

合同编号：

产权交易合同

标的企业：新阳置业有限公司

For and on
JD Ori

转让方(以下简称甲方): 中国物流基础设施(控股)有限公司(China Logistics Infrastructures (Holdings) Limited)

住所地: Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

法定代表人: 萧健伟

电话: 13581611765

受让方(以下简称乙方): JD Oriental Development III Limited

住所地: Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

法定代表人: 王娜妮

电话: 13601328120

鉴于:

1. 甲方为于 2012 年 5 月 10 日设立在英属维京群岛的有限公司, 为北京控股集团有限公司所属企业, 统一社会信用代码(或注册号): 1711676;

2. 本合同所涉及之标的企业新阳置业有限公司(下称“标的企业”或“新阳置业”)是合法存续的, 并由甲方合法持有 10%股权和乙方合法持有 90%股权, 标的企业自 2022 年 6 月 6 日至今由乙方实际控制及运营, 新阳置业有限公司的香港公司编号为: 1429766;

3. 乙方为依据英属维京群岛法律设立的有限公司, 统一社会信用代码(或注册号): 1879020;

4. 甲方拟转让其合法持有的标的企业的 10%股权(下称“转让标的”或“目标股权”); 乙方拟收购上述转让标的;

与此同时, 甲方拟一起转让其合法持有的新辉国际发展有限公司(下称“新辉国际”)10%股权; 乙方同意一起收购; 就此, 甲方和乙方同时签署相应的《产权交易合同》(下称“新辉产权交易合同”);

5. 甲方系北京建设（控股）有限公司（下称“北京建设”）的全资子公司，北京建设是一家根据百慕达适用法律设立并有效存续的有限责任公司，其注册地址位于 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其香港主要营业地址为香港湾仔港湾道 18 号中环广场 66 楼，其股份在香港联合交易所（下称“联交所”）主板上市（股份代号：925）；

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律、法规、规章的规定，甲乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的转让标的相关事宜达成一致，签订本产权交易合同（以下简称“本合同”）如下：

第一条 定义与释义

除非本合同中另有约定，本合同中的有关词语含义如下：

- 1.1 转让方：是指中国物流基础设施（控股）有限公司，即甲方。
- 1.2 受让方：是指 JD Oriental Development III Limited，即乙方。
- 1.3 标的企业/目标公司：是指新阳置业。
- 1.4 北交所：是指承担产权交易的场所及其主体北京产权交易所有限公司（简称“北交所”）。
- 1.5 产权转让：是指甲方将其持有的转让标的转让给乙方。
- 1.6 转让价款：本合同下甲方就本次转让，自乙方获得的对价。
- 1.7 重大不利影响：是指在标的企业、新辉国际及北京北建通成国际物流有限公司（三者合称“目标集团”）的财务或业务、资产、财产、收益中发生的，依据合理预计，单独或共同将导致改变或影响，而该等改变或影响会对(i)目标集团的业务、资产、财产、经营结果、目标集团的状况(财务或其他)，(ii)各方完成本合同下拟进行的交易，(iii)目标集团的价值，(iv)或转让方完成本合同下交易或履行其在本合同下义务的能力等，产生重大不利影响。

1.8 评估基准日：指甲方委托具有合法资质的评估机构进行评估并出具的《资产评估报告书》的基准日，指 2022 年 9 月 30 日。

1.9 保证金：指在本合同签订前，乙方按照甲方及北交所产权转让信息披露公告要求，支付至甲方指定账户的、作为乙方提出受让意向及/或参加竞价的担保，并表明其资信状况及履约能力的 2463.2 万元人民币交易保证金。

1.10 审批机关：指中华人民共和国商务部、中国证券监督管理委员会、国家反垄断局、国有资产监督管理部门等依法律、法规规定具有审批权限的机关或其他主管部门。

1.11 产权交易费用：指转让方和/或受让方或标的企业就转让或谈判、准备、签署本合同和/或本合同下的任何文件、或履行、完成本合同下交易而发生的，包括取得必要或适当的任何政府部门或第三方的豁免、同意或批准而发生的费用及支出，以及交易服务费用等所有支出和费用的总额。

1.12 产权交易凭证：指北交所为产权交易各方出具的证明企业国有产权通过北交所履行相关程序后达成交易结果的凭证。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

1.13 期间的计算：如果根据本合同拟在某一期间之前、之中或之后采取任何行动或措施，在计算该期间时，应排除计算该期间时作为基准日的日期。如果该期间最后一日为非营业日，则该期间应顺延至随后的第一个营业日终止。

1.14 货币：在本合同中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币。凡提及\$或美元时均指美国法定货币。

1.15 包括：指包括但不限于。

1.16 甲方指定账户：指除非甲方另行书面指定另行约定，为基于本合同项下交易，甲方用于收取乙方支付的相关资金的账户，包括但不限于（1）收取本合同第五条约定的产权转让价款，（2）其它双方约定的资金。

甲方指定账户具体信息如下：

收款人户名：中国物流基础设施（控股）有限公司

收款人地址：香港湾仔港湾道 18 号中环广场 66 楼全层

银行名称：台北富邦商业银行股份有限公司香港分行

银行地址：香港九龙尖沙咀梳士巴利道 18 号, K11 Atelier, Victoria Dockside, 16 楼

环球银行财务电讯协会编号：TPBKHKHH

户口号码：950800071105(多币种)

Name of Beneficiary: China Logistics Infrastructures (Holdings) Limited

Beneficiary's Address: 66/F, Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

Name of Beneficiary Bank: TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD., Hong Kong Branch

Beneficiary's Bank Address: 16th Floor, K11 Atelier, Victoria Dockside, No. 18 Salisbury Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong

Swift Code: TPBKHKHH

A/C no. of Beneficiary: 950800071105 (Multi Currency)

第二条 产权转让标的

2.1 本合同转让标的为甲方所持有的标的企业的 10%股权。

2.2 甲方就其持有的标的企业股权（股份）所认缴的出资已经全额缴清。

2.3 转让标的上未作过任何形式的担保，包括但不限于在该转让标的上设置质押、或任何影响产权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

第三条 标的企业

3.1 本合同所涉及之标的企业是合法存续的、并由甲方合法持有 10%股权和乙方合法持有 90%股权的有限责任公司，具有独立的企业法人资格。

3.2 标的企业的全部资产经拥有评估资质的北京国融兴华资产评估有限责任公

司评估，出具了以 2022 年 9 月 30 日为评估基准日的文号为国融兴华评报字[2023]第 040047 号的《资产评估报告书》。

3.3 标的企业不存在《资产评估报告书》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果，或对标的企业及其产权价值产生重大不利影响的事项。

3.4 甲乙双方在标的企业《资产评估报告书》评估结果的基础上达成本合同各项条款。

第四条 产权转让方式

本合同项下产权交易已于 2023 年 6 月 30 日经北交所公开发布产权转让信息披露公告，公告期间只产生乙方一个符合受让条件的受让方，由乙方受让本合同项下转让标的。

第五条 产权转让价款及支付

5.1 转让价格

根据公开信息披露结果，甲方将本合同项下转让标的以人民币（大写）壹亿贰仟叁佰壹拾陆万元（即：人民币 12316 万元）转让给乙方。

5.2 计价货币

上述转让价款以人民币作为计价单位。

成交价款以人民币或与人民币等值的美元、港币支付至香港。汇率以支付当前 1 个工作日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价为准。

本合同约定的其它资金的支付、结算，如果涉及汇率的，除非另有约定，都可以按照上款约定执行。

5.3 转让价款支付方式

乙方应于本合同签署后五个工作日内采用一次性付款方式向甲方支付全部转让价款（付款当日以下称“付款日”），具体方式如下：

乙方已于 2023 年 8 月 1 日向甲方指定账户（见本合同第 1.16 条）支付保证金，数额为人民币 2463.2 万元，支付币种为人民币。乙方在签署本合同前向甲方支付的

保证金在转让价款付款日自动转为转让价款的一部分（以支付时的人民币金额计价冲抵转让价款），故乙方需将转让价款剩余部分（即人民币 9852.8 万元）在本合同签署后五个工作日内汇入甲方指定账户（见本合同第 1.16 条），如乙方以美元、港币支付，汇率应按照付款日前 1 个工作日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价计算。若乙方未能在本合同签署后五个工作日内付清全部转让价款，双方同意付款期限自动续期五个工作日，甲方应视需要向北交所出具同意续期说明。

第六条 产权转让的交割事项

6.1 甲、乙双方应履行或协助履行向审批机关申报的义务，并尽最大努力，配合处理任何审批机关提出的合理要求和质询，以获得审批机关对本合同及其项下产权交易的批准。

6.2 甲方应于付款日向乙方出具：（1）已由甲方或其委派董事签署但尚未填写日期的如下文件：（i）目标公司现任由甲方委派董事的辞职函；（ii）转让目标股权的 Instrument of Transfer/ Bought and Sold Note；（iii）北建通成现任由甲方委派董事的辞职函；（iv）目标公司批准本次股权转让及董事变更的董事会决议及股东会决议的甲方或其委派董事的签字页；以及（2）发予甲方的有关目标股权的股票证明书正本。

6.3 本合同项下的产权交易获得北交所出具的产权交易凭证后第 2 个工作日（“交割日”），甲方应向乙方交付：（1）已签署生效的目标公司现任由甲方委派董事的辞职函；（2）已签署生效的转让目标股权的 Instrument of Transfer/ Bought and Sold Note；（3）已签署生效的北建通成现任由甲方委派董事的辞职函；此外，甲方应于交割日配合乙方签署目标公司批准本次股权转让及董事变更的董事会决议及股东会决议。交割日后【10】个工作日内，甲方应（1）配合乙方完成标的企业办理股权变更登记手续、更新股东名册；以及（2）完成印花税申报，乙方应给予必要的协助与配合。

第七条 产权交易费用及税金的承担

7.1 本合同项下产权交易过程中所产生的产权交易费用,依照有关规定由甲乙双方各自承担。

7.2 甲方和乙方均承诺就本次交易,根据中国大陆及香港地区的适用法律自行按时、足额缴纳全部其应缴或代扣代缴的税款(如有),若甲方未按时履行纳税义务,导致乙方遭受损失,乙方有权要求甲方全额赔偿。

(1) 与出售以及收购目标公司 10%股权相关的所有应付印花税,应当由甲方与乙方均等分担。双方应当在交割日起 2 日内将印花税申报所需的文件提交相关印花税署进行印花税应付金额的裁定,并在印花税署要求期限内办理完毕各自印花税缴纳,甲方应负责完成印花税申报手续提交,乙方提供相关配合。印花税应付金额裁定后,甲方应通知乙方应纳税金额并为乙方代缴乙方应缴的印花税,甲方代缴并向乙方送达完税凭证后十个工作日内,乙方应向甲方支付其为乙方代缴的印花税额。

(2) 甲方应根据中国大陆的适用法律要求(包括由中国国家税务总局于 2015 年 2 月 3 日出具的《关于非居民企业间接转让财产企业所得税若干问题的公告》(国家税务总局公告[2015]7 号)(“七号令”)、国家税务总局发布的并于 2017 年 12 月 1 日生效的《国家税务总局关于非居民企业间所得税源泉扣缴有关问题的公告》(国家税务总局公告 2017 年第 37 号)及该等公告的后续条例或法规或是其他关于非中国居民的个人或企业根据中国法律间接转让中国应税财产或中国居民企业股权的法规),尽快地,但是在任何情形下均应在本合同签署日起 30 天内向相关税务机关递交与本次交易相关的报告,就本次交易进行申报。甲方力争在提交申报后 15 个月内(或者双方另行确定的时间)完成 7 号令税款缴纳并向乙方提供“纳税申报表及完税凭证”。如果在此期间,因甲方未依法报税和缴税而使税务机关向甲方或乙方发催缴通知或者处罚通知,由甲方负责在 1 个月内给与解决并在 2 个月或税局要求期限内(二者孰早)完成税款缴纳。

在递交申报之前,由任何一方拟定并向中国大陆相关税务机关申报的(或者报告的)任何文件都应由另一方审核并且同意。

第八条 甲方的声明与保证

8.1 甲方对本合同项下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权。

8.2 为签订本合同之目的向乙方及北交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的。

8.3 签订本合同所需的包括授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得。

8.4 转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制。

第九条 乙方的声明与保证

9.1 乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策。

9.2 为签订本合同之目的向甲方及北交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的。

9.3 签订本合同所需的包括授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得。

9.4 乙方保证用于本次交易资金、交易涉及的偿还特定债权的资金、交易保证金等资金来源合法。

第十条 违约责任

10.1 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，均应按照本合同转让价款的10%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。乙方及乙方关联方已支付的交易价款可以冲抵前述乙方应承担的违约金和赔偿金，剩余部分甲方应于收到乙方通知后15日内足额退回乙方。

10.2 乙方未按合同约定期限支付转让价款的（即未在合同签署之日起十个工作日内支付的），应向甲方支付逾期付款违约金。违约金自合同签署后第十一个工作日起按照延迟支付期间应付未付价款的每日万分之五计算。逾期付款超过30日，甲方有权解除合同并要求扣除乙方支付的保证金，扣除的保证金首先用于支付北交所应收取的各项服务费，剩余款项作为对甲方的赔偿，不足以弥补甲方损失的，甲方

可继续向乙方追偿。

10.3 甲方未按本合同约定交割转让标的、或未如实向乙方披露可能存在的导致重大不利影响的事件的（为免疑义，该等重大不利影响事件系由乙方单方面原因导致的除外），乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同转让价款总额的 10%向乙方支付违约金，且甲方应于合同解除后 15 日内退回乙方已支付款项，如违约金无法弥补损失，甲方应另行赔偿。乙方不解除合同的，有权要求甲方继续履行合同并就有关事项进行赔偿。

第十一条 合同的变更和解除

11.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

11.2 发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

- （1）由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的；
- （2）另一方丧失实际履约能力的；
- （3）另一方严重违约致使不能实现合同目的的；
- （4）另一方出现本合同所述可以单方解除合同情形的；

11.3 变更或解除本合同均应采用书面形式，并报北交所备案。

第十二条 通知

12.1 凡按本合同发出的任何通知或其他通信和文件须以书面作出，并以专人派遣，挂号邮寄、快邮或电子邮件发送往有关方的地址和/或电子邮箱。该等通知视为有效送达的日期按如下方式确定：

（1）通知如果是以专人递送、快递服务或挂号邮寄发出的，则以于设定为通知的地址在发送或拒收之日为有效送达日；

（2）通知如果是以电子邮件发出的，则以投递成功之日为有效送达日。

12.2 双方的通知地址如下：

甲方

地址：香港湾仔港湾道 18 号中环广场 66 楼

联系人：田硕

电话号码：13581611765

电子邮箱：tians@bphl.cn

乙方

地址：北京市亦庄经济开发区科创十一街京东总部 4 号楼

联系人：刘唱

电话号码：15645025936

电子邮箱：liuchang136@jd.com

抄送：jdpthgl@jd.com

第十三条 管辖及争议解决方式

13.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国大陆地区法律。

13.2 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则，在北京通过仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第十四条 合同的生效

除需要依据法律、行政法规规定报审批机构批准后才能生效的情况以外，本合同自甲乙双方盖章且法定代表人或授权代表签字之日起生效。

本合同与“新辉产权交易合同”具有相同和统一的合同目的，原则上同时生效亦同时终止。

第十五条 保密

15.1 除第 15.2 条的情况外，自本合同签署之日起，双方同意对与本合同有关的所有信息（包括本合同的存在及其内容，以及双方在本合同谈判和签署过程中所获得有关目标公司的信息）予以严格保密，除经对方事先书面同意，任何一方不得向任何第三方披露该等保密事项或发布新闻或做任何公开披露。

15.2 下述披露并不构成对上述第 15.1 条保密责任的违反：

(1) 根据适用法律、法规、法律程序或者仲裁要求，或者根据有管辖权的法院的命令，或者根据政府或监管部门或证券交易所（包括但不限于香港联合交易所、纳斯达克）或北交所的规定作出的披露；

(2) 向其专业顾问、银行、融资提供方、股东、投资者、雇员或管理人员在必要知悉范围内予以披露（但前述人士亦应遵守本条项下的保密义务）；

(3) 对任何进入公开领域的信息的披露，而该信息进入公开领域并非是接收方违反保密义务的结果。

尽管有前述约定，一方或其关联方如需就本合同进行公告，应尽其合理努力事先就公告内容与另一方进行磋商。

第十六条 其他

16.1 双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。本合同的附件与本合同具有同等的法律效力，如附件内容与本合同有不一致则以附件内容为准。

16.2 乙方在受让转让标的过程中依照产权转让信息披露公告要求，递交的承诺函等文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

16.3 在事先征得对方的书面许可前，任何一方不得转让其在本合同项下的任何权利或义务。

16.4 本合同当事方以外的人士无权根据《合约（第三者权利）条例》（香港法例第 623 章）强制执行本合同项下任何条款或享有合同项下任何利益。

16.5 本合同一式十三份，甲、乙双方各执五份，北交所留存壹份用于备案，其余两份用于办理产权交易的审批、登记使用。

(以下无正文)

转让方(甲方):

中国物流基础设施(控股)有限公司



(盖章)

法定代表人

或授权代表(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized "H" or similar character.

受让方(乙方):

JD Oriental Development III Limited

For and on behalf of
JD Oriental Development III Limited

(盖章)

Authorized Signature(s)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Z. H. P. & K." followed by a vertical line.

法定代表人

或授权代表(签字):

签约地点: 北京市朝阳区

签约时间: 2023 年 8 月 2 日