀋陽宇航物流

瀋陽宇航物流於2011年3月25日由上海宇培(100%)成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，已於2011年3月全數繳足。於2013年2月，該註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣90,000,000元。於2013年6月，上海宇培將瀋陽宇航物流的49%權益轉讓予思德瀋北有限公司，代價為6,819,150美元(根據估價報告釐定)，於有關轉讓後，上海宇培及思德瀋北有限公司分別擁有瀋陽宇航物流的51%及49%權益。思德瀋北有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### 瀋陽宇培倉儲

瀋陽宇培倉儲於2012年2月28日由上海宇培(100%)成立，註冊資本為人民幣5,000,000元，已於2012年2月全數繳足。於2012年7月，該註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣50,000,000元。於2013年8月，上海宇培將瀋陽宇培倉儲的49%權益轉讓予Seed Tiexi I Company Limited，代價為4,064,214美元(根據估價報告釐定)，於有關轉讓後，上海宇培及Seed Tiexi I Company Limited分別擁有瀋陽宇培倉儲的51%及49%權益。Seed Tiexi I Company Limited為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### 蘇州宇培倉儲

蘇州宇培倉儲於2012年10月30日由上海宇培(50%)及上海宇培投資(50%)成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，已於2013年4月繳足。於2013年4月，該註冊資本藉著當時股東按彼等各自持股比例注資的方式增加至人民幣270,000,000元。於2013年9月，該註冊資本減少至人民幣179,000,000元，於有關減資後，上海宇培及上海宇培投資分別擁有蘇州宇培倉儲的51%及49%權益。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2014年2月，上海宇培投資將其於蘇州宇培倉儲的49%權益轉讓予思德昆山有限公司，代價為14,362,207美元(根據估價報告釐定)，於有關轉讓後，上海宇培及思德昆山有限公司分別擁有蘇州宇培倉儲的51%及49%權益。思德昆山有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### **蘇州宇慶倉儲**

蘇州宇慶倉儲於2014年10月10日由宇培江蘇物流資產發展(100%)成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，已於2015年5月全數繳足。

### **蘇州宇臻倉儲**

蘇州宇臻倉儲於2014年11月28日由宇培物流資產發展三(100%)成立，註冊資本為人民幣500,000,000元，其中人民幣256,800,000元已於2016年5月繳付，以及餘額須於2034年11月前繳付。

### **天津宇培物流**

天津宇培物流於2014年9月16日由宇培天津物流資產發展有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣184,000,000元，其中人民幣64,400,000元須於2024年9月前繳付，而餘額須於2034年9月前繳付。

### **天津宇培倉儲**

天津宇培倉儲於2014年3月27日由上海宇培(100%)成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，已於2015年10月繳足。於2014年11月，該註冊資本藉著上海宇培投資注資的方式增加至人民幣54,000,000元，於該項增資後，上海宇培投資及上海宇培分別擁有天津宇培倉儲的81.48%及18.52%權益。

於2015年2月，上海宇培投資將其於天津宇培倉儲的81.48%權益轉讓予上海宇培，代價為人民幣44,000,000元(根據天津宇培倉儲當時的註冊資本釐定)，於有關轉讓後，上海宇培成為天津宇培倉儲的100%股東。與此同時，註冊資本藉著上海宇培注資的方式增加至人民幣56,100,000元。

於2015年6月，該註冊資本藉著思德天津濱海有限公司注資的方式增加至人民幣110,000,000元，於該項增資後，上海宇培及思德天津濱海有限公司分別擁有天津宇培倉儲的51%及49%權益。思德天津濱海有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### **武漢宇德倉儲**

武漢宇德倉儲於2014年11月13日由宇培華中物流資產發展有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣67,000,000元，其中人民幣23,450,000元須於2016年11月前繳付，而餘額須於2024年11月前繳付。

### **武漢宇培倉儲**

武漢宇培倉儲於2011年8月2日由上海宇培(100%)成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，已於2011年8月全數繳足。於2013年3月，該註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣60,000,000元。

於2013年8月，上海宇培將其於武漢宇培倉儲的49%權益轉讓予思德武漢有限公司，代價為4,757,513美元(根據估價報告釐定)，以及武漢宇培倉儲的註冊資本藉著上述兩名股東注資的方式增加至人民幣66,000,000元。於有關轉讓及增資後，上海宇培及思德武漢有限公司分別擁有武漢宇培倉儲的51%及49%權益。思德武漢有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### **蕪湖宇培投資**

蕪湖宇培投資於2013年11月13日由Wuhu Yuhang Trading Management Co., Ltd. (90%)及Nanling Yudi Property Management Co., Ltd. (10%)成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，已於2015年11月繳足。

於2014年4月，Wuhu Yuhang Trading Management Co., Ltd.及Nanling Yudi Property Management Co., Ltd.將其於蕪湖宇培投資的全部權益轉讓予安徽宇培企業管理，代價分別為人民幣50,000,000元及零(兩者均根據蕪湖宇培投資當時的已繳資本釐定)，於有關轉讓後，安徽宇培企業管理擁有蕪湖宇培投資的100%權益。

### **蕪湖宇培倉儲**

蕪湖宇培倉儲於2013年3月7日由上海宇培(90%)及上海宇培投資(10%)成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，其中人民幣50,000,000元已於2013年3月繳付。於2013年9月，該註冊資本減少至人民幣80,000,000元，於有關減資後，上海宇培及上海宇培投資分別擁有蕪湖宇培倉儲的87.5%及12.5%權益，以及註冊資本餘額已於2013年11月繳付。

於2013年11月，上海宇培將其於蕪湖宇培倉儲的36.5%權益轉讓予思德蕪湖有限公司，代價為4,761,516.62美元(根據估價報告釐定)，而上海宇培投資則將其於蕪湖宇培倉儲的12.5%

---

## 歷史、重組及公司架構

---

權益轉讓予思德蕪湖有限公司，代價為1,630,656.38美元(根據估價報告釐定)。於有關轉讓後，上海宇培及思德蕪湖有限公司分別擁有蕪湖宇培倉儲的51%及49% 權益。思德蕪湖有限公司為Seed Holding II (我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

### **無錫宇培倉儲發展**

無錫宇培倉儲發展於2014年12月5日由宇培無錫物流資產發展有限公司(100%)成立，註冊資本為100,000,000美元，其中8,154,212.47美元已於2015年2月繳付，14,283,610.66美元已於2015年6月繳付，而23,544,233.38美元已於2015年10月前繳付，以及餘額須於2024年12月前繳付。

### **咸陽宇培倉儲**

咸陽宇培倉儲於2015年2月6日由宇培咸陽物流資產發展有限公司(100%)成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，其中人民幣35,000,000元須於2025年1月前繳付，而餘額須於2035年1月前繳付。

### **肇慶宇培倉儲**

肇慶宇培倉儲於2014年12月3日由宇培廣州物流資產發展(100%)成立，註冊資本為人民幣130,000,000元，已於2015年2月繳足。

### **鄭州華正道物流**

鄭州華正道物流於2011年7月29日由獨立第三方廣東華正道物流集團有限公司(前稱廣州正道物流有限公司)(100%)成立，註冊資本為人民幣5,000,000元，已於2011年7月全數繳足。

於2015年7月，鄭州華正道物流的註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣50,000,000元。

於2015年7月，廣東華正道物流集團有限公司按代價人民幣50,214,600元將其於鄭州華正道物流的100%權益轉讓予宇培物流資產發展十一有限公司，代價於總額人民幣105,000,000元中扣除債務、應付稅款及其他應付款項及現金及現金等價物。截至最後實際可行日期，宇培物流資產發展十一有限公司已結算人民幣49.8百萬元，剩餘代價將於轉讓協議所載相關轉讓人的若干條件實現後結清。我們的中國法律顧問確認，股份轉讓程序已告完成，我們於鄭州華正道物流的股權將不會因償還部分代價而受影響。

## 歷史、重組及公司架構

### 鄭州宇培倉儲

鄭州宇培倉儲於2014年2月28日由上海宇培投資(100%)成立，註冊資本為人民幣12,000,000元，已於2014年2月全數繳足。於2014年10月，該註冊資本藉著股東注資的方式增加至人民幣66,300,000元。

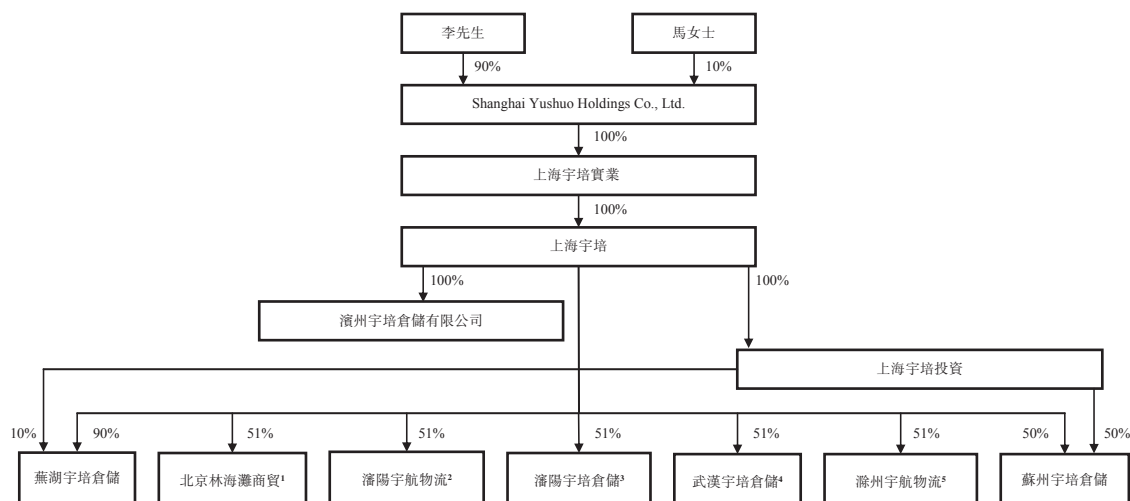
於2014年11月，上海宇培投資將其於鄭州宇培倉儲的100%權益轉讓予上海宇培，代價為人民幣66,300,000元(根據鄭州宇培倉儲當時的註冊資本釐定)。

於2014年11月，鄭州宇培倉儲的註冊資本藉著思德鄭州有限公司注資的方式增加至人民幣130,000,000元，於該項增資後，思德鄭州有限公司及上海宇培分別擁有鄭州宇培倉儲的49%及51%權益。思德鄭州有限公司為Seed Holding II(我們的首次公開發售前投資者之一)的直接全資子公司。

除所披露者外，上文所述全部股權轉讓的代價已悉數結清。我們的中國法律顧問已確認(i)截至最後實際可行日期，上述有關我們的中國營運子公司於其企業發展過程中的股權轉讓及註冊資本變動均已獲得相關部門必要批准及/或登記及(ii)上述披露所有股權轉讓及註冊資本變動均已根據適用中國法律及法規完成。

### 重組

為籌備上市，我們進行重組以實施一個架構讓本公司據此成為本集團的控股公司，並可能引入財務投資者以向本公司作出投資。重組於2013年10月開始。下文載述我們於緊接重組前的公司架構。



附註：

- (1) 北京林海灘商貿餘下49%權益由思德北京有限公司擁有，而思德北京有限公司則由我們的首次公開發售前投資者之一Seed Holding II全資擁有。
- (2) 瀋陽宇航物流餘下49%權益由思德瀋北有限公司擁有，而思德瀋北有限公司則由我們的首次公開發售前投資者之一Seed Holding II全資擁有。
- (3) 瀋陽宇培倉儲餘下49%權益由Seed Tiexi I Company Limited擁有，而Seed Tiexi I Company Limited則由我們的首次公開發售前投資者之一Seed Holding II全資擁有。
- (4) 武漢宇培倉儲餘下49%權益由思德武漢有限公司擁有，而思德武漢有限公司則由我們的首次公開發售前投資者之一Seed Holding II全資擁有。
- (5) 滁州宇航物流餘下49%權益由思德滁州有限公司擁有，而思德滁州有限公司則由我們的首次公開發售前投資者之一Seed Holding II全資擁有。
- (6) 合肥宇培倉儲有限公司(緊接重組之前由上海宇培及上海宇培投資分別擁有51%及49%權益)並未納入公司架構，原因是該公司自其註冊成立起並未展開業務營運且隨後取消註冊。

### 第一階段重組

#### 創建離岸持股架構

本公司於2013年11月12日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立後，已按面值配發及發行一股股份予Harneys Services (Cayman) Limited，而該股股份隨即按面值轉讓予宇培國際投資管理(一家於英屬維爾京群島成立的公司，並由李先生及馬女士通過投資工具間接擁有90%及10%權益)。同日，本公司以入賬列為繳足方式按面值配發及發行49,999股股份予宇培國際投資管理。

於2013年11月21日，本公司在英屬維爾京群島註冊成立中國宇培物流資產發展，該公司獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。中國宇培物流資產發展繼而於2013年11月26日在英屬維爾京群島成立宇培國際物流資產管理，作為其直接全資子公司，而宇培國際物流資產管理又於2013年12月16日在香港成立香港宇培物流資產發展，作為其直接全資子公司。

#### 收購上海宇培

收購上海宇培涉及下列兩個步驟：

第一，蕪湖宇培投資於2013年11月13日由Wuhu Yuhang Trading Management Co., Ltd. (90%)及Nanling Yudi Property Management Co., Ltd. (10%)成立。於2013年12月，上海宇培實業

---

## 歷史、重組及公司架構

---

將其於上海宇培的100%權益轉讓予蕪湖宇培投資，代價為人民幣527,000,000元（根據上海宇培當時的賬面值釐定）。

第二，安徽宇培企業管理於2014年4月3日由香港宇培物流資產發展(100%)成立。於2014年4月，Wuhu Yuhang Trading Management Co., Ltd.及Nanling Yudi Property Management Co., Ltd.將其於蕪湖宇培投資的全部權益轉讓予安徽宇培企業管理，代價分別為人民幣50,000,000元及零（兩者皆根據蕪湖宇培投資當時的實繳資本釐定）。

結果，上海宇培成為本公司的間接全資子公司。

上述所有股權轉讓的代價均已全數繳付。我們的中國法律顧問已確認(i)截至最後實際可行日期，上述有關第一階段重組的所有非離岸股權轉讓已獲得相關部門必要批准及／或登記及(ii)上述披露所有境內非離岸股權轉讓已根據適用中國法律及法規完成。

### 第二階段重組

#### *與首次公開發售前投資者進行的交易*

為了提供進一步的資金用於擴展業務，我們與多名首次公開發售前投資者進行下列交易：

- 本公司發行可換股票據予Berkeley Asset和SeaTown Lionfish；
- 向Sherlock Asset和SeaTown Lionfish借入2015年貸款；及
- 為我們其中一家中國項目公司而與Logisware成立一家合資企業。

有關可換股票據及2015年貸款的詳情，見「—首次公開發售前投資及合資企業的條款」。

#### *出售及註銷子公司*

由於上海宇欣物業管理有限公司（「上海宇欣」，於2013年12月6日成立）經營的物業維修保養業務並不構成本集團核心業務的一部分，根據日期為2015年7月10日的股權轉讓協議，上海宇培轉讓其於上海宇欣的全部股權予上海宇碩投資，代價為人民幣1,000,000元（根據上海宇欣當時的註冊資本）。有關上海宇欣所從事的非核心業務詳情，請參閱「與控股股東的關係—業務區分—非核心業務—物業維修保養業務」。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

經審慎考慮濱州市宇培倉儲有限公司(「濱州市宇培倉儲」)所經營的物流園的限制、成本和整體投資回報後，上海宇培根據日期為2015年11月27日的股權轉讓協議，轉讓其於濱州市宇培倉儲的100%股權予獨立第三方上海佑哲建築工程有限公司，代價為人民幣10,000,000元(根據濱州市宇培倉儲當時的繳足註冊資本計算)。

合肥宇培倉儲有限公司(當時由上海宇培及上海宇培投資分別擁有51%及49%)自其成立以來由於我們的業務計劃有變而並無投入業務運作，其後於2015年12月24日被註銷。

上述有關出售上海宇欣及濱州市宇培倉儲的所有股權轉讓的代價均已全數繳付。我們的中國法律顧問已確認(i)截至最後實際可行日期，上述所有股權轉讓已獲得相關部門必要批准及／或登記及(ii)上述披露所有股權轉讓及註銷程序已根據適用中國法律及法規完成。

### 第三階段重組

為籌備上市，於2016年2月28日，本公司與Seed Holding I訂立凱雷購股協議，據此，Seed Holding I將有條件出售其於Seed Holding II的全部股權，代價為281.8百萬美元(即凱雷的初期投資及其稅後投資回報的總和)，可根據交易完成時間而作出調整。根據高力刊發的估值報告，收購Seed Holding II預期會使本集團資產淨值增加約420百萬美元。我們將通過按每股股份發售價假設發售價為2.90港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數發行321,696,000股總值932.9百萬港元(相等於120百萬美元)的股份，相當於全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使且不計及因行使根據首次公發售前購股權計劃授出的購股權而可予發行的任何股份)本公司10.87%的股權，以及現金付款161.8百萬美元(即總代價餘額)支付代價。我們計劃以全球發售所得款項淨額支付現金付款。有關進一步詳情見「未來計劃及所得款項用途」。

凱雷出售事項須待多個先決條件，包括(i)呈遞達致Seed Holding I合理滿意的文件，當中載述將於凱雷出售事項結束後同一營業日開始上市；(ii)向國際包銷商發出不可撤回的付款指示以向Seed Holding I指定的賬戶存入161.8百萬美元；(iii)接獲我們的法律顧問以及國際包銷商發出的若干法律意見；(iv)交付已簽立的包銷協議，而該等包銷協議已成為無條件；(v)

已於招股章程內充分披露有關由控股股東持有的股份的禁售承諾及安排，以及其他慣常的完成條件達成後，方告完成。

待凱雷出售事項完成後，本公司將持有全部18家凱雷一字培項目公司的100%股權。

### 第四階段重組

#### **轉換可換股票據**

截至最後實際可行日期，概無可換股票據被轉換為我們的股份。根據可換股票據的條款，可換股票據須於緊接上市前進行強制轉換。可換股票據的轉換價定為每股股份9,925.3613美元，按此及經計及凱雷出售事項及Logisware換股結束後產生的攤薄影響，Berkeley Asset及SeaTown Lionfish將分別有權收取554,144,000股及90,208,000股股份，分別佔本公司於全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使且不計及因行使根據首次公發售前購股權計劃授出的購股權而可予發行的任何股份)全部已發行股本的18.73%及3.05%。

#### **Logisware換股**

緊接上市前，Logisware投資將被交換為我們的股份。Logisware應收的股份數目將按58.7百萬美元(即Logisware的初期投資及其稅後投資回報的總和)除以發售價計算。Logisware將有權收取157,408,000股股份，佔本公司於全球發售完成後(假設發售價為2.90港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)、超額配股權不獲行使且不計及因行使根據首次公發售前購股權計劃授出的購股權而可予發行的任何股份)全部已發行股本的5.32%。



## 歷史、重組及公司架構

下表載列於上文所述第三階段及第四階段重組擬進行交易完成後，相關首次公開發售前投資者於本公司的持股詳情：

首次公開發售前投資者 <sup>(1)</sup>	將予轉換的投資額	將予發行股份數目	各首次公開發售前投資者支付的每股成本(港元) <sup>(3)</sup>	發售價實際折讓 <sup>(2)</sup>	緊隨上市後於本公司的概約持股比例 <sup>(4)</sup>	假設悉數行使超額配股權後於本公司的概約持股比例 <sup>(2)</sup>
Berkeley Asset	215百萬美元	554,144,000	3.02	不適合	18.73%	18.28%
SeaTown Lionfish	35百萬美元	90,208,000	3.02	不適合	3.05%	2.98%
Seed Holding I	120百萬美元	321,696,000 <sup>(2)</sup>	2.90	0%	10.87%	10.61%
Logisware	59百萬美元	157,408,000 <sup>(2)</sup>	2.90	0%	5.32%	5.19%

附註：

- (1) 該表不包括由Sherlock Asset持有的810股股份(將於上市後分拆為12,960,000股股份)、由SeaTown Lionfish持有的72股股份(將於上市後分拆為1,152,000股股份)及由Maussedragan, L.P.持有的其他18股股份(將於上市後本招股章程日期分拆為288,000股股份)。更多詳情見「首次公開發售前投資及合資企業的條款—RRJ Capital Master Fund及SeaTown Master Fund作出的投資—2015年貸款」。相關持股量的每股股份成本及實際貼現情況並不予以披露。該等股份最初由李先生以名義代價作出轉讓。有關相關轉讓的意圖及相關會計處理方式的詳情，見「財務資料—債務—混合投資工具—預付貸款」。有關相關投資者於全球發售完成後的持股量百分比，見「歷史、重組及公司架構—公司架構」。
- (2) 假設全球發售將按發售價範圍的中位數進行。
- (3) 假設美元按1美元兌7.7743港元的匯率兌換為港元。
- (4) 假設全球發售將按發售價範圍的中位數進行、超額配股權不獲行使且不計及因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而可予發行的任何股份。

### 首次公開發售前投資及合資企業的條款

#### RRJ Capital Master Fund及SeaTown Master Fund作出的投資

##### 可換股票據

於2014年4月4日，李先生及本公司與Berkeley Asset就本公司發行若干本金額為150百萬美元的票據訂立一項票據購買協議。於2014年4月25日，Berkeley Asset向SeaTown Lionfish 出讓其認購本金總額20百萬美元之票據的權利。同日，本公司分別發行本金總額為130百萬美元及20百萬美元的2014年可換股票據予Berkeley Asset及SeaTown Lionfish。於2015年1月26日，

## 歷史、重組及公司架構

李先生及本公司與Berkeley Asset就本公司發行若干本金額為100百萬美元的票據訂立一項票據購買協議。於2015年2月10日，Berkeley Asset向SeaTown Lionfish 出讓其認購本金總額15百萬美元之票據的權利。同日，本公司分別發行本金總額為85百萬美元及15百萬美元的2015年可換股票據予Berkeley Asset及SeaTown Lionfish。Berkeley Asset及SeaTown Lionfish (包括其各自的最終實益擁有人)並非一致行動人士。可換股票據的條款其後於2016年2月5日修訂，以使涉及可換股票據可轉換為我們股份的轉換價的若干修訂生效。就可換股票據，本公司、李先生、簽約集團公司、宇培國際投資管理與相關投資者訂立投資者權利協議。有關進一步詳情見「—投資者權利協議」。

下表載列可換股票據的條款概要(經修訂)：

債券持有人名稱：	Berkeley Asset及SeaTown Lionfish
可換股票據的本金額：	Berkeley Asset於2014年認購130百萬美元，及於2015年認購85百萬美元。  SeaTown Lionfish於2014年認購20百萬美元，及於2015年認購15百萬美元。
發行價：	本金額的100%
2014年可換股票據的付款日：	2014年4月24日(對Berkeley Asset而言)及2014年4月28日(對SeaTown Lionfish而言)
2015年可換股票據的付款日：	2015年2月10日
2014年可換股票據的到期日：	2018年4月25日
2015年可換股票據的到期日：	2019年2月10日
利率：	按可換股票據未償還本金額每年10%計算
利息付款：	就2014年可換股票據及2015年可換股票據而言，利息將於每半年結束後於自各自的付款日期起計每連續六個月期間結束後首個營業日以現金及實物付款組合方式支付。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2016年12月31日前概無就可換股票據應付的利息。

- 釐定代價基準：** 代價是由本公司、李先生、Berkeley Asset及SeaTown Lionfish經參考本公司的信貸狀況、盈利潛力及增長前景而公平磋商釐定。
- 所得款項用途：** 可換股票據所得款項已全數用作持續發展、建設及運營現代物流設施用途。
- 首次公開發售前投資者  
為本公司帶來的  
戰略利益：** 本公司受益於Berkeley Asset及SeaTown Lionfish為支持我們擴充而提供的資金。
- 轉換價：** 可換股票據的未償還本金額將於合資格首次公開發售完成前按初步轉換價每股股份9,925.3613美元強制轉換為我們的股份。轉換價可能作出慣常的反攤薄調整。
- 於轉換可換股票據後(但於全球  
發售完成前且不包括  
由SeaTown Lionfish  
於本招股章程日期  
持有的72股股份)的持股量：** 按經調整轉換價計算，28.81%由Berkeley Asset持有及4.69%由SeaTown Lionfish持有。
- 提前贖回權利：** 倘本公司並無於向聯交所遞交上市申請表格後六個月(該六個月期間的最後一日，「屆滿日」)內完成合資格首次公開發售，債券持有人將有權於屆滿日後隨時按投資者的選擇，藉著於贖回日期前至少10個營業日向本公司發送書面通知，要求本公司贖回可換股票據。
- 於到期時贖回：** 除非先前已贖回或轉換，於適用到期日，本公司須按贖回價(定義見下文)贖回可換股票據的完整未償還金額另加相關應計及未付的利息。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- 贖回價：** 贖回價將為下列的總和：(i)可換股票據的未償還本金額另加所有相關應計及未付的利息；及(ii)就可換股票據本金額向Berkeley Asset或SeaTown Lionfish額外支付的款項，致使其實現內部回報率20%。
- 於違約事件時贖回：** 於發生可換股票據中指定的若干慣常違約事件時及其後於有關違約事件持續期間的任何時間，Berkeley Asset或SeaTown Lionfish可向本公司發出書面通知，宣佈本公司據此應付的所有未償還本金以及所有應計及未付的利息即時到期應付，據此，本公司須向Berkeley Asset或SeaTown Lionfish支付一筆相等於贖回價的現金款項。
- 擔保：** 李先生根據擔保契據以可換股票據持有人為受益人而授出的個人擔保。於轉換可換股票據後，該項個人擔保將全面解除。
- 股份抵押：** 李先生持有的本公司全部股份已根據李先生分別與Berkeley Asset及SeaTown Lionfish各自訂立的股份抵押契據對該等股份設立第一置押權，以Berkeley Asset及SeaTown Lionfish為受益人而抵押。根據抵押契據，該等股份抵押將於可換股票據獲悉數償還或上市後(以較早者為準)全面解除。
- 可轉讓性：** 未經我們事先書面同意，可換股票據不可轉讓予非聯營公司。

Berkeley Asset及SeaTown Lionfish確認，可換股票據將於緊接上市前按上述轉換價轉換為股份。待Berkeley Asset及SeaTown Lionfish將可換股票據轉換為股份後，可換股票據將不再為未償還及將不再享有可換股票據項下的權利。

### **2015年貸款**

為支持我們的未來擴張，於2015年4月20日，李先生及宇培國際投資與Sherlock Asset及SeaTown Lionfish各自訂立兩項獨立貸款協議，據此，本公司向Sherlock Asset及SeaTown Lionfish借入合共250百萬美元。Sherlock Asset及SeaTown Lionfish(包括其各自的最終實益

## 歷史、重組及公司架構

擁有人)並非一致行動人士。2015年貸款項下之融資就發行2015年可換股票據而言為非必要條件。於2015年8月19日，SeaTown Lionfish根據貸款參與協議出讓5.0百萬美元的未償還貸款予Moussedragon, L.P.。2015年貸款的條款其後於2016年2月5日修訂，以使利息電腦制的若干修訂生效。就2015年貸款而言，本公司、李先生、簽約集團公司、宇培國際投資管理及其相關投資者訂立投資者權利協議。有關進一步詳情見「投資者權利協議」。

於2016年6月27日，我們與Credit Suisse Singapore訂立一份具法律約束力的融資協議，取得一筆不超過300百萬美元的信貸融資以於上市前償還2015年貸款。該信貸融資按倫敦銀行同業拆息另加4.5%的年利率計息並將於上市前可動用。我們計劃以(i)全球發售完成後的所得款項淨額1,336.8百萬港元(171.9百萬美元)。進一步詳情見「未來計劃及所得款項用途」；及(ii)債務融資合共不超過100百萬美元。進一步詳情見「財務資料 — 債務 — 混合投資工具 — 預付貸款」。

下文載列經修訂的2015年貸款條款的概要：

<b>貸款人名稱：</b>	Sherlock Asset及SeaTown Lionfish
<b>2015年貸款本金額：</b>	2015貸款的本金總額為250百萬美元。  Sherlock Asset已預付225百萬美元。  SeaTown Lionfish 已預付20百萬美元。  Moussedragon, L.P.已預付5百萬美元。
<b>集資日期：</b>	2015年5月29日
<b>到期日：</b>	2017年5月28日
<b>轉讓股份：</b>	為實現籌資，李先生轉讓810股股份予Sherlock Asset及轉讓90股股份予SeaTown Lionfish。更多詳情，見「財務資料 — 債務 — 混合投資工具 — 預付貸款」。SeaTown Lionfish其後就出讓未償還貸款5百萬美元予Moussedragon, L.P.而將18股股份轉讓予Moussedragon, L.P.
<b>利息：</b>	每年12%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- 利息付款：** 利息將於每半年結束後於自集資日期起計每連續六個月期間（「**利息期**」）結束後首個營業日以下列方式支付：
- 2015年貸款的未償還本金的應計利息按相等於每年5%的利率計算的部分，須以現金支付。
  - 2015年貸款的未償還本金的應計利息按相等於每年7%的利率計算的餘下部分，須於各利息期結束後首個營業日資本化，並加到2015年貸款的本金額。
  - 所有應計及未付的利息須於2015年貸款規定的到期日或預付日期（如適用）到期並以現金支付。
- 代價釐定基準：** 代價是由本公司、李先生、Sherlock Asset及SeaTown Lionfish經參考本公司信貸狀況而公平磋商釐定。
- 所得款項用途：** 2015年貸款所得款項已全數用作持續發展、建設及運營現代物流設施用途。
- 首次公開發售前投資者為本公司帶來的戰略利益：** 本公司受益於相關首次公開發售前投資者為支持我們的擴充而提供的資金。
- 違約事件：** 於發生2015年貸款中指定的若干慣常違約事件時及於其後任何時間（倘任何違約事件當時持續存在），Sherlock Asset或SeaTown Lionfish可向本公司發出書面通知，(a)終止其於2015年貸款項下的承擔；及／或(b)宣佈2015年貸款所有餘下的利息及本金總和以及所有其他於其項下或有關的未償還款項即時到期應付。
- 擔保：** 李先生根據擔保契據以Sherlock Asset及SeaTown Lionfish為受益人而授出的個人擔保。於全數償還2015年貸款後，該項個人擔保將全面解除。2015年貸款將於上市前短期內償還全數償還。進一步詳情，請參閱「財務資料—債務—混合投資工具—預付貸款」。

### 股份抵押：

李先生持有的本公司全部股份已根據李先生分別與Sherlock Asset及SeaTown Lionfish各自訂立的股份抵押契據對該等股份設立第二置押權，以Sherlock Asset及SeaTown Lionfish為受益人而抵押。根據抵押契據，該等股份抵押將於2015年貸款獲悉數償還或上市後(以較早者為準)全面解除。

### 投資者權利協議

就發行2014年可換股票據而言，本公司、李先生、簽約集團公司及Berkeley Asset於2014年4月25日訂立投資者權利協議。於2015年2月10日，就2015年可換股票據對該協議作出修訂；於2015年5月28日，就2015年貸款對該協議作出修訂，Sherlock Asset及SeaTown Lionfish成為投資者權利協議的新增訂約方；於2015年8月19日，就SeaTown Lionfish向Moussedragon, L.P.出讓部分2015年貸款對該協議作出修訂，Moussedragon, L.P.成為投資者權利協議的新增訂約方；及於2016年2月5日，為準備上市對該協議作出若干修訂，並因此作出若干後續修訂。Berkeley Asset、Sherlock Asset、SeaTown Lionfish及Moussedragon, L.P.於投資者權利協議下的特權包括下列各項：

- 查閱我們的財務及會計資料以及其他賬冊及記錄；
- 涉及若干本公司與簽約集團公司有關的重大企業事宜的同意權：
  - 根據任何破產、無力償債或其他類似法例解散、清算、清盤，或開展任何訴訟，或以書面承認其無力於其債務到期時償還債務；
  - 審批年度預算或業務計劃，或於執行有關預算或計劃期間出現的任何偏差；
  - 修訂任何組織章程大綱及章程細則或任何其他組織性或章程文件或終止進行或開展其目前進行的業務或更改本公司或任何簽約集團公司的業務範圍或批准發展任何新業務線；
  - 在Berkeley Asset、Sherlock Asset、SeaTown Lionfish及Moussedragon, L.P.的優先購買權的規限下，發行或出售任何新證券(定義見投資者權利協議)；
  - 更改股本架構；
  - 更改董事會成員人數；

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- 宣派、擱置，或派付任何股息或任何其他分派；
- 就對本公司的匯總負債與資產比率有重大影響的借款產生債項或承擔任何財務責任或發行、承擔、擔保或增設任何責任；
- 收購重大業務或資產；
- 訂立或進行任何規定出售、租賃、特許、轉讓，或以其他方式處置重大業務或資產的協議或交易；
- 與若干關連方進行交易；
- 設立或修訂任何股本獎勵計劃；
- 修訂會計實務或政策；
- 爭議金額超過人民幣100百萬元的妥協、解決、免除、解除或和解及訴訟、仲裁或其他法律程序；或
- 訂立任何協議或承諾進行上述任何事宜。
- 涉及發行若干股本或股本掛鈎證券的同意權；
- 參與若干未來股本證券發行(不包括下文所述作為重組一部分的凱雷及Logisware證券發行)的權利；
- 拒絕建議轉讓李先生所持股份的權力；
- 涉及李先生轉讓股份建議的優先購買權；
- 涉及李先生轉讓股份建議的跟隨權；
- 於合資格首次公開發售並無於2017年12月31日前完成以及Berkeley Asset、Sherlock Asset、SeaTown Lionfish及Moussedragon, L.P.接獲符合若干估值規定的善意收購建議時的拖帶權；
- Berkeley Asset及Sherlock Asset共同有權委任兩名非執行董事；及
- 如未有向Berkeley Asset、Sherlock Asset、SeaTown Lionfish及Moussedragon, L.P.授出有關條款，本公司不能以較佳的條款承擔未來股本融資。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

Berkeley Asset、Sherlock Asset、SeaTown Lionfish及Moussedragon, L.P.各自已同意上市。Berkeley Asset、Sherlock Asset、SeaTown Lionfish及Moussedragon, L.P.將於上市後不再享有上述權利。

### 與凱雷建立的合資企業

於2013年6月18日，本公司與Seed Holding II（於本節或稱為「凱雷」）訂立凱雷框架協議。根據凱雷框架協議，凱雷於項目層面承諾投資200百萬美元（「凱雷投資」）於我們的物流園項目。截至2015年12月31日，凱雷已注入約201.4百萬美元。凱雷投資是直接或通過中間控股工具向我們於中國合共18家營運子公司（各自及統稱為「凱雷—宇培項目公司」）作出。

下表載列凱雷框架協議的條款概要：

凱雷框架協議的日期：	2013年6月18日
總投資額：	約201.4百萬美元
認購完成及代價支付日期：	2015年9月7日
釐定代價的基準：	有關代價由本公司與凱雷經參考本公司的資產淨值、盈利潛力及增長前景按公平原則協定。
所得款項用途：	項目投資所得款項已悉數用於本公司對物流園項目的投資
首次公開發售前投資者帶給本公司的戰略利益：	本公司受益於凱雷為支持我們的擴充而提供的資金
被投資的凱雷—宇培項目公司數目：	18
凱雷緊接上市前於凱雷—宇培項目公司的股權：	各凱雷—宇培項目公司股權的49%（直接或間接）

---

## 歷史、重組及公司架構

---

凱雷出售事項結束後(但於全球發售完成前)的股權： 16.72%

凱雷作為合資方的權利： 享有合資協議所載的獲取慣常資訊權利、公司治理權、投資機會及退出權。

凱雷在公司的權利：

- 批准為籌備首次公開發售而進行企業重組；
- 批准任何建議上市。

凱雷已批准有關上市。凱雷所具有的上述權利將於上市後終止。

### 與Logisware建立的合資企業

於2015年3月11日，本公司與Logisware訂立Logisware框架協議。根據Logisware框架協議，Logisware於項目層面承諾投資相當於人民幣299,524,186元的美元(「**Logisware投資**」)於我們的物流園項目。截至2015年12月31日，Logisware已注入其全部承擔。Logisware投資的是向我們其中一家位於中國的項目公司作出。

下表載列Logisware框架協議的條款概要：

**Logisware框架協議的日期：** 2015年3月11日

**總投資額：** 相當於人民幣299,524,186元的美元

**認購完成及代價支付日期：** 2015年9月24日

**釐定代價的基準：** 有關代價由本公司與Logisware經參考本公司資產淨值、盈利潛力及增長前景按公平原則協定。

**首次公開發售前投資的所得款項用途：** 項目投資所得款項已悉數用於本公司對物流園項目的投資。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

首次公開發售前投資者帶給 本公司的戰略利益：	本公司受益於Logisware為支持我們的擴充而提供的資金。
被投資的項目公司數目：	一個
Logisware換股完成後(但於全球 發售完成前)的股權：	8.18%
Logisware作為合資方的權利：	Logisware享有合資協議所載的獲取慣常資訊權利、公司治理權、投資機會及退出權。

Logisware已批准有關上市。Logisware所具有的上述權利將於上市後終止。

### 聯席保薦人的意見

根據聯席保薦人對相關協議的審閱，彼等已確定，上述Berkeley Asset、Sherlock Asset、SeaTown Lionfish、凱雷、Logisware及Moussedragon, L.P.作出的首次公開發售前投資的條款符合(i)聯交所於2010年10月13日發出的首次公開發售前投資的臨時指引；(ii)聯交所於2012年10月發出的指引信HKEx-GL43-12及於2013年7月的更新版；及(iii)聯交所於2012年10月發出的指引信HKEx-GL44-12。

### 首次公開發售前投資者的資料

#### ***Berkeley Asset及Sherlock Asset***

Berkeley Asset及Sherlock Asset兩者均為RRJ Capital Master Fund的子公司。RRJ Capital Master Fund專注於中國及東南亞的私募股本投資。

RRJ Capital Master Fund通過Berkeley Asset認購可換股票據，並通過Sherlock Asset預付2015年貸款。Berkeley Asset為根據英屬維爾京群島法律成立的有限公司，而Sherlock Asset為根據開曼群島法律成立的公司。

由於緊隨全球發售完成後Berkeley Asset持有本公司全部已發行股本超過10%，於上市後，Berkeley Asset將為本公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。故此，就上市規則第8.08條而言，Berkeley Asset及其緊密連系人(包括Sherlock Asset)持有的全部股份不得計算為公眾持股量的一部分且彼等仍為我們的主要控股股東。

### ***SeaTown Lionfish***

SeaTown Lionfish為 SeaTown Master Fund的全資子公司。SeaTown Master Fund由SeaTown管理，而SeaTown於2009年在新加坡成立為投資管理公司，專注於絕對回報及尋求以其投資於全球各種公司資本架構價值的核心戰略，實現貫徹一致的經風險調整投資回報。截至2016年2月，SeaTown擁有管理下的資產約34億美元。

SeaTown Lionfish認購可換股票據及提供2015年貸款。SeaTown Lionfish為根據新加坡法律註冊成立的有限公司。

就上市規則第8.08條而言，SeaTown Lionfish目前持有的72股股份(將於上市後分拆成1,152,000股股份)不應計算為公眾持股量的一部分，原因是該售股份乃由我們的控股股東李先生轉讓。SeaTown Lionfish於轉換可換股票據後將予持有的股份，應計算為公眾持股量的一部分。

### ***Seed Holding I及Seed Holding II***

Seed Holding II為Seed Holding I的全資子公司，而Seed Holding I由凱雷(凱雷投資集團管理的投資基金)全資擁有。凱雷投資集團為全球另類資產管理公司，截至2016年3月31日，管理資產約1,780億美元，涵蓋125個基金及164個綜合基金工具。凱雷投資集團在非洲、亞洲、澳洲、歐洲、中東、北美洲及南美洲投資於四個分部—企業私募股權、全球市場策略、不動產及投資解決方案。凱雷投資集團擁有多個行業的專業知識，包括航空航天、防務與政府服務、消費及零售、能源、金融服務、醫療保健、工業、不動產、技術和商業服務、電訊與媒體和運輸。凱雷投資集團在六大洲設有36個辦事處，僱用逾1,650名員工。

凱雷基金實體通過Seed Holding II訂立凱雷框架協議。Seed Holding II是根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。Seed Holding I訂立凱雷購股協議，據此，Seed Holding II(連同其於凱雷一字培項目公司的權益)將被本公司收購以換取321,696,000股股份(假設全球發售將按發售價範圍的中位數進行)及161.8百萬美元。

就上市規則第8.08條而言，Seed Holding I於凱雷出售事項完成後將予持有的股份，不應計算為公眾持股量的一部分，待凱雷出售事項完成後，Seed Holding I持有本公司緊隨全球發售完成後已發行股本總額的10%或以上。

### ***Moussedragon, L.P.***

Moussedragon, L.P.為一間於2011年12月12日根據開曼群島法成立的有限合夥公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

Mousse Partners Limited為總部位於美國的家庭機構性辦公公司，投資於公開及私募市場。其主要通過經理人投資，同時也直接投資。

根據上市規則第8.08條規定，Moussedragon, L.P.所持股份不應計算為公眾持股量的一部分。

### **Logisware**

Logisware (一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司)為一間由中國人壽保險公司富德間接全資擁有的特殊目的公司。富德於2002年註冊成立，總部位於深圳。富德的註冊資本超逾人民幣117億元，其總資產超逾人民幣2,600億元。於其日常業務過程中，富德投資於公開及私募證券及債務工具。其投資組合覆蓋國內外房地產、金融服務、科技、互聯網、媒體、自然資源、農業及消費領域。富德的股東基礎多元化，並無單一控股股東。方力女士為主席及法人代表，張漢平先生為總經理。在董事會的監督及具有豐富經驗的專業經理人團隊的支持下，方力女士及張漢平先生管理富德的日常營運。

根據上市規則第8.08條規定，Logisware所持股份應計算為公眾持股量的一部分。

除如本招股章程所披露投資於本公司外，首次公開發售前投資者及其各自的最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士。

### **首次公開發售前投資的會計處理**

我們將可換股票據入賬列為我們的未償還可換股票據，而2015年貸款則入賬列為我們的應預付貸款。凱雷及Logisware於項目公司的權益分別入賬列為我們的可贖回可換股視作優先股及可購回可換股普通股，而項目公司的經營業績及財務狀況則全部於我們的經營業績及財務狀況中綜合入賬。有關我們會計政策及首次公開發售前投資對我們過往經營業績的財務影響的進一步詳情，見「財務資料」及「附錄一—會計師報告」了解。

### **禁售**

首次公開發售前投資者(Seed Holding II除外，其於全球發售完成後將成為我們的全資子公司)各自同意，其不會於上市日期後六個月期間內任何時間出售其任何股份。進一步詳情，請參閱「包銷」。



## 歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) Seed Holding II 透過在香港成立的全資子公司(思德北京有限公司、思德滁州有限公司、Seed Tiexi I Company Limited、思德武漢有限公司、思德長春有限公司、思德昆山有限公司、思德瀋北有限公司、思德蕪湖有限公司、思德肥東有限公司、思德鄭州有限公司及思德天津濱海有限公司)直接持有凱雷—宇培項目公司的權益。該等子公司各自持有一間凱雷—宇培項目公司49%的權益。另一方面，Seed Holding II 透過在開曼群島成立的全資子公司(思德嘉興有限公司、思德蘇州有限公司、思德肇慶有限公司、思德南通有限公司、思德哈爾濱有限公司及思德成都有限公司)持有我們的英屬維爾京群島中間控股公司(如下文附註2所列)的權益。該等子公司各自持有一間英屬維爾京群島中間控股公司49%的權益。Seed Holding II 是我們的首次公開發售前投資者之一。有關進一步詳情請參閱「一重組—重組的第3階段」。透過收購Seed Holding II，18間凱雷—宇培項目公司49%的權益將會於凱雷出售事項完成後轉讓予本公司。儘管該等實體49%股權由Seed Holding II 間接持有，但其經營業績和資產及負債併入本公司經營業績和資產及負債，這是由於本公司被視為擁有該實體的控制權並因此達到合併的標準。
- (2) 英屬維爾京群島中間控股公司包括7間公司，且該等控股公司各自透過一間香港中間控股公司(如下文附註3所列)全資擁有一間項目公司(本公司擁有48.69%的成都聖寶除外)。該等公司包括宇培四川物流資產管理有限公司、宇培哈爾濱物流資產管理有限公司、宇培浙江物流資產管理有限公司、宇培南通物流資產管理有限公司、宇培江蘇物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理三有限公司及宇培廣州物流資產管理有限公司。
- (3) 香港中間控股公司包括7間公司，即宇培四川物流資產發展、宇培哈爾濱物流資產發展、宇培浙江物流資產發展、宇培南通物流資產發展、宇培江蘇物流資產發展、宇培物流資產發展三及宇培廣州物流資產發展。
- (4) 成都聖寶的餘下4.52%股權由獨立第三方周紅軍先生擁有。
- (5) 百分比僅與附投票權股份有關。
- (6) 英屬維爾京群島中間控股公司包括16間公司，且該等公司各自透過一間香港中間控股公司(如附註6所列)全資擁有一間中國項目公司。該等公司包括宇培合肥物流資產管理有限公司、Yupei Global Investment Management Co., Ltd、宇培華南物流資產管理有限公司、宇培華東物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理一有限公司、宇培珠江物流資產管理有限公司、宇培華北物流資產管理有限公司、宇培嘉興物流資產管理有限公司、宇培南方物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理二有限公司、宇培物流資產管理四有限公司、宇培天津物流資產管理有限公司、宇培華中物流資產管理有限公司、宇培無錫物流資產管理有限公司、宇培咸陽物流資產管理有限公司及宇培物流資產管理十一有限公司。
- (7) 香港中間控股公司包括16間公司，即宇培物流資產發展六有限公司、宇培環球發展有限公司、宇培西南物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展八有限公司、宇培物流資產發展一有限公司、宇培珠江物流資產發展有限公司、宇培北方物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展七有限公司、宇培物流資產發展九有限公司、宇培物流資產發展二有限公司、宇培物流資產發展四有限公司、宇培天津物流資產發展有限公司、宇培華中物流資產發展有限公司、宇培無錫物流資產發展有限公司、宇培咸陽物流資產發展有限公司及宇培物流資產發展十一有限公司。
- (8) 英屬維爾京群島中間控股公司包括12間公司，即宇培安徽物流資產管理有限公司、宇培華亭物流資產管理有限公司、宇培福建物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理十有限公司、宇培物流資產管理十二有限

---

## 歷史、重組及公司架構

---

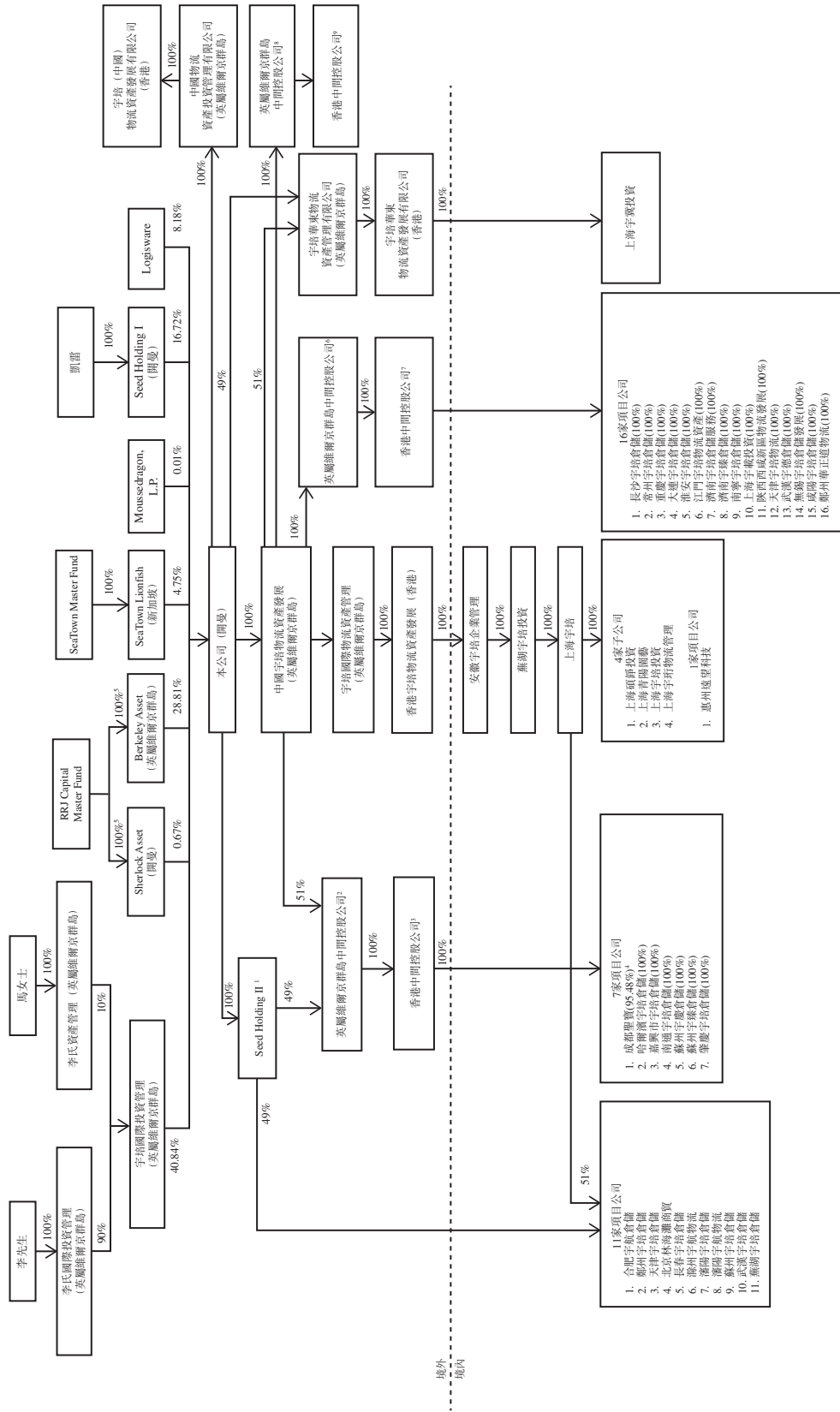
公司、宇培物流資產管理十三有限公司、宇培物流資產管理十五有限公司、宇培物流資產管理十六有限公司、宇培物流資產管理十七有限公司、宇培物流資產管理十八有限公司、宇培物流資產管理十九有限公司及宇培物流資產管理二十有限公司。

- (9) 香港中間控股公司包括12間公司，即宇培安徽物流發展有限公司、宇培物流資產發展五有限公司、宇培福建物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展十有限公司、宇培物流資產發展十二有限公司、宇培物流資產發展十三有限公司、宇培物流資產發展十五有限公司、宇培物流資產發展十六有限公司、宇培物流資產發展十七有限公司、宇培物流資產發展十八有限公司、宇培物流資產發展十九有限公司及宇培物流資產發展二十有限公司。



# 歷史、重組及公司架構

下圖載列我們緊隨重組第3階段及第4階段擬進行交易完成後，全球發售將按發售價範圍的中位數進行)完成前的公司架構：



## 歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) Seed Holding II 透過在香港成立的全資子公司(思德北京有限公司、思德滁州有限公司、Seed Tiexi I Company Limited、思德武漢有限公司、思德長春有限公司、思德昆山有限公司、思德瀋北有限公司、思德蕪湖有限公司、思德肥東有限公司、思德鄭州有限公司及思德天津濱海有限公司)直接持有11家項目公司的權益，另一方面，Seed Holding II 透過在開曼群島成立的全資子公司(思德嘉興有限公司、思德蘇州有限公司、思德肇慶有限公司、思德南通有限公司、思德哈爾濱有限公司及思德成都有限公司)持有英屬維爾京群島中間控股公司(如下文附註2所列)的權益。
- (2) 英屬維爾京群島中間控股公司包括7間公司，且該等控股公司各自透過一間香港中間控股公司(如下文附註3所列)全資擁有一間項目公司(本公司擁有48.69%的成都聖寶除外)。該等公司包括宇培四川物流資產管理有限公司、宇培哈爾濱物流資產管理有限公司、宇培浙江物流資產管理有限公司、宇培南通物流資產管理有限公司、宇培江蘇物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理三有限公司及宇培廣州物流資產管理有限公司。
- (3) 香港中間控股公司包括7間公司，即宇培四川物流資產發展、宇培哈爾濱物流資產發展、宇培浙江物流資產發展、宇培南通物流資產發展、宇培江蘇物流資產發展、宇培物流資產發展三及宇培廣州物流資產發展。
- (4) 成都聖寶的餘下4.52%股權由獨立第三方周紅軍先生擁有。
- (5) 百分比僅與附投票權股份有關。
- (6) 英屬維爾京群島中間控股公司包括16間公司，且該等公司各自透過一間香港中間控股公司(如附註6所列)全資擁有一間中國項目公司。該等公司包括宇培合肥物流資產管理有限公司、Yupei Global Investment Management Co., Ltd、宇培華南物流資產管理有限公司、宇培華東物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理一有限公司、宇培珠江物流資產管理有限公司、宇培華北物流資產管理有限公司、宇培嘉興物流資產管理有限公司、宇培南方物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理二有限公司、宇培物流資產管理四有限公司、宇培天津物流資產管理有限公司、宇培華中物流資產管理有限公司、宇培無錫物流資產管理有限公司、宇培咸陽物流資產管理有限公司及宇培物流資產管理十一有限公司。
- (7) 香港中間控股公司包括16間公司，即宇培物流資產發展六有限公司、宇培環球發展有限公司、宇培西南物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展八有限公司、宇培物流資產發展一有限公司、宇培珠江物流資產發展有限公司、宇培北方物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展七有限公司、宇培物流資產發展九有限公司、宇培物流資產發展二有限公司、宇培物流資產發展四有限公司、宇培天津物流資產發展有限公司、宇培華中物流資產發展有限公司、宇培無錫物流資產發展有限公司、宇培咸陽物流資產發展有限公司及宇培物流資產發展十一有限公司。
- (8) 英屬維爾京群島中間控股公司包括12間公司，即宇培安徽物流資產管理有限公司、宇培華亭物流資產管理有限公司、宇培福建物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理十有限公司、宇培物流資產管理十二有限公司、宇培物流資產管理十三有限公司、宇培物流資產管理十五有限公司、宇培物流資產管理十六有限公司、宇培物流資產管理十七有限公司、宇培物流資產管理十八有限公司、宇培物流資產管理十九有限公司及宇培物流資產管理二十有限公司。

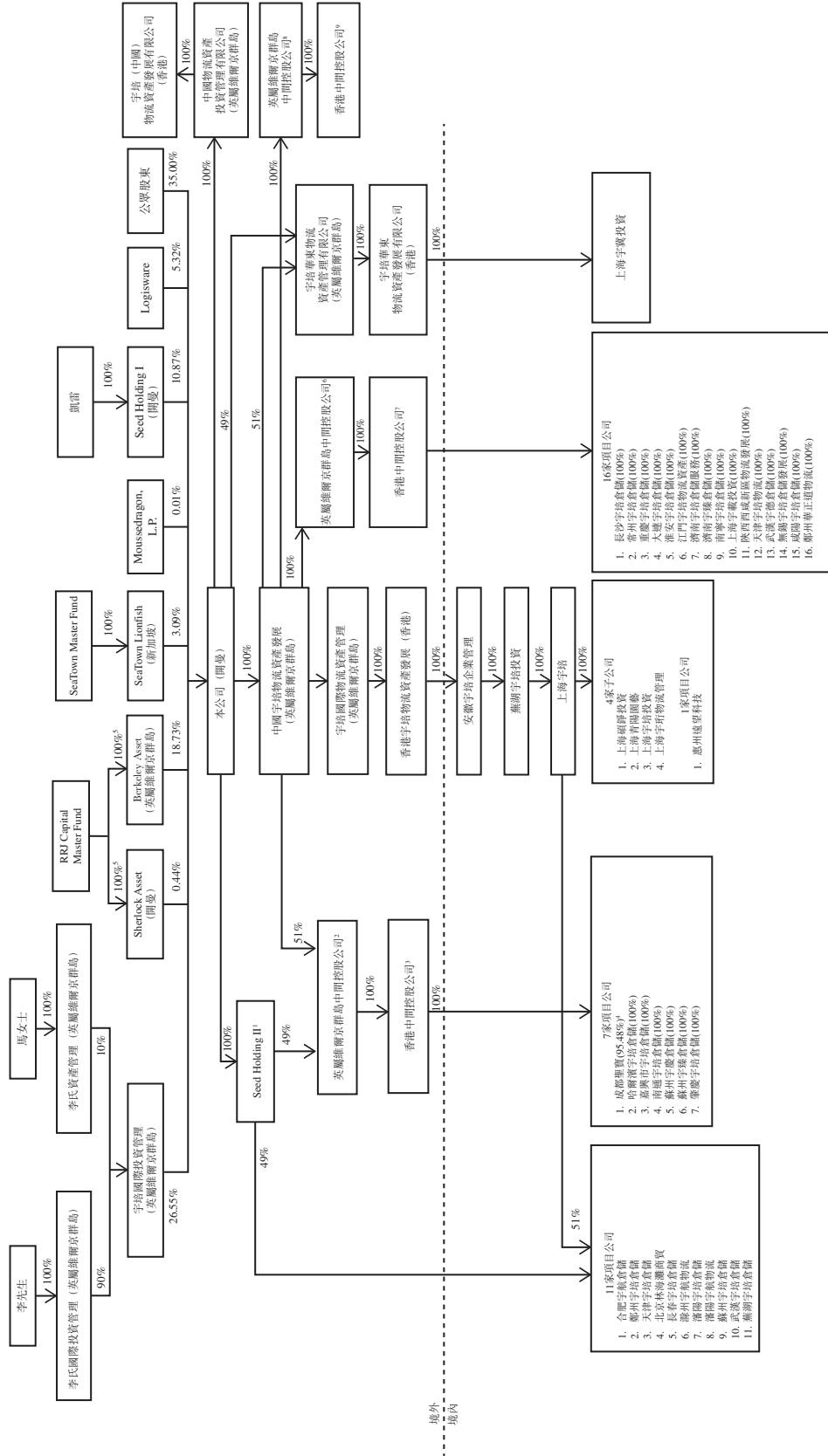
---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (9) 香港中間控股公司包括12間公司，即宇培安徽物流發展有限公司、宇培物流資產發展五有限公司、宇培福建物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展十有限公司、宇培物流資產發展十二有限公司、宇培物流資產發展十三有限公司、宇培物流資產發展十五有限公司、宇培物流資產發展十六有限公司、宇培物流資產發展十七有限公司、宇培物流資產發展十八有限公司、宇培物流資產發展十九有限公司及宇培物流資產發展二十有限公司。

下圖載列我們緊隨全球發售完成後的公司架構(假設全球發售將按發售價範圍的中位數進行且超額配股權未獲行使)：



## 歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) Seed Holding II 透過在香港成立的全資子公司(思德北京有限公司、思德滁州有限公司、Seed Tiexi I Company Limited、思德武漢有限公司、思德長春有限公司、思德昆山有限公司、思德瀋北有限公司、思德蕪湖有限公司、思德肥東有限公司、思德鄭州有限公司及思德天津濱海有限公司)直接持有11家項目公司的權益。另一方面，Seed Holding II 透過在開曼群島成立的全資子公司(思德嘉興有限公司、思德蘇州有限公司、思德肇慶有限公司、思德南通有限公司、思德哈爾濱有限公司及思德成都有限公司)持有英屬維爾京群島中間控股公司(如下文附註2所列)的權益。
- (2) 英屬維爾京群島中間控股公司包括7間公司，且該等控股公司各自透過一間香港中間控股公司(如下文附註3所列)全資擁有一間項目公司(本公司擁有48.79%的成都聖寶除外)。該等公司包括宇培四川物流資產管理有限公司、宇培哈爾濱物流資產管理有限公司、宇培浙江物流資產管理有限公司、宇培南通物流資產管理有限公司、宇培江蘇物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理三有限公司及宇培廣州物流資產管理有限公司。
- (3) 香港中間控股公司包括7間公司，即宇培四川物流資產發展、宇培哈爾濱物流資產發展、宇培浙江物流資產發展、宇培南通物流資產發展、宇培江蘇物流資產發展、宇培物流資產發展三及宇培廣州物流資產發展。
- (4) 成都聖寶的餘下4.52%股權由獨立第三方周紅軍先生擁有。
- (5) 百分比僅與附投票權股份有關。
- (6) 英屬維爾京群島中間控股公司包括16間公司，且該等公司各自透過一間香港中間控股公司(如附註6所列)全資擁有一間中國項目公司。該等公司包括宇培合肥物流資產管理有限公司、Yupei Global Investment Management Co., Ltd、宇培西南物流資產管理有限公司、宇培東北物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理一有限公司、宇培珠江物流資產管理有限公司、宇培華北物流資產管理有限公司、宇培嘉興物流資產管理有限公司、宇培南方物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理二有限公司、宇培物流資產管理四有限公司、宇培天津物流資產管理有限公司、宇培華中物流資產管理有限公司、宇培無錫物流資產管理有限公司、宇培咸陽物流資產管理有限公司及宇培物流資產管理十一有限公司。
- (7) 香港中間控股公司包括16間公司，即宇培物流資產發展六有限公司、宇培環球發展有限公司、宇培西南物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展八有限公司、宇培物流資產發展一有限公司、宇培珠江物流資產發展有限公司、宇培北方物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展七有限公司、宇培物流資產發展九有限公司、宇培物流資產發展二有限公司、宇培物流資產發展四有限公司、宇培天津物流資產發展有限公司、宇培華中物流資產發展有限公司、宇培無錫物流資產發展有限公司、宇培咸陽物流資產發展有限公司及宇培物流資產發展十一有限公司。
- (8) 英屬維爾京群島中間控股公司包括12間公司，即宇培安徽物流資產管理有限公司、宇培華亭物流資產管理有限公司、宇培福建物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理十有限公司、宇培物流資產管理十二有限公司、宇培物流資產管理十三有限公司、宇培物流資產管理十五有限公司、宇培物流資產管理十六有限公司、宇培物流資產管理十七有限公司、宇培物流資產管理十八有限公司、宇培物流資產管理十九有限公司及宇培物流資產管理二十有限公司。

- (9) 香港中間控股公司包括12間公司，即宇培安徽物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展五有限公司、宇培福建物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展十有限公司、宇培物流資產發展十二有限公司、宇培物流資產發展十三有限公司、宇培物流資產發展十五有限公司、宇培物流資產發展十六有限公司、宇培物流資產發展十七有限公司、宇培物流資產發展十八有限公司、宇培物流資產發展十九有限公司及宇培物流資產發展二十有限公司。

### 中國法律合規

#### 國家外匯管理局37號文

根據國家外匯管理局頒佈的37號文，成立或控制境外公司的中國居民須向國家外匯管理局地方主管分局辦理登記。經中國法律顧問告知，李先生及馬女士已根據37號文規定於國定外匯管理局地方分局辦理登記。

#### 併購規定

於2006年8月8日，六家中國政府監管機構(包括商務部、中國證監會及外匯管理局)聯合頒佈併購規定，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂。

根據併購規定第2條，「外國投資者併購境內企業」根據併購規定應指，外國投資者通過購買境內非外商投資企業(「境內企業」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業(「併購股權」)；或，外國投資者設立外商投資企業，並以協議形式購買及營運境內企業資產，或外國投資者以協議形式購買境內企業資產，並投資該等資產以設立外商投資企業且營運該等資產。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批；以及當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

經我們的中國法律顧問告知，安徽宇培企業管理由香港宇培物流資產發展(一間於香港註冊成立的公司)直接成立。因此，僅安徽宇培企業管理的成立並未涉及外國投資者就境內非外商投資企業股權的任何購買或誠如併購規定第2條規定之外國投資者通過外商投資企業就境內公司資產的任何購買，《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國公司法》就此而言應代替併購規定而適用。經我們的中國法律顧問進一步建議，安徽宇培企業管理

---

## 歷史、重組及公司架構

---

收購蕪湖宇培投資的100%股權構成外商投資企業於中國收購境內公司，根據併購規定第55條，受《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(以下稱為「再投資規定」)規限。該項收購進行時，安徽宇培企業管理的最終控股股東為李先生，根據併購規定，李先生不被視為中國境內自然人，因為李先生於收購前一直為幾內亞比紹共和國永久居民，因此，併購規定第11條並不適用於該項收購。安徽宇培企業管理收購蕪湖宇培投資的100%股權的法律程序已根據再投資規定完成。

根據中國外匯管理局第37號通知，37號條文項下的中國居民不僅包括中國境內自然人，而且包括由於經濟利益久居中國的外國人士。儘管我們的控股股東為第37號條文項下的中國居民，但我們的中國法律顧問告知，根據併購規則彼等不應被視為中國境內自然人，原因是彼等於本公司收購相關境內企業之前為幾內亞比紹共和國的永久居民。

此外，我們已諮詢安徽省商務廳負責外商投資事宜的相關官員並確認本集團沒有必要就我們的重組獲取商務部的批文。

因此，我們的重組無須遵守併購規定第2條及第11條，且我們並無必要就重組取得商務部審批或就我們的證券於聯交所上市及買賣取得證監會的審批。