

徐州易之荣物流有限公司

作为买方

及

Lilac Offshore Holdings (HK) Limited

作为卖方

关于

徐州协鑫云仓物流科技发展有限公司

之股权转让协议

日期：二零二三年11月27日



目录

1.	定义和解释	- 2 -
2.	股权转让	- 2 -
3.	交易价格	- 3 -
4.	交易价格支付	- 3 -
5.	交割	- 4 -
6.	陈述和保证	- 5 -
7.	交割后事项	- 5 -
8.	终止和其它救济	- 5 -
9.	补偿	- 8 -
10.	不可抗力	- 9 -
11.	通知和其它通信	- 10 -
12.	费用及开支	- 11 -
13.	保密	- 11 -
14.	其他保证	- 11 -
15.	一般条款	- 11 -
16.	适用法律和争端解决	- 12 -
附件 A	定义和解释	- 16 -
附件 B	交割先决条件	- 22 -
附件 C	陈述与保证	- 23 -
附件 D	投资协议、土地出让合同相关承诺及违约责任条款	- 31 -
附件 E	基准日账目及其编制原则以及交易价格调整机制	- 32 -
附件 F	项目物业不动产权证信息	- 36 -

本股权转让协议(“本协议”)于二零二三年 11 月 27 日由下列各方签署。

协议方：

1. **徐州易之荣物流有限公司**，一家根据中国法律有效成立并合法存续的有限责任公司，其注册地址为：江苏省徐州经济技术开发区金凤路 18 号 1 幢 101 室，其统一社会信用代码为：91320301MACUGJY284(“买方”);
2. **Lilac Offshore Holdings (HK) Limited**，一家根据香港特别行政区法律有效成立并合法存续的有限公司，其住址为：3806, Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, HongKong (香港湾仔港湾道 18 号中环广场 3806 室)(“卖方”);
3. **徐州协鑫云仓物流科技发展有限公司**，一家根据中国法律有效成立并合法存续的外商独资企业，其注册地址为：徐州经济技术开发区金凤路 18 号，其统一社会信用代码为：91320301MA1WKGYG8R(“目标公司”)。

以上签署方单独称为“一方”，统称为“各方”。

鉴于：

- (1) 截至本协议签署日，目标公司注册资本为 706.6700 万美元(折人民币 5,000 万元，实缴出资额为人民币 2,905.5759 万元)，卖方持有目标公司 100.00%的股权(“目标股权”);
- (2) 买方有意按照本协议的约定购买卖方所持有的目标股权；卖方有意按照本协议的约定出让其持有的目标股权。

据此，各方拟就本次交易达成协议如下：

1. 定义和解释

- 1.1 除非本协议另有定义，本协议中使用的术语应具有附件 A 所示的含义。
- 1.2 本协议中的标题仅为方便参考而设，并不影响本协议的释义及解释。
- 1.3 本协议提述的“条款”和“附件”，指本协议的条款和附件。
- 1.4 本协议提述的人士，包括公共机构、法人和非法人组织。

2. 股权转让

- 2.1 根据本协议的条款和条件，卖方同意向买方转让目标股权，且买方同意向卖方购买目标股权。本次交易完成后，买方将持有目标公司 100%的股权。
- 2.2 各方确认并同意，目标股权的所有权以及附于该等目标股权之上的其他所有权利和权益应于交割发生时同时全部转让给买方，目标股权对应的义务亦同时全部转让给买方(包括目标股权对应的实缴出资义务)。

3. 交易价格

- 3.1 **初始交易价格：**各方同意，本次交易的交易价格确定方式为在第三方独立评估机构仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司提供的编号为 JLL-SH[2023]房估字第 0009 号的房地产估价报告基础上由买卖双方协商确定，该等交易价格的确定方式是合理的，且交易价格公允，买卖双方不存在通过本次关联交易进行违规利益输送的情况；受限于本协议附件 E 第二部分(交易价格调整机制)约定的交易价格调整机制，初始交易价格按照如下公式计算所得为人民币 93,962,897 元(“**初始交易价格**”)：

初始交易价格=A+B-C

A=核心资产价值

B=按照本协议附件 E 第一部分(基准日账目及其编制原则)基准日账目(“**基准日账目**”)所载的，目标公司截至基准日，剔除核心资产后的净资产

C=核心资产维修费用人民币 1,450,000 元(壹佰肆拾伍万圆整)(“**核心资产维修费用**”，为免疑义，核心资产维修费用应用于项目物业 A-1、A-2 仓库钢结构构件(柱、梁、支撑、部分兼做屋面系杆的檩条)涂刷防火涂料，且买方应自行完成前述涂刷防火涂料事宜)

各方进一步同意，在本协议所述交易价格(包括初始交易价格、交割日交易价格、最终交易价格(如适用))扣除核心资产维修费用后，项目物业有关的维修事项均与卖方无关，买方在任何时间均无权且不得以任何理由就与项目物业有关的维修责任和费用向卖方主张任何其他责任和费用。

- 3.2 **交割日交易价格：**各方同意，本次交易的交割日交易价格应按照附件 E 第二部分第 1.2 条的约定予以确定。
- 3.3 为避免疑问，本协议所述交易价格均已包含因本次交易所产生的需要由买方代扣代缴的卖方非居民企业所得税(“**代缴税金**”)以及其他卖方应依法承担的各项税金(如有)。买方应在其按照本协议第 3.4 条约定代为扣缴代缴税金后，根据本协议第 4.1 条的约定向卖方支付交割日交易价格扣减代缴税金后的金额。
- 3.4 各方同意，除需要买方代扣代缴的卖方非居民企业所得税或本协议另有约定之外，因本次交易产生的或与之有关的由相关税务部门根据所有适用法律向各方分别计征的各项税金，各方应各自承担。买方应当根据中国法律履行因本次交易产生的需要由买方履行的代扣代缴义务，负责申报和代为扣缴代缴税金，且买方应于代缴后三(3)个工作日内向卖方提供完税证明，其他不涉及买方代扣代缴义务的税金由各方自行完成申报和缴纳义务。

4. 交易价格支付

4.1 各方同意，在目标公司已根据本协议第 5.1 条的约定办理完成与本次交易相关的工商变更/备案登记后，根据本协议第 3 条计算的交易价格应按照如下方式支付：

(a) **第一笔交易价格：**买方应在下列所有条件得以全部满足且经买方书面(包括邮件形式)确认(被买方明确书面豁免的条件除外)后的十(10)个工作日内，向卖方支付交割日交易价格扣减代缴税金、并扣减核心资产价值*50%后的金额(“**第一笔交易价格**”)：

- 1) 买方已根据交割日账目向其主管税务部门办理完成本次交易相关的对外支付税务备案，并取得主管税务部门出具的《对外支付税务备案表》及显示本次交易相关税项已完成扣缴的完税证明(应包括全部代缴税金)；
- 2) 目标公司已取得关于本次交易所需办理的外商投资企业基本信息变更登记的业务登记凭证，并向买方提供外商投资企业基本信息变更登记的业务登记凭证原件扫描件。

(b) **第二笔交易价格：**在基金的有限合伙人已按时、足额向基金缴付其出资并且银行已向买方按时、足额提供并购贷款的前提下，买方应就本次交易在交割日后 180 日(“**支付截止日**”)内向卖方支付核心资产价值*50%的金额(“**第二笔交易价格**”，其与第一笔交易价格之和即为交割日交易价格扣减代缴税金后的金额)；如买方未能在支付截止日前取得银行并购贷款、提款支付给卖方第二笔交易价格，则买方同意尽合理努力继续与银行沟通以取得相关银行并购贷款和/或与买方股东(基金)沟通协商以获得股东提供投资资金支持(如适用)，且卖方应继续积极配合、协助买方取得相关银行并购贷款和/或股东投资资金支持(包括但不限于与买方协商视具体情况合理顺延第二笔交易价格的支付截止日)。

4.2 交割日后，如各方根据本协议第 3.2 条确定的交割日交易价格低于或高于初始交易价格，且根据适用法律需要向相关政府部门重新提交本次交易相关的政府审批/备案等申请手续或办理变更手续的(如适用)，各方应互相配合完成该等申请或变更手续(包括但不限于配合签署相关补充协议(如需)等)。

4.3 卖方应在交割日之前五(5)个工作日内以书面方式向买方提供收款账户信息(“**收款账户**”)。

5. 交割

5.1 在附件 B(交割先决条件)项下所有交割先决条件(“**交割先决条件**”)得以全部满足并经买方书面(包括邮件形式)确认(被买方明确书面豁免的交割先决条件除外)后，买方和卖方应配合尽快办理完成与本次交易相关的工商变更/备案登记，提交外商投资信息的变更报告。目标公司就本次交易取得新的营业执照之日为本次交易的交割日(“**交割日**”，本次交易于交割日完成交割(“**交割**”))。

- 5.2 各方同意，交割日最晚应不晚于本协议签署之日起一(1)年或者各方共同以书面形式约定的其它日期(“**最终截止日**”)，且交割应于卖方与买方共同书面约定的地点进行。各方应在尽早可行之时且无论如何在最终截止日之前，促使所有交割先决条件均得以满足并促使交割发生。为避免疑问，买方有权豁免除附件 B 第(3)、(4)项以外的任何交割先决条件。
- 5.3 在交割日前，各方应就本次交易所需的文件进行沟通确认并根据本协议约定各自准备相应文件。在交割日前，各方将核查交割移交文件是否已齐备。在交割日，卖方应向买方或其指定人士交付目标公司的所有文件、资料、物品。

6. 陈述和保证

- 6.1 买方特此向卖方和目标公司陈述和保证，本协议附件 C 第一部分所列的每一事项在所有方面均为真实、准确。
- 6.2 卖方和目标公司特此共同且连带地向买方陈述和保证，除已披露的情况外，本协议附件 C 第二部分所列的每一事项均为真实、准确且不具有误导性。

7. 交割后事项

- 7.1 交割日后，基金拟通过买方向目标公司派驻董事、高级管理人员及关键岗位人员，并且基金将通过买方根据交易文件对目标公司的股权转让、资产出售、担保抵押、资金融通等重大事项发表意见，维护各项合法权益。
- 7.2 交割日后，买方可根据目标公司发展情况以其自有资金或由其筹措银行贷款，向目标公司提供借款并用于偿还目标公司尚未清偿的全部银行贷款，具体以届时买方与目标公司签署的相关协议约定为准。
- 7.3 目标公司和买方共同承诺，自交割日起，如目标公司因交割日前卖方和/或目标公司的作为而根据物业投资协议收到土地生产配套费补偿款以及其他政府补贴、补偿、奖励款项(如有)的，目标公司应在收到前述款项之日起三(3)个工作日内或卖方届时另行书面同意的其他期限内向卖方或其指定关联方全额支付前述款项(但若前述款项已部分或全部作为目标公司应收账款目在交易价格中体现的，则已在交易价格中体现的部分或全部前述款项需在此处相应抵消/扣减，目标公司不应重复支付)；但各方同意，自交割日起，除前述因交割日前卖方和/或目标公司的作为收到的款项外，目标公司根据物业投资协议收到的土地生产配套费补偿款以及其他政府补贴、补偿、奖励款项(如有)均应归目标公司和买方所有。

8. 终止和其它救济

- 8.1 在不损害各方在本协议项下或根据任何适用法律所享有的寻求损害赔偿或任何其它救济权利的前提下，本协议及本次交易：
- (a) 可以由卖方终止，如果(i)买方因其自身原因未能按照本协议约定向卖方按时足额支付其到期应付的交易价款且逾期支付达到三十(30)日以上仍

未支付的；(ii)仅因买方原因，导致截至最终截止日仍未能完成交割(但为免疑义，前述第(i)和(ii)项均不包括以下情况：(x)本协议附件 B 约定的交割先决条件和第 4.1 条约定的买方付款先决条件/前提未能满足，和/或(y)因卖方关联方(包括但不限于基金中的卖方关联方合伙人)的原因导致买方出现第(i)和(ii)项所述情形)；

为免疑义，本协议第 8.1(a)条约定的“买方因其自身原因”或“买方原因”不包括本协议第 8.1(c)条约定的情形，如发生本协议第 8.1(c)条约定的情形，则应适用本协议第 8.1(c)条约定；

- (b) 可以在交割日前由买方终止，如果(i)卖方和/或目标公司在交割日前违反其在本协议项下关于目标股权、目标公司债务、项目物业所有权相关的陈述、保证、承诺或其他义务，且因上述事由给买方和/或目标公司造成实际直接损失金额超过目标公司核心资产价值的 5%(含 5%)，而该违约行为是不可补救的，或者在买方向卖方和/或目标公司发送有关违约的书面通知后的三十(30)日内仍未被补救(如果可被补救)；(ii)仅因卖方和/或目标公司原因，导致截至最终截止日仍未能完成交割；

但为免疑义，本协议第8.1(b)条约定的“卖方和/或目标公司原因”不包括本协议第8.1(c)条约定的情形，如发生本协议第8.1(c)条约定的情形，则应适用本协议第8.1(c)条约定；

- (c) 可以由任何一方终止，无论在交割日前或交割日后，如果(i)买方无法在本协议第 4.1 条所述支付截止日前足额获得银行发放并购贷款从而导致买方无足够资金支付第二笔交易价格，而卖方不按该条约定配合、协助买方取得相关银行并购贷款和/或股东投资资金支持；(ii)因适用保险资金投资的法律法规的修改或颁布或者国家宏观调控政策导致无法完成本次交易或导致卖方无法收到交易价款的；(iii)因保险监管机构异议或者负面监管意见导致无法完成本次交易或导致卖方无法收到交易价款的；(iv)除保险监管机构外的其他政府部门原因导致无法完成本次交易或导致卖方无法收到交易价款的；

- (d) 可以由任何一方根据第 10.3 条(即不可抗力原因)终止；或

- (e) 可以经各方协商一致后签订书面终止协议终止。

8.2 终止情形发生后的处理

- (a) 如果根据第 8.1 条的规定终止本协议，那么，受制于本第 8.2 条，本协议应变为无效且不再具有任何效力；然而，任何一方不得因此解除、免除或减轻因先前违反本协议而产生的任何责任。本协议终止后，卖方或卖方关联方应本着公平、合理、诚实信用的原则以法律允许的方式在买卖双方协商一致的期限内向买方或买方指定付款方返还其就本次交易所取得的全部款项(如有)，以恢复至本次交易前的状态。且如果买方届时已被主管市场监督管理部门和/或其他主管政府部门登记为目标公司股东，各方应当积极配合并协助办理相应手续，以使得目标公司股权在本协议

终止后二十(20)个工作日内恢复为本次交易前的状态(如因适用法律、政府机关的要求或者卖方或卖方关联方等原因导致未能在前述期限内恢复原状的,恢复原状期限相应顺延)。

- (b) 如果卖方根据上文第 8.1(a)条约定终止本协议,在本协议终止后十(10)个工作日内,买方应向卖方支付金额为初始交易价格 10%的违约金;且因本次交易产生的所有税金以及买卖双方因本次交易或本次交易终止而产生的成本和费用应由买方承担。
- (c) 如果买方根据上文第 8.1(b)条约定终止本协议,在本协议终止后十(10)个工作日内,卖方应向买方支付金额为初始交易价格 10%的违约金至买方指定的账户;且因本次交易产生的所有税金以及买卖双方因本次交易或本次交易终止而产生的成本和费用应由卖方承担。
- (d) 如果本协议被任一方根据上文第 8.1(c)条第(ii)项、(iii)项约定予以终止的,因本次交易产生的所有适用税金应由买方承担,买卖双方因本次交易或本次交易终止而产生的成本和费用应由买方和卖方各自自行承担。
- (e) 如果本协议被任一方根据上文第 8.1(c)条第(i)项、(iv)项约定予以终止的,因本次交易产生的所有适用税金应由卖方承担,买卖双方因本次交易或本次交易终止而产生的成本和费用应由买方和卖方各自自行承担。
- (f) 如果本协议根据上文第 8.1(d)条、第 8.1(e)条约定予以终止的,因本次交易产生的所有适用税金应由买方和卖方各承担 50%,买卖双方因本次交易或本次交易终止而产生的成本和费用应由买方和卖方各自自行承担。
- (g) 各方同意,如涉及税务机关返还买方和/或卖方承担的前述任何税金的,该等返还的税金应由实际承担了该等税金的相关方(买方或卖方)所有,其他方(应包括目标公司)应配合向该方返还相关税金。
- (h) 第 8、10、11、12、13、15、16 条的规定在本协议终止后仍然有效,且在终止后继续有完全的执行力和效力。

8.3 逾期支付的违约金

- (a) 买方因其自身原因(按第 8.1(a)条约定界定买方自身原因)未能按照本协议约定向卖方按时足额支付其到期应付的交易价款且逾期支付达到十(10)个工作日以上的,每逾期一日,买方应向卖方支付逾期支付金额的万分之五作为违约金,直至支付完毕应付金额和违约金或直至本协议依第 8.1(a)条被终止之日。
- (b) 卖方和/或卖方关联方因其自身原因未按照本协议第 8.2(a)约定向买方或买方指定付款方返还其就本次交易所取得的全部款项(如有),且逾期支付达到十(10)个工作日以上的,每逾期一日,卖方或卖方关联方应向买方支付逾期支付金额的万分之五作为违约金,直至支付完毕应付金额和违约金之日。

9. 补偿

9.1 各方同意，卖方应赔偿买方由于下列事项实际遭受的直接经济损失：

- (a) 除已披露的情况和本协议另有约定的以外，如卖方严重违反其在交易文件项下的任何陈述、保证、承诺或其他义务，或其做出的陈述与保证在重大方面不真实、不准确、存在误导性或欺诈；
- (b) 目标公司因违反附件 D 所列的土地出让合同和物业投资协议中就投资强度、税收指标作出相关的承诺的条款被有权政府部门书面要求承担附件 D 所列条款中约定的违约或赔偿责任；
- (c) 目标公司在交割日前根据物业投资协议从徐州经济技术开发区管理委员会处获得的土地生产配套费补偿款共计人民币 626.4400 万元(“**土地补偿款**”)在交割日后被有权的政府部门要求返还、撤销的；
- (d) 交割日后，由于目标公司在交割日前将土地补偿款全额确认为递延收益、并基于项目土地剩余摊销期限(即 469 个月)分期转为当期收入的所得税处理而导致目标公司受到相关政府部门处罚(包括但不限于要求补缴税款、滞纳金和/或其他款项)；
- (e) 交割日后，由于目标公司在 2021 年及 2022 年 1-10 月以“其他物业管理费”的名义向租户开具实质为水费的增值税发票(相应收入的不含税金额约人民币 21.97 万元)而导致目标公司受到相关政府部门处罚(包括但不限于要求补缴税款、滞纳金和/或其他款项)；
- (f) 目标公司因交割日前发生的授信合同、贷款合同、借款合同等融资合同、提供抵押、质押或担保相关的授信合同、贷款合同、借款合同、抵押合同、质押合同和/或担保合同的重大违约情形，在交割日后被要求承担责任或造成其它损失的；
- (g) 目标公司因交割日前项目物业建设、使用及出租在重大方面不符合法律法规的规定或在重大方面不符合政府规证要求(包括徐州顺丰于 2020 年对项目物业实际的改(扩)建、装修(“**实际改建及装修**”)不符合当时已办理的《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》或因该等实际改建及装修的部分工程在未取得任何政府规证的情况下进行或未进行法律法规规定的竣工验收、消防验收备案)，在交割日后目标公司因此被要求承担责任(包括但不限于目标公司受到相关政府部门处罚，但为免疑义，各方同意如果发生该等情况的，买方应促使目标公司根据租赁合同的约定要求承租人承担相应赔偿责任，卖方予以配合；但无论承租方是否承担相应赔偿责任，买方均随时有权要求卖方承担赔偿责任；卖方赔偿前，如承租人已足额赔偿的，则卖方无需重复赔偿，如已部分赔偿的，则前述卖方赔偿责任应相应减去承租人已赔偿部分；如果卖方赔偿后承租人最终承担了该等赔偿的，则该等承租人赔偿金额归属卖方)。

9.2 尽管有前述约定，各方理解并同意，卖方在本协议项下就买方损失的赔偿责任应受限于如下限制：

- (a) 除第 9.1 条约定的赔偿事项及本协议明确约定的其他事项外，卖方将不就其余事项或者其余事项导致买方损失的情况承担赔偿责任；
- (b) 买方在本协议项下针对第 9.1 条(b)项相关的索赔应在交割日起六十(60)个月(“**重大事项索赔追溯期**”)内向卖方提出申索，其他索赔则应在交割日起三十六(36)个月(“**其他索赔追溯期**”，与重大事项索赔追溯期合称为“**追溯期**”)内向卖方提出申索；为免疑义，追溯期届满后，买方无权向卖方索赔和/或要求卖方承担任何赔偿责任；
- (c) 如买方拟主张相关申索，其应向卖方发出相关申索的书面通知、提供相关损失的证据并经卖方确认，且仅在经卖方确认的买方累计损失金额超过人民币 100 万元(“**起赔额**”)后，卖方方承担赔偿责任，且卖方的责任应只限于超出起赔额部分的金额；
- (d) 如果任何申索是由于交割日之后任何适用法律或会计政策的变更而产生的，卖方无须对该等申索承担责任；
- (e) 如果任何申索因任何利润、商誉或业务损失(无论是实际的还是潜在的)或任何间接或后果性损失或任何或有责任而产生，或该等申索的金额因前述原因增加，则卖方无须对该等申索承担责任；
- (f) 如果任何申索是根据本协议和/或任何其他交易文件(为免疑义，交易文件定义见本协议附件 A)或经买方事先书面批准或同意后产生的事项，卖方无须对该等申索承担责任；
- (g) 买方有权就同一主题事宜、事实、事件或情形提出一项及以上的申索，但买方无权就任何一项相同的损害获得超过一次的赔偿；
- (h) 如果买方或目标公司在法律上有权从其他主体收回针对卖方的任何申索的金额，且买方或目标公司在卖方就该等申索向买方支付款项之前已从该等其他主体收回任何金额，则卖方就该等申索应付的金额应扣减上述追偿的实际金额(减去与该等追偿相关和/或与该等追偿相关发生的任何合理费用和支出，以及减去可归咎于该等追偿的任何税项)；及
- (i) 除本协议另有约定外，卖方在交易文件项下向买方累计承担的赔偿责任不超过初始交易价格的 20%。

10. 不可抗力

- 10.1 若任何一方由于自然灾害(如地震、旱灾等)、战争、类似于战争的情况、骚乱、罢工、疫情、封锁、火灾、突发疫情、暴乱、政府行为这些不能预见、不能避免、不能克服的情况，该方已尽最大努力采取补救措施但仍无法履行或迟延履行本协议的义务，则其他各方均不得追究该方因不可抗力导致的任何违约责任。

10.2 如果发生了不可抗力，受影响方应在不可抗力发生后的七(7)日内对其他各方均给与及时通知并提供不可抗力的书面证明文件。

10.3 如因不可抗力造成任何一方迟延履行义务或无法履行义务达六十(60)个工作日以上，任何一方就此情况向其他各方均出具书面通知书后，有权终止本协议。

11. 通知和其它通信

11.1 凡依本协议要求发出的通知均应以中文及书面形式进行，并以专人送递、挂号邮递(如海外的以空邮)或电子邮件的方式送交至其他所有各方下列之地址(或由该协议方依照本条的规定通知协议其他所有各方之其它地址)。

11.2 任何该等通知若以特快专递(付清邮资)发出的往来文件，在对方签收后视为有效送达，除此之外，在任何其他情形下，寄出后的第3个自然日视为有效送达；以挂号信(付清邮资)发出的往来文件，在对方签收后视为有效送达，除此之外，在任何其他情形下，寄出(以邮戳为准)后的第7个自然日视为有效送达；在证明寄出日期时，该协议方只要证明该份通知的信封上是妥当地注明地址、贴妥邮票及寄出便可；若以电子邮件发送的，于邮件到达收件人服务器后视为有效送达。

11.3 为依照本协议的条款送递通知，买方的地址及联系信息如下：

地址：上海市浦东新区企荣路90号22层

电话号码：+86 (0) 21 2409 9566

收件人：顾瀚峰

电子邮件：dennis.gu@esr.com

为依照本协议的条款送递通知，卖方的地址及联系信息如下：

地址：上海市浦东新区企荣路90号22层

电话号码：+86 (0) 21 2409 9566

收件人：周波

电子邮件：bo.zhou@esr.com

为依照本协议的条款送递通知，目标公司的地址及联系信息如下：

地址：上海市浦东新区企荣路90号22层

电话号码：+86 (0) 21 2409 9566

收件人：周波

电子邮件：bo.zhou@esr.com

12. 费用及开支

- 12.1 除本协议另有约定或各方另有约定外，卖方与买方因本次交易而产生的与尽职调查、交易文件谈判和签署等相关的交易费用应由卖方与买方各自自行承担。
- 12.2 除本协议另有约定外，就因本次交易产生的或与之有关的根据所有适用法律向相关交易各方分别计征的各项税金，各方应各自承担。买方应当按照本协议第 3.4 条的规定履行法定代扣代缴义务，卖方将按照中国法律自行申报和缴纳除买方已代扣代缴的各项税金。

13. 保密

- 13.1 各方同意对其所进行的与交易文件、本次交易有关的讨论加以严格保密并保证不会披露给任何第三方，但任意一方(i)根据适用法律或证券交易条例要求披露；(ii)需要向任何政府部门或证券交易所进行的披露；(iii)向其或其关联方的董事、高级管理人员、律师、审计师、其他专业顾问及银行进行披露；或(iv)各方书面同意的其他相关主体做出的披露除外。
- 13.2 未经买方的事先书面同意，其他各方均不得、且应促使相关方不得发布与交易文件或本次交易有关的报道或作出相关公告，亦不得以其他方式与任何媒体进行交流。
- 13.3 本条款下的限制应无时间限制地持续适用。

14. 其他保证

本协议签署后(包括但不限于交割之时及之后)，买方与卖方应于其各自权力范围内采取并签署所有为本协议产生效力、完成本次交易而所需的其它行动、文件及事项。

15. 一般条款

- 15.1 本协议其中一方未能行使或延迟行使本协议中的任何权利时，均不构成放弃或免除该等权利，而本协议其中一方行使本协议中的其中一项权利或其部分时，不应影响该协议方行使其它权利或进一步行使该项权利或影响该协议方享有的其它权利。
- 15.2 本协议的任何修改仅在本协议各方签署书面修改文件后才具有约束力。
- 15.3 本协议下的权利及救济是累积的，并不排除法律提供的其它权利或救济。
- 15.4 本协议构成各方之间就本协议标的所达成之全部协议，并取代各方之间以前就本协议标的所达成之意向书(如有)、其他全部建议、声明、保证、协议和承诺，不论是书面、口头或以其它形式的。

- 15.5 如办理本次交易的相关政府部门变更登记手续需要，则各方将按政府部门要求的格式签署简版的股权转让协议或其他关于本次交易的文件，该等简版协议仅供提交给政府部门办理相关登记、交易手续之用，各方有关本次交易的约定和权利义务关系以本协议的约定为准。
- 15.6 倘若本协议之任何条款于任何时候是或被判定为无效、非法、不可执行或不能履行的，本协议其它条款之有效性、合法性、可执行性或履行不应因上述情况而在任何方面受到影响或损害。如必要，各方应善意协商并达成补充协议对相关事项进行处理。
- 15.7 本协议一式伍(5)份，卖方持壹(1)份，买方持壹(1)份，目标公司持叁(3)份，每一份具有同等效力。本协议自各方签署之日起生效。

16. 适用法律和争端解决

- 16.1 本协议应受中国法律管辖，并应根据中国法律进行解释。
- 16.2 任何因本协议或其解释、违约、终止或有效性而产生或与其有关的争议、矛盾或索赔(各称为“**争议**”)均应首先通过各方协商解决。该协商应在一方向争议的任何其他方发出请求协商的书面通知后立即展开。
- 16.3 如果争议未在该通知发出后的三十(30)日内解决，争议的任何一方均有权提交中国国际经济贸易仲裁委员会在北京根据其仲裁程序和规则进行仲裁，仲裁庭应由三(3)名仲裁员组成，仲裁语言为中文。除仲裁庭另有决定外，仲裁费用由败诉方承担。仲裁裁决为终局的，对各方具有约束力。
- 16.4 在发生争议及对争议进行仲裁时，除该争议事宜外，各方应继续履行其各自在本协议项下的义务，并应有权行使其在本协议项下的权利。

[以下为签字页]

[股权转让协议签字页]

有鉴于此，本协议于首页所列日期由各方签署，以昭信守。

买方：

徐州易之荣物流有限公司(盖章)



签字：



姓名：

职务：

[股权转让协议签字页]

有鉴于此，本协议于首页所列日期由各方签署，以昭信守。

卖方：

Lilac Offshore Holdings (HK) Limited(盖章)



签字：



姓名：

职务：

[股权转让协议签字页]

有鉴于此，本协议于首页所列日期由各方签署，以昭信守。

目标公司：

徐州协鑫云仓物流科技发展有限公司(盖章)

签字：

王帅



姓名：

职务：

附件 A 定义和解释

词组	含义
“保险监管机构”	指国家金融监督管理总局及保险资金投资相关的其他监管部门
“本次交易”和“交易”	指卖方同意向买方出售无任何权利负担之目标股权及其上所附之一切权利，且买方同意受让无任何权利负担之目标股权及其上所附之一切权利，以持有目标公司 100%股权并间接收购目标公司拥有的项目物业之土地使用权及地上建筑物等相关事宜
“不动产权证”	指目标公司持有的项目物业不动产权证
“初始交易价格”	具有第 3.1 条所赋予的含义
“贷款合同”	指目标公司与东亚银行南京分行于 2021 年 4 月 23 日签署的《人民币抵押贷款合同》（合同编号：NJTL21010001）
“代缴税金”	具有第 3.3 条所赋予的含义
“第二笔交易价格”	具有第 4.1(b)条所赋予的含义
“第一笔交易价格”	具有第 4.1(a)条所赋予的含义
“东亚银行南京分行”	指东亚银行(中国)有限公司南京分行
“工作日”	指中国、香港的银行正式营业的日子，星期六、星期天及法定节假日除外
“关联方”	对任一家公司、企业、实体或某人而言，指该公司、企业、实体或该人直接或间接控制的、或直接或间接控制该公司、企业、实体或个人、或与该公司、企业、实体或个人共同受他人直接或间接控制的任何其他该公司、

	企业、实体或个人；“控制”指通过拥有证券、合同或其他方式直接或间接拥有指导相关公司、企业或实体的方针、管理、政策或活动的权力
“核心资产价值”	在交割先决条件均已成就的前提下，核心资产价值应为人民币 140,000,000 元
“核心资产维修费用”	具有第 3.1 条所赋予的含义
“基金”	指苏州易荣股权投资合伙企业(有限合伙)，持有买方 99.99%股权
“基准日”	指 2023 年 9 月 30 日
“基准日账目”	具有第 3.1 条所赋予的含义
“交割”	具有第 5.1 条所赋予的含义
“交割日”	具有第 5.1 条所赋予的含义
“交割日交易价格”	具有附件 E 第二部分第 1.2 条所赋予的含义
“交割日审计”	具有附件 E 第二部分第 1.3 条所赋予的含义
“交割日账目”	具有附件 E 第二部分第 1.1 条所赋予的含义
“交割审计机构”	具有附件 E 第二部分第 1.3 条所赋予的含义
“交割先决条件”	具有第 5.1 条所赋予的含义
“交易价格”	具有附件 E 第二部分第 1.3 条所赋予的含义
“交易价款”	指买方根据本协议应向卖方支付的任何一笔价款，包括第一笔交易价格、第二笔交易价格
“交易文件”	指本协议、目标公司体现本次交易的

	公司章程以及任何其它经各方确认作为交易文件的买方、卖方和/或他们的关联方之间签署的有关交易的文件
“目标股权”	具有鉴于部分所赋予的含义
“起赔额”	具有第 9.2(c)条所赋予的含义
“其他索赔追溯期”	具有第 9.2(b)条所赋予的含义
“权利负担”	包括任何人所享有的权益或股权(包括但不限于购买权、认购权或优先购买权)或者任何抵押、留置、质押、认购权、转让,或其它与在相关财产上设立担保、保证、担保权益或其他具有相同或相似影响的协议或安排
“人民币”	中国的法定货币
“审计截止日”	具有附件 E 第二部分第 1.3 条所赋予的含义
“申索”	指针对任何人提起、提出、威胁提起、指称、主张或确立的申索、诉讼、索求、程序、行政性处罚或判决(无论成功、达成妥协或和解与否),包括第 9 条项下的补偿/赔偿
“收款账户”	具有第 4.3 条所赋予的含义
“税”和“税收”	对任何形式税收的任何责任,无论何时设置或征收,在不损害前述规定的一般性的限度内,包括但不限于增值税、企业所得税、应代扣代缴的个人所得税、利息税、工资税、财产税、物业税、遗产税、资本税、印花税、消费税和一般应向任何税收机关或财政机关缴纳的任何税、赋税、征税、或任何金额(包括但不限于罚款、滞纳金)
“实际改建及装修”	具有第 9.1(g)条所赋予的含义
“适用法律”	指适用的任何政府部门任何法律、

	法规、规章、规范性文件、条例、指令、法令等，也包括其不时修订或变更的版本
“数据库”	指于 2022 年 11 月 17 日至本协议签署日前一个工作日(包括本日)期间向买方和/或其各自的雇员、顾问、代表、代理人、委托的中介机构提供的网址为 https://anyshare.esr.com:88/#/link/74C2A616B5A7D14BF2D6A4EE0CD1B2AE 的“爱数易享云”数据库，并且该数据库已复制成一份或多份只读、无法修改的光盘并在本协议项下的交割日前连同数据库中涉及所有文件的目录截图一并提供给买方
“损失”	指损失(包括但不限于律师费、仲裁费、诉讼费)、损害、责任、索赔、费用和开支、诉讼、裁决、判决和处罚的合称
“土地补偿款”	具有第 9.1(c)条所赋予的含义
“土地出让合同”	指目标公司与徐州市国土资源局经济开发区分局就项目土地于 2018 年 6 月 19 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》
“物业投资协议”	指协鑫集团有限公司与徐州经济技术开发区管理管委会于 2017 年 11 月 6 日签署的《协鑫徐州智慧绿色云仓项目进区协议》及《协鑫徐州智慧绿色云仓项目补充协议》
“香港”	指中华人民共和国香港特别行政区
“相关方”	指该实体和该实体的股东、关联方、以及该实体及其关联方的高级管理人员、董事、监事、雇员/员工、代理人及代表(如适用)
“项目房产”	指目标公司直接持有的位于金凤路 18 号的总建筑面积为 37,425.34 平方米的

房屋

“项目土地”

指目标公司直接持有的附连于项目房产的总面积为 59,868.00 平方米之土地的相关土地使用权

“项目物业”

指项目房产、项目土地及其全部附属设施的合称

“徐州顺丰”

指徐州顺丰速运有限公司

“已披露”

指(1)于签署日当日或之前通过数据库向买方披露的、通过其表面信息能够合理地被认为是针对某一项陈述与保证的特别例外情况的披露的材料；(2)本协议项下披露的任何事实、事项或情形；(3)通过北京市通商律师事务所上海分所于 2023 年 5 月 8 日出具的《ESR – BS 项目法律尽职调查报告》、于 2023 年 8 月 9 日出具的《ESR – BS 项目补充主要法律问题清单》、法利投资(上海)有限公司于 2022 年 12 月 29 日出具的《技术尽职调查报告》、普华永道咨询(深圳)有限公司上海分公司于 2022 年 12 月 26 日出具的《财务及税务尽职调查报告》中所明确载明的且通过其表面信息能够合理地被认为是针对某一项陈述与保证的特别例外情况的披露的信息。卖方和目标公司特此连带地承诺和保证，前述已披露范围涉及的信息与其在买方及其第三方中介机构尽职调查过程中提供给买方及其第三方中介机构的资料、信息和文件在实质方面保持一致，且不存在隐瞒、欺诈或者重大疏漏情形

“政府部门”

指中国或其它司法管辖区的任何政府或任何机关、机构、理事会、委员会、自律组织(如：证券交易所)、法院、部门、政府官员、政治部门或裁判庭

“政府规证”

具有附件 C 第二部分第 3(3)条所赋予的含义

“争议”	具有第 16.2 条所赋予的含义
“支付截止日”	具有第 4.1(b)条所赋予的含义
“中国”	指中华人民共和国(为本协议之目的, 香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾除外)
“重大事项索赔追溯期”	具有第 9.2(b)条所赋予的含义
“重大业务合同”	指(i)金额超过人民币 100 万元的合同; (ii)有关项目物业的租赁面积超过 10,000 平方米的租赁合同; (iii)在项目物业上设立权利负担的合同; (iv)涉及融资或借款的合同(包括但不限于授信合同、贷款合同、借款合同), 或以任何方式向第三方提供担保的合同(包括但不限于抵押合同、质押合同、担保合同); 及/或(v)与政府部门签署的合同
“终止情形”	指本协议第 8.1 条项下约定的本协议终止的情形
“追溯期”	具有第 9.2(b)条所赋予的含义
“最终交易价格”	具有附件 E 第二部分第 1.3 条所赋予的含义
“最终截止日”	具有第 5.2 条所赋予的含义

附件 B 交割先决条件

- 1) 卖方和目标公司已取得批准本次交易以及相关事项、签署本协议及其他交易文件的股东决定/股东会决议和/或董事会决议；且卖方和目标公司已经签署并交付本协议及其他交易文件；
- 2) 目标公司已取得东亚银行南京分行对于本次交易的事先书面同意(包括电子邮件形式)；
- 3) 买方已取得批准本次交易以及相关事项、签署本协议及其他交易文件所需买方内部决策机构的批准；
- 4) 买方就完成本次交易交割的首笔出资(即基金的首期投资性实缴出资/项目出资)已到位；
- 5) 卖方和目标公司根据第 6.2 条作出的每一项陈述、保证在所有重大方面为真实、准确且不具有误导性，且卖方和目标公司未违反本协议项下的以及在本次交易相关的义务或承诺；
- 6) 目标公司未收到任何来自政府部门的限制本次交易、处罚和/或收回项目物业全部或任何部分的通知，也不存在任何政府部门(包括保险监管机构)限制、制止、禁止、宣布无效或者以其它方式阻止或者寻求阻止本次交易完成的行为或程序。

附件 C 陈述与保证

第一部分 买方的陈述与保证

买方特此向卖方和目标公司做出陈述与保证，于本协议签署日(含)起直至交割日(含)，本附件C第一部分所列的陈述与保证应是真实、准确的：

1. 其是根据其成立或注册地的法律正式成立且有效存续的实体。
2. 其已采取一切必要的内部行为，使其获得授权签订并履行交易文件，其在交易文件上签字的代表已获得授权签署交易文件，并使其受交易文件约束。
3. 其签署交易文件和履行其在交易文件项下的义务，不会与其组织性文件有抵触。

第二部分 卖方和目标公司的陈述与保证

卖方和目标公司特此共同且连带地向买方做出陈述并保证，于本协议签署日(含)起直至交割日(含)，除已披露的情况外，本附件C第二部分所列的陈述和保证真实、准确且不具有误导性。每一项陈述和保证被解释为一项单独的陈述和保证(本协议明确作出相反规定除外)。

1. 卖方的综合信息及权力
 - (1) 卖方是一家根据香港特别行政区法律有效成立并合法存续的有限公司，其住址为 3806，Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, HongKong (香港湾仔港湾道 18 号中环广场 3806 室)，其是目标股权的唯一所有权人和受益人，其合法有效持有目标股权。
 - (2) 卖方具有完全的权力签署交易文件，行使其在交易文件项下的权利并履行其在交易文件项下的义务，卖方的授权签字人已经合法授权签署交易文件(如适用)。交易文件一经签署后即成为对其而言合法、有效并具有约束力的协议，并具有根据交易文件项下之条款执行的效力。
 - (3) 卖方签署、交付并履行交易文件均不违反于交易文件签署日(含)直至交割日(含)，对其适用的任何法律、法规、任何指令或法令。
 - (4) 卖方签署、交付并履行交易文件于任何方面均不会导致违反任何协议、许可或其他文书，或给予第三方终止或修改任何协议、许可或

其他文书的权利，亦不会导致违反卖方公司章程或组织性文件的任何规定(如适用)。

2. 目标公司、目标股权和目标公司的债务

2.1 目标公司

- (1) 目标公司是一家根据中国法律有效成立并合法存续的有限责任公司，其注册地址为徐州经济技术开发区金凤路 18 号，其统一社会信用代码为 91320301MA1WKGYG8R。
- (2) 目标公司拥有所有从事其业务经营所必要的特许、许可证、执照、资质和任何类似的许可，且均没有在任何重大方面违反该等特许、许可证、执照、资质或其它类似许可。
- (3) 目标公司诚信记录和商业信誉良好，未被列入经营异常名录或严重违法失信名单，未被列为失信被执行人，不存在任何已知的导致目标公司被责令停产停业、吊销营业执照、终止或中止经营的行政处罚或未决法律程序。
- (4) 目标公司不存在《中华人民共和国企业破产法》第 2 条规定的资不抵债或无力支付其债务的情形，从未就目标公司的清算或解散或临时清算人的任命，提出过任何申请，发布过任何命令，通过过任何决议。
- (5) 相关政府部门未曾向目标公司追缴目标公司已从政府部门处获得的政府补贴/补偿款或撤销该等款项。
- (6) 目标公司股东、法定代表人、董事、监事及高级管理人员诚信记录和商业信誉良好，最近三年未受到行政或监管机构重大处罚，且未被纳入失信被执行人名单；目标公司管理团队的专业知识、行业经验和管理能力与其履行的职责相适应。

2.2 目标股权

- (1) 目标股权为依据目标公司章程并遵照一切有关的适用法律发行并认缴的，目标公司注册资本为 706.6700 万美元(折人民币 5,000 万元)，实缴注册资本为人民币 2,905.5759 万元。
- (2) 目标股权权属清晰，目标股权上不存在任何争议或纠纷、权利负担、股权代持等情况，目标股权未因不动产的抵押受限等落空或受损，并且除卖方及买方之外，不存在任何主体对目标股权享有任何权益。

- (3) 目标公司未在任何其他公司、合伙、企业或其他实体中持有股份或其它权益，也不存在任何对外投资、办事机构或分支机构。

2.3 债务

- (1) 目标公司的债务情况均已在资产负债表中准确地披露。自本协议签署日直至交割日，除已在资产负债表中体现，且买方书面同意保留的债务外，目标公司没有任何实有或或有的未支付债务。

3. 项目物业

- (1) 目标公司合法拥有项目物业的土地使用权及房屋所有权，项目物业产权完整清晰，无权属争议。项目物业系目标公司的主要财产，除项目物业外，目标公司不持有任何其他土地、房产或物业。
- (2) 项目物业土地使用权的取得在所有重大方面均符合适用法律的规定，项目物业的土地出让合同合法有效。除已披露的情况外，目标公司和项目物业在所有重大方面均符合土地出让合同的约定及相关法律法规的规定，且目标公司已缴纳了土地出让金及相关税费。
- (3) 除已披露的情况外，项目物业建设、使用及出租均符合法律法规的规定，项目物业已根据法律法规要求取得相关政府部门颁发的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》以及相关政府部门或其他有关机构就项目物业建设、使用及出租而颁发或作出任何证照、批复、许可、意见、备案、施工图、消防设计审核或备案/消防竣工验收、环评批复/环保竣工验收、竣工验收备案表等(“政府规证”)，且始终在所有重大方面(包括容积率要求)符合政府规证文件的规定。目标公司未因承租方对项目物业的改(扩)建、装修不符合政府规证或未取得任何政府规证而受到相关政府部门处罚。
- (4) (i)除为担保贷款人东亚银行南京分行在贷款合同项下对目标公司的债权，目标公司以东亚银行南京分行为抵押权人在项目物业上设立的担保金额为人民币 6,500.00 万元的抵押担保(对应贷款合同、《徐州市不动产抵押合同》)以及以东亚银行南京分行为质押权人设立的担保金额为人民币 6,500.00 万元的应收账款质押担保(对应合同编号为 NJTL21010001-1 的《应收账款质押登记协议》)外，项目物业及其租售收入上均不附带任何抵押或质押担保；(ii)除已披露的情况外，项目物业上不附带任何请求权、产权负担、租赁、约定、限制、条件或其他权利负担。
- (5) 目标公司于交割日与现有租户之间不存在任何现存的争议和纠纷。

- (6) 目标公司对于其历史上的各项政府部门的警告、罚款或行政处罚均已处理完毕或及时缴纳罚款(如需)并完成相应整改工作,不存在尚未执行完毕的警告、罚款或行政处罚。
- (7) 目标公司不存在在建工程项目。除已披露的情况外,项目物业当前用途符合规划许可批准的用途以及消防验收确定的用途,项目物业可用作拟议的经营用途,目标公司不存在因项目物业用途不符而受到相关政府部门处罚的情况。
- (8) 目标公司已经全部缴纳和支付了项目物业应当缴纳的所有税费、行政规费、市政配套费以及其他费用。
- (9) 目标公司对项目物业的开发建设均已在所有重大方面遵守环保方面的适用法律。目标公司未收到任何通知或其他信息显示其已违反或可能违反任何适用法律,或需要取得进一步的环保许可。
- (10) 项目物业的建筑主体与承重结构完好,符合政府规证。
- (11) 项目物业未发生重大工程事故,项目物业的消防、水、电等基础设施运行状况良好。
- (12) 目标公司未收到任何政府部门要求收回、征用或强制购买项目物业的通知或其他书面文件。
- (13) 目标公司未收悉任何政府部门针对本次交易项下目标公司股权的出售、转让提出的质疑、处罚通知或诉讼。

4. 纳税义务

- (1) 目标公司依法进行了主管税收机关所要求的税务申报。
- (2) 目标公司已依法足额支付、扣减、代缴、承担和恰当计提其应支付、扣减、代缴、承担和计提的截至交割日已到期的重大税项,目标公司未曾就税项、纳税申报、税款缴纳等税务合规事项承担或缴纳处罚、附加费、罚金或利息,亦与主管的税收机关之间不存在任何有关税收的责任或潜在责任、免除税收的可能性方面的争议或分歧,特别地,(i)目标公司未因在交割日前将土地补偿款全额确认为递延收益、并基于项目土地剩余摊销期限(即 469 个月)分期转为当期收入的所得税处理而受到相关政府部门处罚(包括但不限于要求补缴税款、滞纳金和/或其他款项;(ii)目标公司未因在 2021 年及 2022 年 1-10 月以“其他物业管理费”的名义向租户出开具实质为水费的增值税发票(相应收入的不含税金额约人民币 21.97 万元)而受到相关政府部门处罚(包括但不限于要求补缴税款、滞纳金和/或其他款项)。

- (3) 目标公司已建立并维护了充分且正确的记录，以便其能够履行以下义务：(i)编制并提交任何税法要求的任何信息、通知、计算、报税单和付款；(ii)为遵守任何税法编制任何必要账目；及(iii)保留任何税法要求的必要记录。

5. 信息的准确与充足

卖方已根据买方要求提供了尽职调查的文件和信息，就尽职调查或本协议的协商与签订而向买方披露的信息或资料均在所有重大方面是真实、准确且不存在误导性。

6. 遵守法律要求

- (1) 目标公司在所有重大方面均遵守所有适用法律。
- (2) 目标公司从未从事过超出其经营范围的经营活动，且从未未经批准从事任何应经批准方能开展的经营活动。
- (3) 目标公司和卖方均没有被任何有管辖权的法院、法庭判定犯有任何适用法律(包括但不限于《中华人民共和国刑法》)项下的刑事犯罪。

7. 账目、资产和负债

- (1) 目标公司的账目依据适用法律、自卖方收购目标公司之日(即 2020 年 6 月 24 日)起目标公司制作账目时一直适用的会计政策，以及目标公司所在国普遍接受的会计准则制作。
- (2) 账目真实公允地反映了在相关账目日期，目标公司事务和财务状况的状态，以及目标公司截至该账目制作日期期间的经营结果。
- (3) 目标公司无任何账目列明或恰当计提的债务、责任或义务以外的其他重大债务、责任或义务。
- (4) 自本协议签署日(含)起直至交割日(含)(或者本协议终止日(以先发生者为准))，买方或其授权的任何人(包括但不限于买方及其关联方的任一雇员、审计师、律师或其他专业顾问)将有权在买方合理要求的正常营业时间进出项目物业和查阅目标公司的所有账簿、记录和文件。
- (5) 自本协议签署日(含)起直至交割日(含)(或者本协议终止日(以先发生者为准))，卖方及目标公司应提供买方可能不时要求的关于目标公司和项目物业的信息，包括但不限于目标公司的月度账目、进度报告、会计和财务报告。

8. 本协议签署之后的事件

自本协议签署日(含)起, 除本协议要求之外:

- (1) 目标公司业务的开展一直在正常的经营范围内且遵循与过去相同的方式(包括性质和范围), 目标公司没有签署任何异常或反常的合同;
- (2) 目标公司的财务状况或前景没有发生不利改变, 目标公司仅在正常业务范围内达成交易和发生责任;
- (3) 除根据本协议项下要求之外, 目标公司的股东会或董事会未通过任何决议;
- (4) 目标公司未宣布、分配或支付, 以及并未建议或同意宣布、分配或支付任何股息或其它分红; 和
- (5) 没有发生任何可能使任何第三方有权(无论在通知的情况下或在未通知的情况下)要求在正常到期日之前清偿债务的事件。

9. 合同和其它安排

- (1) 卖方已经向买方交付所有正在履行中的重大业务合同的电子扫描件, 且将向买方交付所有正在履行中的重大业务合同的原件, 除已披露的情况外, 该等重大业务合同均在正常履行中, 不存在目标公司重大违约情形。
- (2) 目标公司提供抵押、质押或担保相关的授信合同、贷款合同、借款合同、抵押合同、质押合同和/或担保合同均在正常履行中, 不存在重大违约情形, 不存在任何第三方要求目标公司承担保证责任或行使抵押权的情况。
- (3) 截至交割日, 目标公司不存在因违反附件 D 所列的土地出让合同和物业投资协议中就投资强度、税收指标作出相关的承诺的条款而被有权政府部门书面要求承担附件 D 所列条款中约定的违约责任, 项目物业不存在违反土地出让合同、物业投资协议中关于容积率要求的情况。
- (4) 目标公司没有非经不合理支出金钱或付出不寻常努力则无法按时完成或履行的义务, 目标公司亦不是非经不合理支出金钱或付出不寻常努力则无法按时完成或履行的合同的一方。
- (5) 目标公司作为一方签署的合同或与第三方达成的任何非书面或书面安排均依据合理对价订立, 且均符合适用法律的规定。目标公司均不存在任何超出其正常经营范围外的合同安排。

10. 关联交易

- (1) 目标公司与其任何关联方之间所有关联交易均根据市场价格合理定价，具有必要性和合理的商业目的，并已适当履行，不存在价格转移和利益输送的情况。
- (2) 除已披露的情况外以及已经买方书面同意的情形外，目标公司与其任何关联方之间(i)不存在任何尚未履行完毕或拟进行的合同或安排，(ii)不存在任何直接或间接地、单向或双向地负有债务、提供贷款或担保的情况，(iii)也不存在任何其他可能对目标公司的经营或盈利能力带来不利影响的行为或安排。

11. 保险

- (1) 卖方及目标公司已为目标公司资产及运营购买必需的或惯常的保险，应付的保费均已按照保单条款支付，保单全面有效。
- (2) 卖方及目标公司没有因项目物业上未办理保险而遭受任何申索或者损失。
- (3) 目标公司不存在未决的保险申索情形，不存在保险公司拒赔或表明将拒赔的情形。

12. 诉讼

- (1) 除已披露的情况外，卖方及目标公司不涉及(无论作为原告、被告或其它)任何未决的诉讼或仲裁、行政的或刑事的或其它程序或申索。
- (2) 不存在尚未对卖方及目标公司执行的任何判决、仲裁裁决、法院或裁判庭仲裁员或政府机构的决定。

13. 雇佣

目标公司目前并无雇员，目标公司与其曾经的雇员(如有)之间不存在任何未决的、潜在的或可预期的诉讼或仲裁、劳动纠纷，与前述人员解除或终止劳动关系有关的全部款项(包括但不限于工资、经济补偿金/赔偿金、社保、住房公积金等)已经结清。

14. 知识产权

目标公司不拥有任何知识产权，未曾购买过任何知识产权。

15. 担保和补偿

除已披露的情况外，目标公司未提供任何担保、签署任何补偿协议、或为他人的义务而提供担保或产生财务或者其他义务，或签署上述协议安排。

附件 D 投资协议、土地出让合同相关承诺及违约责任条款

项目	要求	土地出让合同		物业投资协议	
		要求	违约责任	要求	违约责任
徐州协鑫	投资强度	项目投资强度应大于等于人民币 300 万元 / 亩 (合计约人民币 26,940 万元)	项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的, 出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并可要求受让人继续履约	协鑫徐州智慧绿色云仓项目总投资人民币 12 亿元	未按照物业投资协议约定的投资额、建设内容、开工、竣工和运营, 实现固定资产投资等, 将接受徐州经济技术开发区管理委员会有关优惠政策的调整
	税收指标	项目年亩均税收度大于等于 20 万元/亩 (合计约人民币 1,796 万元)	无	无	无

附件 E 基准日账目及其编制原则以及交易价格调整机制

第一部分 基准日账目及其编制原则

A. 基准日账目

货币资金	11,096,765
应收账款	1,365,067
其他应收款	27,196
投资性房地产	140,000,000
在建工程	-187,535
应付账款	-262,750
应交税费	4,329,280
应付利息	-412,000
其他应付款	-1,993,127
长期借款	-60,000,000
初始交易价格	93,962,897

B. 基准日账目编制原则

1. 核心资产价值根据本协议约定确认后不予调整，为人民币140,000,000元；
2. 资产(不包括核心资产价值金额)包括但不限于货币资金、应收账款、其它应收款、预付账款等资产；
3. 负债包括：(a)须按债务入账的任何借款或负债的本金，(b)任何应付的“类似债务科目”，例如未付的延期对价、未付的递延收入(政府补贴除外)、未付的税负、未付的费用、应付的成本及开支；(c)任何以上(a)至(b)段所列科目的任何应计但未付的利息、票息、滞纳金、罚金、罚息或其他类似费用；(d)任何根据中国会计准则须计提入账的或有负债；(e)在不重复计算的前提下，对以上(a)至(d)段所列科目相关的财务损失的任何担保、信用证、赔偿或类似保证项下的义务；
4. 货币资金指于目标公司账簿上体现并根据中国会计准则确定的其持有的现金及于金融机构的任何账户存入的现金，包括前述款项的累计利息；
5. 无论是否有任何相反约定，目标公司对卖方、卖方关联方及其各自的关联方，以及第三方在交割日的所有应付款项(无论是本金、利息还是其他)均应被视为负债；
6. 无论是否有任何相反约定，目标公司应付卖方、卖方关联方及其各自的关联方，以及第三方在交割日任何未结清的保证金及押金，均应被视为负债；
7. 无论是否有任何相反约定，目标公司的任何与项目物业有关的已签合同项下已产生支付义务而未支付的款项以及未签合同但应支出的款项应被视为负债，但已经终止且没有支付义务的除外；
8. 无论是否有任何相反约定，目标公司应付的任何经营性费用，如水电费用、通信费、税负、审计费、保安费、物业管理费等应付款项于交割日的所有未偿款项均应被视为负债；
9. 无论是否有任何相反约定，目标公司对所有金融交易所的融资借款于交割日的所有未偿款项(无论是本金、利息还是其他)均应被视为负债；
10. 无论是否有任何相反约定，目标公司对全部前员工尚未支付的工资、社会保险、住房公积金、离职补偿金、残疾人就业保障金和个人所得税于交割日的所有未偿款项(无论是本金、罚金还是其他)均应被视为债务(如适用)；
11. 预收账款，包括预收房租款、押金及保证金等款项，均应被视为债务；

12. 目标公司应支付但未足额计提的费用或应支付但未入账的款项将被作为负债的一部分(如适用); 以及
13. 如上述1-12项未规定的, 在不违反基准日有效的中国财务报告准则的前提下, 则适用目标公司在编制基准日账目时采用的会计政策、原则、规范、估计规则、分类、程序、技术、方法和基础。

第二部分 交易价格调整机制

- 1.1 卖方应当在交割日后十五(15)日内向买方提供一份以与基准日账目相同的编制方法编制的截至交割日的目标公司账目(“**交割日账目**”),并向买方交付:
(i)交割日账目;(ii)其基于交割日账目对交易对价的核算,包括就交割日保留资产、交割日保留负债的核算;以及(iii)所有合理所需的用于编制交割日账目的文件、资料和分析。

- 1.2 **交割日交易价格**:根据交割日账目,本次交易的交割日交易价格应按照如下公式计算(“**交割日交易价格**”):

$$\text{交割日交易价格} = A + B - C$$

A=核心资产价值

B=基于交割日账目,目标公司截至交割日,剔除核心资产后的净资产

C=核心资产维修费用

- 1.3 **交割日审计**:买方有权在收到交割日账目后五(5)个工作日(“**审计截止日**”)内指示安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)(“**交割审计机构**”)对交割日账目进行审计(“**交割日审计**”),且基于交割日审计的结果按照本协议附件 E 第二部分约定的计算公式计算得出最终交易价格的具体金额,买方应当将经交割审计机构判定的账目和其对最终交易价格的计算结果(为免疑义,最终交易价格的计算公式与交割日交易价格的计算公式保持一致)通知卖方,各方同意该结果为最终交易价格(“**最终交易价格**”,与初始交易价格、交割日交易价格合称为“**交易价格**”,为免疑义,如买方未在审计截止日内指示交割审计机构对交割日账目进行审计,则交割日交易价格应被视为最终交易价格)。如最终交易价格低于或高于交割日交易价格,各方届时应友好协商该等差价的处理方式并予以解决。交割审计机构应在以下基础上行事:
- (a) 各方应各自及时向交割审计机构提供其合理要求的一切信息,交割审计机构应有权在该等信息以及目标公司会计记录及其他记录的基础上发表意见;
 - (b) 交割审计机构的判定应为终局的且对各方均具有约束力;
 - (c) 如卖方提供的交割日账目与经交割审计机构判定的账目不存在实质差异(即根据交割日账目计算的交割日交易价格与根据经交割审计机构判定的账目计算的最终交易价格相差在 5%之内),则包括交割审计机构的费用在内的判定费用均应由目标公司承担,否则前述判定费用应由卖方承担。

附件 F 项目物业不动产权证信息

序号	产权人	产证号	地址	权利类型	土地权利性质	用途	面积(m²)	土地使用权期限	他项权利信息
1.	目标公司	苏 (2021) 徐州市 不动产 权第 0035661 号	金凤 路 18 号	土地： 国有建 设用地 使用 权； 房屋： 房屋所 有权	出让	土地： 仓储用 地； 房屋： 仓储	土地： 59,868.0 0； 房屋建 筑： 37,425.3 4	2058 年 10 月 25 日止	已设定 抵押， 被担保 债权额 为人民 币 6,500 万元

