

- (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
一期项目物业	投资强度	无	无	卖方应确保卖方对项目第一期投资总额不少于 4,000 万美元，并全力促使 1 号店第一期投资不少于 6,000 万美元，以使整个项目第一期投资总额不少于 1 亿美元	无
四期项目物业	投资强度	固定资产投资总额不低于人民币 14,336.82 万元，投资强度不低于人民币 2,070 元/平方米	项目固定资产投资、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	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	13,373,703
应收账款	-6,235,514
其他应收款	79,104,573
投资性房地产	956,965,812
固定资产	6,548
在建工程	1,142,456
应付账款	-21,604
应交税费	-1,078,159
应付利息	-261,121
其他应付款	-6,128,395
长期借款	-127,959,184
初始交易价格	908,909,114

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956,965,812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**”):

$$\text{交割日交易价格} = A + B$$

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

- 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 项目物业不动产产权证信息

序号	项目	产权人	产证号	地址	权利类型	土地权利性质	用途	面积(m²)	土地使用期限	他项权利信息
1.	一期项目物业	目标公司	东府国用(2014)第特28号	东莞市洪梅镇洪屋涡村	土地使用权	出让	仓储用地	102,017.30	2063年11月14日止	/
2.			粤房地权证莞字第1300902319号	东莞市洪梅镇洪屋涡村华平电子商务华南总部(一期)1号仓库、辅楼及设备房	土地：土地使用权； 房屋：房屋所有权	出让	非住宅(工业)	土地： 102,017.30； 房屋建筑： 27,056.75	2063年11月14日止	已设定最高额抵押，被担保最高债权额为人民币7,812万元
3.			粤房地权证莞字第1300902320号	东莞市洪梅镇洪屋涡村华平电子商务华南总部(二期)2号仓库	土地：土地使用权； 房屋：房屋所有权	出让	非住宅(工业)	土地： 102,017.30； 房屋建筑： 23,783.75	2063年11月14日止	已设定最高额抵押，被担保最高债权额为人民币6,867万元
4.			粤房地权证莞字第1300902318号	东莞市洪梅镇洪屋涡村华平电子商务华南总部(三期)3号仓库	土地：土地使用权； 房屋：房屋所有权	出让	非住宅(工业)	土地： 102,017.30； 房屋建筑： 11,502.27	2063年11月14日止	已设定最高额抵押，被担保最高债权额为人民币3,321万元

序号	项目	产权人	产证号	地址	权利类型	土地权利性质	用途	面积(m²)	土地使用期限	他项权利信息
5.	四期项目 物业		粤(2017)东莞不动产权第0048819号	东莞市洪梅镇洪屋涡村东莞市华南电子商务华南总部(四期)1号仓库	土地：国有建设用地使用权； 房屋：房屋(构筑物)所有权	出让	土地：仓储用地； 房屋：1号仓库	土地：69,260.50； 房屋建筑：21,296.17	2062年5月9日止	已设定最高额抵押，被担保最高债权额为人民币5,537万元
6.			粤(2017)东莞不动产权第0048855号	东莞市洪梅镇洪屋涡村东莞市华南总部(四期)2号仓库	土地：国有建设用地使用权； 房屋：房屋(构筑物)所有权	出让	土地：仓储用地； 房屋：2号仓库	土地：69,260.50； 房屋建筑：17,504.20	2062年5月9日	已设定最高额抵押，被担保最高债权额为人民币4,551万元
7.			粤(2017)东莞不动产权第0051777号	东莞市洪梅镇洪屋涡村东莞市华南总部(四期)设备房	土地：国有建设用地使用权； 房屋：房屋(构筑物)所有权	出让	土地：仓储用地； 房屋：设备房	土地：69,260.50； 房屋建筑：1,582.67	2062年5月9日	已设定最高额抵押，被担保最高债权额为人民币412万元