

北京鹏泽物业有限公司
GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED
与
Danube Innovation Limited

关于

武汉市江汉区新华下路房地产物业

之

资产转让协议

2025年____月

For and
GOME
國

本《资产转让协议》（“本协议”）由以下各方于2025年____月____日签署：

- (1) **北京鹏泽物业有限公司（“卖方”）**，一家依据中国法律成立并存续的有限责任公司，统一社会信用代码为91110112775471609J；
- (2) **GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED**，一家依据百慕大群岛适用法律设立并有效存续的有限责任公司（“**国美零售**”，与卖方合称“**国美**”）；
- (3) **Danube Innovation Limited**，一间于英属维尔京群岛成立的公司（“**Danube**”，为本协议之目的，Danube将指定一家境内主体作为本协议项下之“**买方**”，Danube与买方合称“**京东**”）。

为本协议之目的，以上各签署方单独称为“一方”，合称“各方”。

鉴于：

- (A) 卖方于2008年7月13日就购买位于武汉市江汉区新华下路183号银鹤·上林苑第C幢1-4层9号楼之房地产物业及对应的国有建设用地使用权（“**目标物业**”）与武汉银鹤置业有限公司（“**银鹤置业**”）（目标物业的开发商）签订《武汉市商品房买卖合同》及其补充协议（统称“**购房合同**”）。
- (B) 因银鹤置业违约，卖方向法院提起诉讼。经黄冈中院的生效判决，购房合同被解除，且银鹤置业须向卖方退还已付购房款、利息并支付赔偿金、违约金等总计人民币166,585,807.22元。由于银鹤置业未能按前述判决按时履行支付义务，且目标物业经三次公开拍卖均因无人报名而流拍，经卖方申请，黄冈中院于2016年作出裁定，目标物业作价人民币301,500,000元，交付卖方抵偿债务合计人民币281,204,093.90元，差价款部分由卖方支付至黄冈中院指定账户（合称“**以房抵债裁定**”）。目标物业的所有权自以房抵债裁定送达卖方时起发生转移。上述目标物业作价与抵偿债务之间的差价款20,295,906.1元已由卖方缴付至黄冈中院。
- (C) 湖北祥和建设集团有限公司（“**祥和建设**”）（目标物业的施工方）因与银鹤置业的建设工程施工合同纠纷，于2017年向法院提起诉讼，并就以房抵债执行

提出异议。湖北高院于2017年作出最终裁定（“**湖北高院中止裁定**”），要求黄冈中院就以房抵债裁定作出中止执行的裁定，并于2022年作出判决，祥和建设以人民币73,789,998元为限，在银鹤置业尚未销售部分的范围内就其施工的工程部分折价或拍卖的价款优先受偿（“**祥和建设优先受偿权**”）。

- (D) 由于祥和建设优先受偿权及湖北高院中止裁定，以及当时目标物业未办理初始登记等历史原因，截至本协议签署之日，卖方尚未能就目标物业办理过户登记手续。
- (E) 国美零售与JD.com International Limited（“**JD.com**”）于2020年5月28日签署了一份SUBSCRIPTION AGREEMENT IN RELATION TO US\$100,000,000 5% CONVERTIBLE BONDS DUE 2023 (WITH AN OPTION TO EXTEND TO 2025) CONVERTIBLE INTO ORDINARY SHARES OF GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED（“**原可转债协议**”），根据原可转债协议，JD.com认购了国美零售向其发行的本金为100,000,000美元、年利率为5%的可转债（“**可转债**”）。在原可转债协议签署的同日，JD.com与其关联方Danube及其他相关方签署了一份《协议书》，约定在JD.com认购可转债后，JD.com将向Danube转让全部可转债。可转债转让完成后，Danube将持有可转债本金金额100,000,000美元及其项下所累积利息对应的债权（“**CB债权**”），债务人为国美零售。国美零售与Danube、宁波梅山保税港区国美信盛达创业投资合伙企业（有限合伙）、江苏京东邦能投资管理有限公司、国美电器有限公司于2023年12月27日签署了一份《股权转让协议》，根据《股权转让协议》及《股权转让协议》中约定的需配套签署的其他相关协议，国美零售在可转债项下对Danube的债务通过股权转让及债转股的方式进行抵销，合计减少250,000,000元人民币等值的美元（“**十分到家抵债安排**”）。前述十分到家抵偿安排已经完成，截至本协议签署日，国美零售尚未向Danube偿还的CB债权本金余额为73,741,686美元（为免疑义，可转债项下剩余的未偿利息和罚息以各方在本次交易完成日前实际确认的为准），国美零售已经支付了上述尚未偿还的CB债权本金余额截至2024年1月23日的利息。
- (F) 经各方协商一致，卖方同意按照本协议约定的条款和条件将目标物业及/或卖方对目标物业的权利转让给买方（为免疑义，Danube将促使和确保其指定的

一家境内主体履行本协议项下买方的权利和义务，该主体一经签署如本协议附件所示的加入协议，即视为自始签署本协议并作为本协议的一方)，买方同意按照本协议约定的条款和条件受让目标物业及/或卖方对目标物业的权利，各方相互配合推进目标物业的产权转移登记至买方（“**本次交易**”或“**本次资产转让交易**”或“**武汉资产转让交易**”）；在本次交易完成后，就根据本次交易安排进行的债权转让并抵销完成后剩余的国美零售尚未向Danube偿还的全部CB债权本息余额（“**CB债权本息余额**”，具体金额详见本协议第3.1.2条计算公式以及第3.1.3条的约定），国美零售、Danube双方将根据本协议约定的期限并按照原可转债协议约定的价格进行转股，从而实现可转债的全部清偿。

为此，本协议各方本着平等互利的原则，经友好协商，依据有关中国法律法规，各方就本次交易事宜达成如下协议：

第一条 定义和解释

1.1 在本协议中，除非上下文另有约定或要求外，本协议中使用的下列术语应具有以下含义：

关联方	指就任何法人主体或非法人主体而言，“关联方”指(i) 直接或间接控制该法人主体或非法人主体的主体；或(ii) 被该法人主体或非法人主体直接或间接控制的主体；(iii) 与该法人主体或非法人主体受同一主体直接或间接控制的其他主体；(iv) 直接或间接拥有或持有该法人主体或非法人主体的百分之二十五（25%）以上股权的任何其他主体；(v) 直接或间接拥有或持有该法人主体或非法人主体百分之二十五（25%）以上投票权或其他权益的任何其他主体。就任何自然人而言，“ 关联方 ”指该自然人的近亲属，包括配偶、父母、配偶的父母、亲兄弟姐妹及其配偶、子女及其配偶、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女以及其他直系亲属，以及该自然人或其近亲属直接或间接控制的主体。
工作日	指除星期六、星期日或公共假日/法定节假日外，中国、香港商业银行的正常工作日

湖北高院	指湖北省高级人民法院
黄冈中院	指湖北省黄冈市中级人民法院
权利负担	指目标物业上的任何抵押、地役权、查封以及针对目标物业的所有权、占有或使用的任何其他不利或限制性要求。权利负担也包括关于上述每一项的协议或安排
适用法律	就任何人士而言，指任何政府部门或监管机关发布的适用于该人士的任何法律、法规、政策、管理条例或部门规章、指令、通知、条约、判决、法令或命令
损失	指任何种类或性质的任何责任、义务、损害、成本、支出、处罚、罚款、利息、费用（包括法律费用以及专家和顾问费）、收费、开支、诉讼、法律程序、索赔和要求，包括为订立本协议及其他交易文件而支付的合理费用
武汉中院	指湖北省武汉市中级人民法院
祥和建设	指湖北祥和建设集团有限公司
银鹤置业	指武汉银鹤置业有限公司
人民币	指中国的法定货币
美元	指美国的法定货币
中国	指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾
重大不利影响	指任何对或可能对如下方面产生重大不利的任何变化、事件或影响：(a) 目标物业之土地使用权的权属及目标物业的房屋所有权权属；(b) 卖方产生任何新增的可能影响本次交易的融资、借款、担保、负债、争议（包括但不限于诉讼和仲裁）、执行案件或卖方进入破产、清算、重整程序或其他将对卖方履行本次交易的能力

产生重大不利影响的情形；(c) 对目标物业或其任何部分之物理状态造成损害或净资产造成减损,并且(i) 影响目标物业的不动产权证书记载的全部房屋建筑面积的5%以上,或(ii) 由此导致目标物业的权利人需承担等于或高于目标物业总资产价值的5%的修复费用或损失（以保险公司认定的损失金额（如适用）或买卖双方确认该等重大不利影响已实际发生之后共同委托的第三方独立评估机构认定金额为准,以孰高者为准）；或(d) 涉及政府部门通知目标物业的权利人其有意收回或征收目标物业占地面积的5%以上

- 1.2 本协议各条款的标题仅为方便查阅之用,不影响本协议之解释。
- 1.3 如果在某时期以内或之后做出任何行动或采取某些步骤,在计算该时期时,除本协议另有约定外,当日不应计入。除上下文另有要求外,如本协议项下任何权利或义务之行使或履行的日期为非工作日,则该项权利或义务应在该日期之后的第1个工作日行使或履行。
- 1.4 “本协议的”、“在本协议中”、“在本协议项下”和类似含义的用语,在本协议中使用时,应指本协议全部,而非指本协议的任一特定条款。本协议提到的任何协议或文件包括补充、修改或取代该等协议或文件的任何协议或文件。
- 1.5 若提及协议（包括但不限于本协议）和其他交易文件,则应视为包括其所附的所有附件和附表以及对于该等协议和其他交易文件所有随后的修订、延期、展期、替代及修改。

第二条 目标物业转让安排

2.1 目标物业转让

- 2.1.1 各方同意,受限于本协议的条款和条件的约定,卖方同意向买方出售、买方同意购买目标物业及/或卖方对目标物业的权利,最终完成目标物业过户登记至买方名下。目标物业过户登记至买方名下之日,为本次交易完成日。

2.1.2 为实现目标物业最终过户登记至买方名下之目的，本次交易需根据卖方在符合适用法律的前提下与黄冈中院、目标物业所在地房地产登记部门、主管税务部门等协商并达成的最终方案以及形成的最终裁定，采取以下两种方式之一完成过户：

- (1) 目标物业由银鹤置业先过户登记至卖方名下，再由卖方将目标物业过户登记至买方名下（“**两步过户**”）；或
- (2) 目标物业直接由银鹤置业过户登记至买方名下（“**直接过户**”）。

各方同意，无论根据最终与黄冈中院、目标物业所在地房地产登记部门、主管税务部门等的协商，采取两步过户方案还是直接过户方案，各方对该等过户安排均将予以认可，并将按照本协议的约定配合办理相应手续、支付相关费用，且不影响各方在本协议第三条项下的转让对价支付以及可转债偿还安排。

2.2 目标物业转让对价

2.2.1 各方确认，本次资产转让交易中目标物业的转让对价为人民币3.015亿元（RMB301,500,000）（“**目标物业转让对价**”）。

2.2.2 目标物业转让对价应以人民币计价，但涉及人民币与美元的汇率换算时，应当以本协议相关条款约定的汇率为准。

2.3 为实现本次交易之目的，各方就与本次交易相关的事项达成一致意见如下：

2.3.1 关于本次交易的税负承担安排

- (1) 如本次交易采取两步过户交易方式的，则卖方按照适用法律在目标物业产权过户至卖方名下前向武汉市不动产交易中心主管税务部门支付的全部契税（“**卖方过户契税**”），应当首先由卖方尽可能按照主管税务部门出具的缴款通知书的要求支付至主管税务部门指定的银行账户；如卖方因资金不足预计无法按照主管税务部门的要求按期支付全部或部分上述卖方

过户契税的，则差额部分由双方协商处理。如买方同意垫付该等差额部分（“**买方垫付卖方过户契税**”）的，则买方应在不晚于缴付通知书约定的缴付期限届满前，将等值于买方垫付卖方过户契税对应的资金支付至主管税务部门指定的银行账户，并将支付凭证提供给卖方。上述因买方垫付卖方过户契税而形成的买方对卖方的债权的偿还安排按照本协议第3.3条之约定处理。前述卖方过户契税金额上限为人民币900万元。

- (2) 如果本次交易采取直接过户交易方式的，则买方按照适用法律在目标物业产权过户至买方名下前向武汉市不动产交易中心主管税务部门支付的全部契税（“**买方过户契税**”）应当由卖方、买方各自承担50%。买方承担的50%部分应当由买方按照主管税务部门的要求直接支付至主管税务部门指定的银行账户。卖方承担的50%部分应当首先由卖方尽可能按照主管税务部门出具的缴款通知书的要求支付至主管税务部门指定的银行账户；如卖方因资金不足预计无法按照主管税务部门的要求按期支付全部或部分上述应由卖方承担的买方过户契税的，则差额部分由双方协商处理。如买方同意先行垫付该等应由卖方承担、但卖方未支付的买方过户契税（“**买方垫付买方过户契税**”）的，则买方应在不晚于缴付通知书约定的缴付期限届满前，将等值于买方垫付买方过户契税对应的资金支付至主管税务部门指定的银行账户。上述因买方垫付买方过户契税而形成的买方对卖方的债权的偿还安排按照本协议第3.3条之约定处理。前述买方过户契税金额上限为人民币900万元。

若本次交易采取直接过户交易方式的，由于相较采取两步过户交易方式，卖方无须支付和承担银鹤置业转让给卖方的契税、印花税等税金，卖方特此不可撤销地向买方承诺，卖方不会向买方追索、主张、要求该笔契税、印花税和其他除本协议另有约定外的任何按照适用法律应由卖方承担的税款并承诺使买方免受由此导致的损害。

- (3) 除上述 (1)、(2) 项的契税垫付安排以外, 买卖双方依据适用法律规定各自承担本次交易之税费 (包括但不限于本次交易对于卖方、买方的其他环节的契税、印花税) 及其他政府规费 (其中, 买方承担的为“**买方过户税费**”)。

2.3.2 银鹤置业欠税、违章建筑罚款以及其他费用的承担

- (1) 卖方向买方承诺, 如在本次交易完成后一(1)年内 (以主管机关提出主张、要求、索赔或出具具体的税务征缴文件的时间为准, 且受限于本协议第3.3条之约定), 若主管税务机关要求买方承担基于目标物业过户至买方名下之日前的原因导致银鹤置业欠缴的与目标物业有关的企业所得税、土地增值税及其他税款 (“**银鹤置业欠税**”) 的, 则上述银鹤置业欠税由买方先行代卖方缴纳, 并因此而形成买方对卖方的债权。具体卖方向买方的偿还安排按照本协议第3.3条约定执行。
- (2) 卖方向买方承诺, 如在本次交易完成后一(1)年内 (以主管部门提出主张、要求、索赔或出具具体行政处罚决定书的时间为准, 且受限于本协议第3.3条之约定), 若主管部门要求买方承担基于目标物业过户至买方名下之日前的原因导致目标物业欠缴的土地出让金、税费、存在的违章建筑和加建等罚款的 (“**违章建筑罚款**”), 则上述违章建筑罚款由买方先行代卖方缴纳, 并因此而形成买方对卖方的债权。具体卖方向买方的偿还安排按照本协议第3.3条约定执行。
- (3) 卖方向买方承诺, 如在本次交易完成后一(1)年内 (以第三方提出主张、要求或索赔, 并向买方发出正式书面函件 (包括但不限于通知函、邮件通知等书面通知, 下同) 的时间为准, 且受限于本协议第3.3条之约定), 若相关方要求买方承担基于目标物业过户至买方名下之日前的原因欠缴的物业管理费赔偿款, 欠缴水电气能源费, 承租人、场地使用人或驻场保安公司等第三方的赔偿款及由前述事实可能导致的整改拆除及

其他改正措施而产生的相关费用（以下合称“**其他费用**”），则上述其他费用由买方按照本协议之约定代卖方先行缴纳，并因此而形成买方对卖方的债权。具体卖方向买方的偿还安排按照本协议第3.3条约定执行。

为本协议之目的，买卖双方同意按照如下流程（“**其他费用金额确认程序**”）确认其他费用的金额：

- a) 买方应当在收到相关方出具的要求买方承担目标物业过户至买方名下之日以前的其他费用的通知后五(5)个工作日内将相应函件的内容通知卖方，卖方应当在收到前述通知后的三十(30)日或买方同意的更长期限（“**协商期限**”）内与相关第三方协商并与相关第三方达成最终协议以确定其他费用的具体金额。如卖方对相关第三方要求承担其他费用的要求不予认可且拟提出诉讼/仲裁请求的，则卖方应当在协商期限内向相关第三方提出，买方应当配合卖方办理相应的手续，所支出的费用（包括但不限于相关保全费、诉讼费、律师费）由卖方承担。即对于其他费用的具体金额，应以卖方按照上述约定与相关第三方达成的协议、卖方认可的金额或者生效法院判决/裁定确认的金额为准（但本第2.3.2(3) a)条下述另有约定除外）。

如在协商期限内，卖方、相关第三方未能就其他费用的具体金额达成协议，或卖方未认可相关第三方要求承担的其他费用，但卖方既未对相关第三方提出诉讼/仲裁请求，也未能向买方提交足以证明该等相关方所提诉求明显不合理（包括但不限于相关方所提诉求无充分依据，或不符合法律法规规定、政策要求、卖方与该第三方之间的协议约定或书面沟通记录，或与同类事项的惯常情况存在较大出入等情形）的文件、信息或其他证明文件的，则买方有权在上述协商期限届满后自行将相关第三方在相应函

件（该等函件应满足本第2.3.2(3)条之约定）中提出的金额作为确认的金额（“**经确认的其他费用**”）书面通知卖方（通知中应写明经确认的其他费用的最终金额及其构成，并应确保不包含第三方就相同事项的重复主张、要求或索赔），并向该等第三方支付该经确认的其他费用。除发生本第2.3.2(3) a)条另有约定的扩大损失赔偿情形外，经确认的其他费用不可变更，并于卖方收到买方按照本条约定发出的书面通知且买方先行垫付了该等书面通知中所载的经确认的其他费用后，形成买方对于卖方的债权。若该第三方就相同事项要求买方进行重复赔偿（即使提出并发出书面函件的时间在本次交易完成后一(1)年内），卖方不予承担（但该第三方就相同事项对其造成的额外损失而提出的主张、要求或索赔（“**扩大损失赔偿**”）除外，即只要相关第三方在本次交易完成后一(1)年内按照本第2.3.2(3)条约定就该等扩大损失赔偿提出的主张、要求或索赔发出书面函件，并按照本第2.3.2(3)条约定履行协商、确认、垫付等程序，仍应形成买方对于卖方的债权）。

- b) 如买方未按照前述a)项约定的流程通知卖方，或买方未按照前述a)项的约定经过其他费用金额确认程序即自行与相关第三方确认了其他费用的具体金额，或买方未按照前述a)项的约定书面通知卖方，或本次交易完成后一(1)年期限届满之日后，买方支付相关其他费用的，卖方对于该等其他费用不负有偿还义务（但框架协议另有约定的除外）。

2.3.3 无论是采取两步过户交易方式还是直接过户交易方案，根据卖方与黄冈中院的沟通，为保障祥和建设优先受偿权，在卖方前期已经向黄冈中院支付的30,295,906.44元的基础上，卖方需保证黄冈中院最终裁定按照两步过户方案/直接过户方案就目标物业过户至卖方/买方名下需由过户方承担的全部保障祥和建设优先受偿权的差价款不

超过人民币43,494,091.56元（“**过户差价款**”），该等过户差价款实际由买方承担。该过户差价款包含在目标物业转让对价之内。

基于上述安排，如根据黄冈中院的要求，买方应当按照第2.5条的约定向黄冈中院提交附条件的银行保函（“**银行保函**”）。在本次交易完成日后第十(10)个工作日，买方应另行向黄冈中院支付过户差价款，卖方有义务确保黄冈中院在买方向黄冈中院指定账户全额支付过户差价款之同时无条件向买方退还未经承兑的银行保函原件。买卖双方应尽努力与黄冈中院和湖北高院沟通，在本次交易完成后一（1）年后且届时国美零售未被受理清盘且卖方未被受理破产的情况下，再将上述过户差价款支付给祥和建设。

2.3.4 过户差价退款的承担：如买方按照上述第2.3.3条的约定支付了过户差价款，且发生了本协议第6.3.1(4)条项下卖方或其指定主体需向买方支付过户差价退款（定义见下文）的情形，过户差价款退款应以包括但不限于现金或各方约定的其他方式进行支付。具体支付安排应按照本协议第3.3条约定执行。

2.3.5 买卖双方应竭力促成于过户最终截止日（由下文定义，下同）前尽早将目标物业的权利转移登记至买方名下。

2.4 在本协议生效后，卖方应当尽快与黄冈中院、目标物业所在地房地产登记部门、主管税务等部门协商，买卖双方应尽努力推动直接过户方案，并最终确定本次交易的过户方案，在本次交易的过户方案确定后10个工作日内，卖方以其名义向黄冈中院提交经买方认可的申请恢复执行以房抵债裁定的函（如采取两步过户方案）或者卖方将其对银鹤置业的债权转让给买方、撤销原以房抵债裁定的函并出具新的以买方为执行对象的以房抵债裁定（如采取直接过户方案）。卖方应尽全力敦促黄冈中院出具执行裁定后10个工作日内，黄冈中院向武汉市不动产交易中心出具相应执行裁定及协助执行通知书，卖方促使武汉市不动产交易中心和银鹤置业自收到协助执行通知书后互相配合尽快（最晚不得晚于过户最终截止日）将目标物业转移登记至买方名下。

2.5 如黄冈中院书面要求的，则在(i)本协议已经生效、(ii)第2.7(1)条、第2.7(2)条(如有)、第2.7(5)条已经满足或被买方豁免及(iii)本次交易的过户方案确定后10个工作日内，买方或买方促使其指定方向黄冈中院提交附条件的银行保函(“**银行保函**”)，其中应明确：

2.5.1 银行保函金额上限为人民币43,494,091.56元；

2.5.2 银行保函兑付条件包括：(a)买方获得买方不动产权证(由下文定义)，且(b)目标物业已以现场空置、不附带任何租赁或场地使用许可关系、无任何权利负担及障碍且不存在任何已知但未偿付的费用(包括但不限于水电费或其他能源费)欠缴情况的物业状态移交给买方或买方指定方；

2.5.3 银行保函最早兑付时间为本次交易完成后第十(10)个工作日；及

2.5.4 若截至过户最终截止日，目标物业尚未能按本协议约定过户至买方，则银行保函自动作废。

2.6 目标物业过户安排

2.6.1 无论采取直接过户方式抑或是两步过户方式，卖方承诺，最迟不晚于本协议签署之日起第90日，即2025年【 】月【 】日(“**过户最终截止日**”)，买方获得载有买方或其关联方或其指定方为目标物业唯一权利人、不附带任何权利限制、目标物业的面积、房屋用途、土地年限等不劣于本协议签署时现状的不动产权证(“**买方不动产权证**”)。

2.6.2 如采取两步过户方式，在卖方完成目标物业的产权转移登记至其名下之日，卖方取得载有其为目标物业的唯一权利人、不附带任何权利限制的不动产权证(“**卖方不动产权证**”)。买卖双方同意，卖方不动产权证应自颁发之日起由买方保管，直至买方获得载有其为目标物业唯一权利人的不动产权证，且卖方应在获得卖方不动产权证后按照如下约定配合买方完成目标物业产权转移登记至买方的流程：

- (1) 在卖方获得载有其为目标物业唯一权利人且不附带任何权利负担的不动产权证后的五(5)个工作日内, 买卖双方应互相配合按照适用法律规定的流程及方式一次性签署有关目标物业由卖方转移登记至买方或其关联方或其指定方之《武汉市商品房买卖合同》(或届时同等效力的合同) 及其相关附件(统称“网签合同”) 并完成网签备案手续。网签合同仅用于网签备案手续所用, 其约定与本协议的约定不一致的, 以本协议的约定为准;
- (2) 在买卖双方订立网签合同并完成网签备案手续后五(5)个工作日内, 卖方自担成本完成将目标物业现有的任何使用者、占用者和堆放物品予以清退, 并以现场空置、不附带任何租赁或场地使用许可关系、无任何权利负担及障碍且不存在任何已知但未偿付的费用(包括但不限于水电费、其他能源费、驻场保安费、提前终止许可的赔偿费用) 欠缴情况的物业状态将目标物业移交给买方;
- (3) 在目标物业按第2.6.2条第(2)项移交给买方且第2.7条的先决条件满足后的三(3)个工作日内, 买卖双方向不动产登记部门申请目标物业过户至买方名下的申请, 其中, 买方向主管税务部门全额支付目标物业过户至买方的买方过户税费(具体税费金额以税务机关最终核定数字为准), 最迟不晚于过户最终截止日, 买方获得买方不动产权证。

2.6.3 如采取直接过户方式的, 则在本协议第2.7条约定的先决条件满足后, 卖方、买方根据卖方与黄冈中院、目标物业所在地房地产登记部门、主管税务部门达成的直接过户方案, 根据房地产登记部门、主管税务部门的要求提交相应的申请材料, 办理将目标物业直接由银鹤置业过户至买方名下手续。

直接过户方式下, 除本协议第2.3.1条第(2)项约定的买方垫付买方过户契税安排以外, 买方应自行承担并实际向主管税务部门全额支付

根据适用法律由买方承担的税费,以使最迟不晚于过户最终截止日,买方获得买方不动产权证。

2.7 目标物业过户至买方名下的先决条件

无论是按照两步过户方案还是直接过户方案,买卖双方向不动产登记主管部门递交不动产登记至买方名下申请(该申请日为“**登记申请日**”),需以以下各项条件全部满足或者被除了义务方以外的其他方书面豁免为先决条件:

- (1) 买卖双方已取得其内部机构对于签署本协议并履行本次交易的批准;
- (2) 本次交易已获得相关监管批准/程序(包括但不限于所有必要的主管部门/机构审批、证券交易机构审批、第三方同意等);
- (3) 没有任何适用法律或具有管辖权的政府部门出具任何政府政令限制、禁止或以其他方式阻止本次交易的完成;
- (4) 本协议及其他交易文件项下所规定的、卖方和/或各当事相关方需予以遵守或履行的每一陈述保证、承诺和义务均已得到遵守或履行;
- (5) 卖方已安排买方与包括湖北高院、黄冈中院、武汉中院、银鹤置业、祥和建设、江汉区税务局、江汉区自然资源和规划局、目标物业的物业管理公司/业主委员会以及买方合理认为与本次交易有关的各当事相关方,就本次交易的可行性、买方可能承担的潜在风险处理方案、土地出让金是否欠缴、目标物业相关附属部位(如外立面广告位、地下一层停车位等)的使用安排等问题进行澄清和确认,且结论令买方合理满意;
- (6) 除因卖方过户至买方名下的网签合同以外,卖方促使武汉市不动产交易中心及其他主管部门(如涉及)协助尽快将目标物业上购房合同的备案解除,注销目标物业上的所有查封、轮候查封(如有);
- (7) 卖方已经按照第2.6.2条第(2)项之约定将目标物业交付给买方,双方签署了目标物业交接确认函;

- (8) 目标物业和卖方没有任何未决或潜在事项将对本次交易产生重大不利影响；
- (9) 卖方已协助买方与目标物业的物业管理公司妥善签署符合武汉当地市场有关商业物业惯例的物业管理服务合同，不影响买方在本次交易完成后入驻目标物业；
- (10) 买方境内关联方或指定方、卖方已根据本协议约定的原则签署和交付了网签合同；
- (11) 相关方已就本协议第2.3.1、第2.3.2条、第2.3.4条约定的由买方代卖方垫付的目标物业过户契税（包括买方垫付卖方过户契税/买方垫付买方过户契税所对应的资金）、银鹤置业欠税、违章建筑罚款、其他费用（合称“**目标债权**”，对于卖方而言，即为“**目标债务**”）以及过户差价退款（如发生）的卖方偿还及支付方式达成一致意见，并由买卖双方及其他相关方签署了具有约束力的框架协议（“**框架协议**”），上述框架协议已生效；
- (12) 各方已就本次资产转让交易的价款支付安排按照第3.1.1条的约定签署了各方认可和满意的《四方债权债务转让协议》《债务抵销协议》，上述协议/文件均已生效；
- (13) 买卖双方已经按照第3.2.1条之约定确认了预估潜在债务总价。

2.8 在本次交易完成后第十（10）个工作日，买方向黄冈中院指定账户全额支付过户差价款。

第三条 目标物业转让对价的支付以及可转债偿还、转股安排

3.1 目标物业转让对价的支付

- 3.1.1 本协议生效后，买卖双方向不动产登记机构递交目标物业过户登记至买方名下申请前：

- (1) 各方应当签署一份《四方债权债务转让协议》（“**四方债权债务转让协议**”，协议名称以实际签署情况为准），约定国美零售应将其在可转债项下等值于人民币301,500,000元减去买方根据本协议第2.3.3条实际支付的过户差价款后的差额（“**武汉资产抵偿对价**”）的债务（其中包括可转债项下截止本次交易完成之日所产生的尚未偿还的罚息，“**罚息**”）转让予卖方，且Danube应将其在可转债项下等值于武汉资产抵偿对价部分的债权转让予买方。上述债权债务转让应于本次交易完成日生效，且在上述债权债务转让后，卖方将向买方负有等值于武汉资产抵偿对价的债务偿还义务；以及，
- (2) 买卖双方应签署一份《债务抵销协议》（“**债务抵销协议**”，协议名称以实际签署情况为准），约定在本次交易完成日，买方对卖方就武汉资产抵偿对价的支付义务，应当与卖方对买方应当履行的可转债项下等值于武汉资产抵偿对价的还款义务相抵销。国美零售与Danube进一步确认，在本次交易完成日且完成上述债务抵销后，国美零售在可转债项下对Danube的可转债罚息变更为0（即自交易完成日起，可转债项下的债务不再计算罚息），可转债本金应相应减少武汉资产抵偿对价扣除罚息后的等值美元金额。汇率应为本次交易完成日前一（1）个工作日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币兑美元汇率的中间价。

3.1.2 在本次交易完成且完成上述债务抵销当日，各方应当签署一份《债务抵销确认函》，对截至《债务抵销确认函》出具之日的CB债权本息余额情况进行确认。本次交易完成日的CB债权本息余额计算公式如下：

本次交易完成日的CB债权本息余额=未偿还的可转债本金（即73,741,686美元）+国美零售尚未偿还的可转债利息（“**CB债权利息**”，

CB债权利息计算自2024年1月24日起算, 截止日为本协议签署日) 和罚息-武汉资产抵偿对价;

为免疑义, 本次交易完成日的CB债权本息余额中尚未偿还的可转债本金 (“待偿可转债本金”) =本次交易完成日的CB债权本息余额-国美零售尚未偿还的利息 (全部未偿还的利息计算自2024年1月24日起算, 截止日为本协议签署日) 。

同时, Danube同意, 如果本次交易完成的, 则Danube将豁免国美零售支付武汉资产抵偿对价中的本金部分自本协议签署之日起至本次交易完成日的利息。

3.1.3 在第3.1.1条、第3.1.2条的基础上, Danube进一步同意, 在债权债务转让及抵销完成后, 待偿可转债本金自本次交易完成日至CB债权本息余额按照下述第3.2.2条第(3)项之约定全部完成转股之日 (“转股完成日”) 期间的利息中止计算。如:

- (i) 在本次交易完成日至转股完成日之间, 卖方或国美零售大股东未出现框架协议或根据框架协议需签署的其他交易文件项下的违约情形, 则Danube将豁免自本次交易完成日至转股完成日之间待偿可转债本金所产生的利息;
- (ii) 在本次交易完成日至转股完成日之间, 卖方或国美零售大股东出现框架协议或根据框架协议需签署的其他交易文件项下的任何违约情形, 则预估潜在债务总价应从违约行为发生之日起恢复计息 (利率与CB债权利息的利率一致), 直至该等违约行为停止且相关违约责任已被承担之日或转股完成日 (不含转股完成日当日) (孰早), 并按照第3.2.2条的约定进行转股 (但仍需受限于本协议第3.2.2条第 (2) 项约定, 且预估潜在债务总价中已经按照本协议第3.2.2条之约定偿还的部分, 应当至迟自偿还之日 (不含偿还日当日) 起停止计息) 。

3.2 CB债权本息余额的转股安排

3.2.1 如果买方按照本协议、框架协议之约定实际承担了本协议第2.3条约定的银鹤置业欠税、违章建筑罚款、其他费用及产生了第6.3.1 (4) 条约定的过户差价退款 (以下合称“**预估潜在债务**”) 的, 将分别形成对于卖方的债权。于本协议签署之日, 买卖双方认可的该等潜在债务的预估总价为人民币1亿元, 预估潜在债务的最终金额 (“**预估潜在债务总价**”) 将包括过户差价款对应的人民币43,494,091.56元, 并根据买卖双方对武汉市自规局等主管政府部门的访谈结果, 由买卖双方于登记申请日前共同确定, 但不超过人民币1亿元。尽管有前述约定, 如果买方按照本协议第2.3.1条约定替卖方支付了买方垫付买方过户契税/买方垫付卖方过户契税, 且卖方或其关联方未能在根据本协议第3.2.2 (1) 条进行转股之日前偿还买方上述买方垫付买方过户契税/买方垫付卖方过户契税对应的款项, 则上述预估潜在债务总价应增加上述金额, 且本条所述之预估潜在债务总价的上限为不超过人民币1.1亿元。

3.2.2 如果本次交易完成的, 则按照第3.1.2条的公式计算的截止至本次交易完成日的CB债权本息余额 (利息自2024年1月24日起算, 截止日为本协议签署日) 及根据本协议第3.1.3条第(ii)项约定确定的预估潜在债务总价的利息 (如有), 将由国美零售按照如下约定偿还:

- (1) 首期CB债权本金、CB债权利息及预估潜在债务总价的利息 (如有): 国美零售、Danube将在本次交易完成之日起的三十(30)日内, 立即且无条件就首期CB债权本金 (金额等于待偿可转债本金减去预估潜在债务总价)、CB债权利息 (CB债权利息自2024年1月24日起算, 截止日为本协议签署日) 及根据本协议第3.1.3条第(ii)项约定确定的预估潜在债务总价的利息 (如有) 按照原可转债协议约定的转股价格进行转股安排, 即通过国美零售按照1.255港币/股的价格向Danube发行股份的方式偿还;
- (2) 提前转股总价: 在本次交易完成后半年届满之日, 买卖双方应当对本协议及框架协议项下约定的目标债务 (在本项中,

包括银鹤置业欠税、违章建筑罚款、其他费用)的实际发生情况进行确认。如目标债务全部或部分未实际发生,在确认该等全部或部分目标债务未发生之日起的三十(30)日内,经各方协商一致,国美零售、Danube可立即且无条件就该等未实际发生的目标债务在预估潜在债务总价中对应的金额(“**提前转股总价**”)按照原可转债协议约定的转股价格进行转股安排,即通过国美零售按照1.255港币/股的价格向Danube发行股份的方式偿还。为免疑义,提前转股总价届时由买卖双方协商一致确定(但提前转股总价无论如何不得高于预估潜在债务总价减去过户差价款的余额),且自本次交易完成之日起停止计息,如提前转股总价已经按照上述第(1)项约定计息且该等利息已经完成发股的,根据本协议第3.1.3条第(ii)项规定,该等利息金额应在提前转股总价中扣减;

- (3) 第二期CB债权本金及预估潜在债务总价的利息(如有):在本次交易完成后一(1)年届满之日起的三十(30)日内(为免疑义,如已发生了目标债务(包括买方垫付买方过户契税/买方垫付卖方过户契税、银鹤置业欠税、违章建筑罚款、其他费用)的情况下,则应在目标债务已经得到卖方和国美零售或其指定主体按照本协议和框架协议的约定偿还完毕的前提下),国美零售、Danube将立即且无条件就第二期CB债权本金(即预估潜在债务总价-(提前转股总价+过户差价款),如有)及根据本协议第3.1.3条第(ii)项约定确定的、且尚未偿还的预估潜在债务总价的利息(如有)按照原可转债协议约定的转股价格进行转股安排,即通过国美零售按照1.255港币/股的价格向Danube发行股份的方式偿还;
- (4) 第三期CB债权本金及预估潜在债务总价的利息(如有):在本次交易完成后二(2)年届满之日起的三十(30)日内(为免疑义,如买方已发生过过户差价退款的情况下,则应在买方的过户差价退款已经得到卖方和国美零售或其指定的主体按照本

协议和框架协议的约定偿还完毕的前提下)，国美零售、Danube将立即且无条件就第三期CB债权本金（即过户差价款对应的人民币43,494,091.56元）及根据本协议第3.1.3条第(ii)项约定确定的、且尚未偿还的预估潜在债务总价的利息（如有）按照原可转债协议约定的转股价格进行转股安排，即通过国美零售按照1.255港币/股的价格向Danube发行股份的方式偿还；

- (5) 在国美零售按照上述第（1）-（4）项约定完成向Danube的可转债转股安排后，双方在原可转债协议项下的全部可转债均结清，国美零售与Danube不会再依据原可转债协议及其补充协议向对方主张任何权利。

3.2.3 如按照本协议第3.2.2条的约定，待偿可转债本金、CB债权利息及根据本协议第3.1.3条第(ii)项约定确定的预估潜在债务总价的利息（如有）全部实现转股的，Danube同意豁免国美零售在原可转债协议项下除罚息外的一切违约责任（罚息应按照本协议的约定与相应的目标物业转让对价进行抵扣）。

3.3 就目标债权/目标债务、过户差额退款（如发生）的转让、偿还及支付，各方同意按照如下约定处理：

3.3.1 卖方应按如下约定向买方偿还目标债务：经买方事先书面同意或经买方要求，卖方或其关联方在境内或境外偿还目标债务。如在境外偿还的，则买方将目标债权（目标债权的金额以按照框架协议约定的方式确定的金额为准）转让给Danube，卖方届时应将目标债务（目标债务的金额以按照框架协议约定的方式确定的金额为准）转让给国美零售，即目标债务由且仅由国美零售或其指定主体负责通过现金或者其他方式向Danube或其指定主体偿还，具体转让时间、转让程序、债权转让生效安排、偿还方式应按照本协议第2.7条第(11)项之约定由各方达成一致意见并由相关方签署具有约束力的框架协议执行。

3.3.2 卖方应按如下约定向买方偿还过户差价退款（如发生）：经买方事先书面同意或经买方要求，卖方或其关联方在境内或境外偿还过户差价退款。如在境外偿还的，则买方将过户差价退款的受偿权利（如发生，且金额以框架协议约定的方式确定的金额为准）转让给Danube，卖方届时应将过户差价退款的支付义务（如发生，且金额以框架协议约定的方式确定的金额为准）转让给国美零售，即过户差价退款（如发生）由且仅由国美零售或其指定主体负责通过现金或者其他方式向Danube或其指定主体偿还，具体转让时间、转让程序、债权转让生效安排、偿还方式应按照本协议第2.7条第(11)项之约定由各方达成一致意见并由买卖双方及其他相关方签署具有约束力的框架协议执行。

第四条 陈述与保证

- 4.1 各方分别承诺并保证，签署本协议、履行本协议项下的一切义务以及完成本协议项下的交易的行为都已获得充分必要的授权；各方皆已经获得了进行本协议项下的交易所必需的第三方同意或授权。
- 4.2 各方分别承诺并保证，本协议的签署和履行将不违反其各自公司章程或其它组织性文件（如适用）中的任何条款或与之相冲突，不违反任何中国的强制性法律、法规以及部门规章或上市公司监管规则的规定，不与其作为一方的其他任何合同、约定或安排相违背或抵触。
- 4.3 除了本协议约定的在本次交易完成后仍然由卖方承担的义务以外，卖方不再就目标物业在本次交易完成日后的运营向买方进行其他陈述与保证。
- 4.4 目标物业

卖方特此向买方作出如下陈述和保证，于本协议的生效日及交易完成日：

- (a) 根据以房抵债裁定, 目标物业的所有权自以房抵债裁定送达卖方时起发生转移; 卖方是目标物业的唯一合法所有权人, 卖方未将该等权利转让给任何第三方。
- (b) 除卖方向买方书面披露的目标物业存在的黄冈中院、武汉中院查封外, 目标物业不存在任何负债、抵押、司法查封冻结、对外担保等权利负担或对目标物业享有的影响实质行使目标物业所有权之优先权。
- (c) 根据卖方所知, 没有任何政府部门针对目标物业土地使用权及建筑物所有权提起任何处罚、调查、讯问、通知、命令或其他法律程序。
- (d) 除已披露的以外, 卖方为获得目标物业土地使用权届时所需支付的所有土地出让金、土地使用权费及其它为获得目标物业的土地使用权和建筑物所有权而应付的费用均已适当及时地足额缴清, 不存在任何与目标物业有关的应由卖方承担的应付费用。
- (e) 目标物业不存在有关其任何边界、地役权、契约或其他事项的争议。卖方未收到任何影响目标物业的政府部门、任何权力机关或任何第三方的任何通知或命令。截至本协议签署日, 卖方未收到有关方关于目标物业的通知、请求、命令或主张。目标物业的改建不受限于政府主管部门之外的任何第三方的同意。
- (f) 目标物业的所有建筑物和其他构筑物在所有重大方面均处于良好实质维护的状态。目标物业未有已知但仍欠缴的物业管理费、供水、供电和供气等公共设施费。
- (g) 目标物业在房屋出租对象、租赁备案登记、装修改建、消防设施使用、水电管网使用、所在区域通行入口使用等方面不存在限制性要求或任何第三方的权利。
- (h) 卖方未收到有关下述各项的通知: (i) 对目标物业的任何地块或其任何部分的现行规划的任何实际的、可能的或即将发生的变更, 或对目标物业适用的任何限制、限定或规制, (ii) 影响目标物业或其任何部分的任

何未决的或可能的征用、没收、扣押或类似行动, (iii) 要求或提醒有必要在或就目标物业或其任何部分, 进行任何工程、修理、施工、改造或安装, 或 (iv) 该项通知指出, 对目标物业或其任何部分具有管辖权的任何政府部门正在提议或研究前述任何一项。

- (i) 卖方不存在任何与其他第三方的关于目标物业使用及运营的协议或合同。

第五条 生效和终止

5.1 生效

- (1) 本协议自各方授权代表签字并加盖公章后生效。
- (2) 本协议签署同时, 各方应提供本协议项下安排符合其内部决策流程的证明文件, 并应就本次资产转让交易的价款支付安排按照第2.7条、3.1.1条的约定签署生效令各方认可和满意的四方债权债务转让协议、债务抵销协议、框架协议。

5.2 终止

- (1) 除非本协议各方一致书面同意终止本协议, 任何一方均不得擅自单方面终止本协议, 否则视为对本协议的违约。
- (2) 各方同意并确认, 在本次交易完成日以前, 以下所述情形发生时, 有且仅有买方有权要求立即终止本协议或依其自主决定延长过户最终截止日:
 - a) 非因买方的原因, 截至过户最终截止日, 买方仍未能获得买方不动产权证;
 - b) 本协议中所载的卖方的任何陈述和保证不真实或不正确, 以致于买方无法实现本协议项下的交易目的;

- c) 卖方并未遵守其在交易文件应遵守的任何承诺或约定，且经买方书面通知后三十(30)日内仍未纠正的；
 - d) 卖方将目标物业基于以物抵债裁定所取得的权利整体转让给第三方或者该等权利已经丧失而导致本协议项下的交易目的无法实现，或者由卖方提起或针对卖方提起了宣告卖方进入刑事程序、破产或资不抵债的任何法律程序，或者由卖方提起或针对卖方提起了破产、资不抵债或重组而导致的清算、解散、重组或债务重整的相关法律程序。
- (3) 各方同意并确认，在本次交易完成日以前，以下所述情形发生时，有且仅有卖方有权要求立即终止本协议或依其自主决定延长过户最终截止日：
- a) 对于买方垫付卖方过户契税/买方垫付买方过户契税对应的资金，买方未能按照本协议约定按时支付给税务主管机关，经卖方催促后十五(15)日仍未能支付的；
 - b) 本协议中所载的买方的任何陈述和保证不真实或不正确，以致于卖方无法实现本协议项下的交易目的；
 - c) 买方并未遵守其在交易文件应遵守的任何承诺或约定，且经卖方书面通知后三十（30）日内仍未纠正的。
- (4) 在本次交易完成日后六（6）个月内，如因国美零售被除JD.com及其关联方外的第三方申请清盘且本协议项下的转让对价与可转债本息的相应部分相抵销的安排被法院或仲裁机构裁定撤销，或在本次交易完成日后一（1）年内，卖方被受理除JD.com及其关联方外的第三方的破产申请或破产重组，且本协议项下的转让对价与可转债本息的相应部分相抵销的安排被人民法院或仲裁机构裁定撤销的，或因其他原因导致本协议项下的转让对价与可转债本息的相应部分相抵销的安排被人民法院或仲裁机构裁定撤销的，则买方有权经书面通知卖方及国美零售后立即终止本协议，且在此情况下，买方或Danube

无需承担任何责任。

5.3 终止的效力

5.3.1 若守约方根据本协议第5.2条第（2）项、第（3）项的约定行使终止本协议的权利的，本协议自该行使终止权的一方向另一方发出的决定终止本协议的书面通知送达之日起立即终止。

5.3.2 本协议终止的，各方应相互配合使卖方、买方的权益恢复至本协议签署之前的状态；但本协议的终止不影响守约方对违约方的损害赔偿请求权。为免疑义，若本协议终止时，买方已按本协议约定提供银行保函，卖方向买方赔偿因开立、交付银行保函等产生的实际手续费用。

第六条 违约

6.1 本协议任何一方违反、或拒不履行其在本协议中的陈述、保证、义务或责任，即构成违约行为。

6.2 除本协议另有约定以外，任何一方违反本协议致使其他方承担任何费用、责任或蒙受任何损失，违约方应就上述费用、责任或损失赔偿守约方。

6.3 赔偿义务

6.3.1 卖方应按照本协议之约定赔偿买方及其控股股东、实控人（与买方一起合称“**买方受偿人士**”）由于下列任何事项而发生的、或者所遭受的与此有关的损失，包括但不限于因任何和所有诉讼、起诉、索赔或法律程序而发生的成本，并使买方受偿人士免受任何损失：

（1）卖方违反本协议项下的任何陈述保证、承诺或约定（包括但不限于目标物业存在任何权利负担、权属争议或瑕疵）；

（2） 卖方与任何第三方之间就目标物业产生的任何纠纷或争议；

- (3) 因卖方在本次交易过程中各环节产生的应由其承担但未承担的任何税款或税务责任（本协议另有约定的除外），而给买方受偿人士造成的损失；
- (4) 买卖双方同意，如因本次交易被法院、仲裁机构或破产管理人决定撤销，导致买方实际承担的过户差价款无法全部/部分被退回的，在收到法院、仲裁机构或破产管理人出具的撤销判决、裁定或通知书等文书且买方按照下文计算方式主张的过户差价退款的金额最终确定后，国美零售或其指定主体应以现金或其他方式向Danube或其指定主体退回按照如下方式计算的款项之和（合称“**过户差价退款**”）：(i) 由买方先行支付但未被退回的过户差价款，加上(ii) 买方实际承担的过户差价款按照买方实际承担过户差价款时的一年期LPR计算的单利（为免疑义，无论对于已退还的过户差价，亦或是未退还的过户差价款，利息应自买方实际支付过户差价款之日起至买方实际收到相应退款之日止分别计算），具体偿还方式按照框架协议的约定执行。

6.3.2 如买方违反本协议项下的任何约定，买方应按照本协议之约定赔偿卖方及其控股股东、实控人（与卖方一起合称“**卖方受偿人士**”）由于买方违约而发生的、或者所遭受的与此有关的损失，包括但不限于因任何和所有诉讼、起诉、索赔或法律程序而发生的成本，并使卖方受偿人士免受任何损失。

6.4 尽管在本协议中可能有不同的约定，各方一致同意，本协议约定的各项违约后守约方的权利和救济是累积的，且不排除法律规定的其他权利或救济。如果任何一方未能依约履行或违反了本协议中的任何约定，则守约方可以寻求基于本协议或任何其他交易文件以及本协议或任何其他交易文件适用的法律而可以主张的任何其他权利或寻求的任何及所有其他救济。

第七条 保密

7.1 各方应对因签订或履行本协议而得到的与下列事项有关之一切资料保密：

- (1) 本协议的条款；
- (2) 本协议的协商和签署；
- (3) 本次交易或本协议项下安排；和
- (4) 本协议的其他缔约方及相关方。

7.2 尽管第7.1条另有规定，任何一方可在下列情况下披露保密资料：

- (1) 若适用法律或任何有关监管机构或任何适用的上市规则强制要求且仅在所要求的范围内进行披露，只要披露方事先书面通知（列明拟披露信息的实质形式和内容）另一方有关该等披露；
- (2) 向其顾问、审计师及银行进行披露，只要披露方确保该等人士遵守本协议项下的保密义务；
- (3) 若在该方没有过错的情况下保密资料被公众知悉且仅在被公众知悉的范围内进行披露；或
- (4) 另一方已事先书面同意披露保密资料及在同意披露的保密资料的范围内披露，该同意不应被不合理地保留或延误。
- (5) 除非适用法律、法院、政府机构、监管机构或证券交易中心强制要求，否则与本次交易或本协议有关的任何披露，包括但不限于公开声明或证券交易所公告，必须在取得各方的事先书面批准后发布。

7.3 本第七条的限制应无时间限制地持续适用。

第八条 法律适用和争议解决

8.1 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决应受中国法律的管辖，并依其解释。

- 8.2 因本协议引起的或与本协议项下拟定交易有关的任何争议均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会在北京根据该仲裁委员会提交仲裁时有效的仲裁规则通过仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对争议各方均具有约束力。仲裁使用的语言为中文。仲裁庭由三（3）名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定一（1）名仲裁员，被申请人指定一（1）名仲裁员，第三（3）名仲裁员应由仲裁委员会主任指定。仲裁费用由败诉方承担或由仲裁庭裁定。除非仲裁裁决另有规定。
- 8.3 争议解决和仲裁程序期间，各方继续拥有各自在本协议项下的其它权利并应继续履行其在本协议下的相应义务。

第九条 通知和送达

- 9.1 任何与本协议有关的由一方发送给其他方的通知或其他通讯往来（“通知”）应当采用书面形式（包括邮寄、电子邮件），并按照下列通讯地址或通讯号码送达至被通知人，并注明下列各联系人的姓名方构成一个有效的通知。

卖方

联系人：丁江宁

地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦36层

电子邮件：dingjiangning@gome.com.cn

国美零售

联系人：丁江宁

地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦36层

电子邮件：dingjiangning@gome.com.cn

Danube/买方

联系人：高静，法律合规与知识产权部，

地址：北京市亦庄经济技术开发区科创十一街18号院京东大厦A座17层

电子邮件：legalnotice@jd.com

抄送：

联系人：顾全，京东集团战略投资部

电子邮件：guquan1@jd.com

9.2 上款规定的各种通讯方式以下列方式确定其送达时间：

- (1) 若面呈的通知在被通知人签收时视为送达，被通知人未签收的不得视为有效的送达；
- (2) 可以邮寄方式进行的通知均应采用挂号快件或特快专递的方式进行，并在投寄后第七（7）日视为已经送达通知人；
- (3) 任何以电子邮件的方式发出的通知，需经收件方确认后方可视为有效送达，收件方确认的日期视为送达的日期。

9.3 若任何一方的上述通讯地址或通讯号码发生变化（“变动方”），变动方应当在该变更发生后的七（7）日内通知其他方。变动方未按约定及时通知的，变动方应承担由此造成的损失。

第十条 附则

10.1 除非经其他方的事先书面同意，本协议任何一方均不得向任何第三方转让其在本协议及其他交易文件项下的任何权利及/或义务，但买方将其在本协议项下的权利义务转让与其关联方或指定方不受前述约定的限制。但本协议任何

一方的继受方（如一方分立、合并、变更公司形式后的主体）应承继该方在本协议及其他交易文件项下的任何权利及/或义务。

- 10.2 如果本协议中的任何条款由于对其适用的法律而无效或不可强制执行，则该条款应当视为自始不存在而不影响本协议其他条款的有效性，本协议各方应当在合法的范围内协商确定新的条款，以保证最大限度地实现原有条款的意图。
- 10.3 经本协议各方协商一致，可以对本协议进行补充、修改或变更。任何补充、修改或变更必须制成书面文件，经本协议各方签署后生效。
- 10.4 除非协议另有规定，一方未行使或迟延行使本协议项下的权利、权力或特权并不构成放弃这些权利、权力和特权，而单一或部分行使这些权利、权力和特权并不排斥行使任何其他权利、权力和特权。
- 10.5 本协议正本一式三（3）份，每一方执一（1）份，各份具有同等法律效力。

[以下无正文]

《资产转让协议》之签署页

此证，本协议的每一方已促使其正式授权的代表于文首所载的日期签订本协议，以昭信守。



北京鹏泽物业有限公司（盖章）

授权代表签字：

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be "Pengze".

《资产转让协议》之签署页

此证，本协议的每一方已促使其正式授权的代表于文首所载的日期签订本协议，以昭信守。

GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED (盖章)

For and on behalf of
GOME Retail Holdings Limited
國美零售控股有限公司

授权代表签字：

丁江宁

.....
Authorized Signature(s)

《资产转让协议》之签署页

此证，本协议的每一方已促使其正式授权的代表于文首所载的日期签订本协议，以昭信守。

Danube Innovation Limited (盖章)

授权代表签字:
For and on behalf of
Danube Innovation Limited
Authorized Signature(s)

附件

加入协议示范文本

本加入协议（“**加入协议**”）由下述签署方（“**加入方**”），于下述日期根据 2025 年【】月【】日北京鹏泽物业有限公司、GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED 与 Danube Innovation Limited 签署的《**资产转让协议**》（经不时修订或者修改，以下简称“**资产转让协议**”）而签署。本加入协议中所使用但是未定义的术语应当具有其在资产转让协议中的含义。

加入方兹此同意和确认，通过签署本加入协议，自下述日期开始，加入方应当被视为资产转让协议的一方当事人，并应当享有作为[买方]/[京东]的权利和义务，如同其自身自始签署了资产转让协议。加入方完全接受资产转让协议的全部条款和条件，并且同意受其约束。

有鉴于此，下列签字人于下述日期签署了本加入协议。

日期：_____, _____

[加入方的姓名]

签字人：

姓名：

职务：

通知地址：



国美管理有限公司

与

Danube Innovation Limited

之

框架协议

2025年____月

For and o
GOME
■
.....

本《框架协议》（“本协议”）由以下各方于2025年____月____日签署：

- (1) **国美管理有限公司**，一家依据中国香港适用法律设立并有效存续的有限责任公司（“**控股股东**”）；
- (2) **Danube Innovation Limited**，一间于英属维尔京群岛成立的公司（“**Danube**”，为本协议之目的，Danube将指定一家境内主体作为本协议项下之“**买方**”）。

为本协议之目的，以上各签署方单独称为“**一方**”，合称“**各方**”。

鉴于：

- (A) 北京鹏泽物业有限公司（“**卖方**”）、Danube、GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED（“**国美零售**”）已于2025年【 】月【 】日签署《关于武汉市江汉区新华下路房地产物业之资产转让协议》（“《**资产转让协议**》”），就买方购买卖方位于武汉市江汉区新华下路183号银鹤·上林苑第C幢1-4层9号楼之房地产物业及对应的国有建设用地使用权（“**目标物业**”）相关事宜（“**本次资产转让**”或“**本次交易**”）进行了约定。
- (B) 控股股东应尽其最大努力和诚意促使国美零售按照本协议正文之约定履行债务承担和偿还、股份发行相关义务（如有），并应尽其最大努力和诚意促使卖方按照本协议正文之约定履行债务转让相关义务。Danube将指定一家境内主体作为本协议项下之“**买方**”，并促使和确保该境内主体履行本协议正文及附件项下买方的权利和义务（该主体一经签署如本协议附件所示的加入协议，即视为自始签署本协议并作为本协议的一方）。
- (C) 根据《资产转让协议》第3.3条之约定，各方同意、且控股股东将尽其最大努力和诚意促使卖方同意，就本次资产转让过程中发生的由买方代卖方垫付的目标物业过户契税，本次资产转让完成后一(1)年内发生的基于目标物业过户至买方名下之日前的原因导致的欠税、罚款以及按照本协议约定的其他费用金额确认程序确认的其他费用等（即本协议之目标债务），以及本协议第1.2条第(5)项约定的过户差价退款（如发生），由相关方按照本协议的约定实际承担，其中，股份发行偿还金额（定义见下文）由控股股东尽其最大努力和

诚意促使国美零售按照本协议的约定偿还。

为此，本协议各方本着平等互利的原则，经友好协商，依据有关法律法规，各方就相关事宜达成如下协议（除非本协议另有约定，本协议项下相关释义、简称与《资产转让协议》相同）：

第一条 目标债权/目标债务及过户差价退款的转让

1.1 根据《资产转让协议》第2.3.1条、第2.3.2条、第3.3条之约定，经买方事先书面同意或经买方要求，卖方或其关联方在境内或境外偿还目标债务。如在境外偿还的，买方同意将下述第1.2条所列的按照《资产转让协议》其代卖方承担的目标物业过户契税、欠税、罚款以及按照本协议约定的其他费用金额确认程序确认的其他费用而形成的对卖方的债权（“**目标债权**”，对于卖方而言，即为“**目标债务**”，具体范围详见第1.2条之约定）转让给Danube，且控股股东同意促使卖方届时按照《资产转让协议》的约定应将目标债务转让给国美零售（买方对目标债务转让予以认可）；各方同意、且控股股东将促使卖方、国美零售同意，在目标债务发生后，卖方、买方、国美零售、Danube将通过按照本协议约定签署四方债权债务转让协议的方式实现上述目标债权/目标债务的转让。

根据《资产转让协议》第2.3.4条、第3.3条之约定，经买方事先书面同意或经买方要求，卖方或其关联方在境内或境外偿还过户差价退款。如在境外偿还的，买方同意将本协议第1.2条第(5)项约定的过户差价退款的受偿权利（如发生）转让给Danube，且控股股东同意促使卖方届时将上述过户差价退款的支付义务（如发生）转让给国美零售（买方对过户差价退款的支付义务的转让予以认可）；各方同意、且控股股东将促使卖方、国美零售同意，在过户差价退款的支付义务形成后，卖方、买方、国美零售、Danube将通过按照本协议约定签署四方债权债务转让协议的方式实现上述过户差价退款对应债权债务（如发生）的转让（但仍受限于本协议第1.3.3条约定）。

1.2 目标债权/目标债务、过户差价退款（如发生）的具体范围包括：

(1) 买方代卖方承担的本次交易过户所涉及的契税，包括：

a) 在本次交易采取两步过户交易方式的情况下，由买方垫付的应由卖方按照适用法律在目标物业产权过户至卖方名下前向武汉市不动产交易中心主管税务部门支付的全部契税（“**卖方过户契税**”，卖方过户契税金额上限为人民币900万元）中卖方未能按照《资产转让协议》第2.3.1条第(1)项约定支付的部分，且买方实际承担了该等应由卖方支付、但卖方尚未支付的卖方过户契税后而形成的买方对于对卖方的债权；

b) 在本次交易采取直接过户交易方式的情况下，由买方垫付的应由卖方承担的买方按照适用法律在目标物业产权过户至买方名下前向武汉市不动产交易中心主管税务部门支付的全部契税（“**买方过户契税**”，买方过户契税金额上限为人民币900万元）之50%中卖方未能按照《资产转让协议》第2.3.1条第(2)项约定支付的部分，且买方实际承担了该等应由卖方支付、但卖方尚未支付的买方过户契税后而形成的买方对于卖方的债权；

(2) 本次交易完成后一(1)年内（以主管机关提出主张、要求、索赔或出具具体的税务征缴文件的时间为准，且受限于本协议第1.3条之约定），若主管税务机关要求买方承担基于目标物业过户至买方名下之日前的原因导致银鹤置业欠缴的与目标物业有关的企业所得税、土地增值税及其他税款（“**银鹤置业欠税**”），且买方实际承担了相应的银鹤置业欠税后而形成的买方对于卖方的债权；

(3) 本次交易完成后一(1)年内（以主管部门提出主张、要求、索赔或出具具体行政处罚决定书的时间为准，且受限于本协议第1.3条之约定），若主管部门要求买方承担基于目标物业过户至买方名下之日前的原因导致目标物业欠缴的土地出让金、税费、存在的违章建筑和加建等缴纳罚款的（“**违章建筑罚款**”），且买方实际承担了相应的违章建筑罚款后而形成的买方对于卖方的债权；

- (4) 本次交易完成后一(1)年内（以第三方提出主张、要求或索赔，并向买方发出正式书面函件（包括但不限于通知函、邮件通知等书面通知，下同）的时间为准，且受限于本协议第1.3条之约定），若相关第三方要求买方承担基于目标物业过户至买方名下之日前的原因欠缴的物业管理费赔偿款，欠缴水电气能源费，承租人、场地使用人或驻场保安公司等第三方的赔偿款及由前述事实可能导致的整改拆除及其他改正措施而产生的相关费用（以下合称“**其他费用**”），且买方按照如下流程（“**其他费用金额确认程序**”）确认其他费用而形成的买方对于卖方的债权。

为本协议之目的，买方同意、且控股股东将促使卖方同意按照如下流程确认其他费用的金额：

- a) 买方应当在收到相关方出具的要求买方承担基于目标物业过户至买方名下之日前的原因而发生的其他费用的通知后五(5)个工作日内将相应函件的内容通知卖方，卖方应当在收到前述通知后的三十(30)日或买方同意的更长期限（“**协商期限**”）内与相关第三方协商并与相关第三方达成最终协议，以确定其他费用的具体金额。如卖方对相关第三方要求承担其他费用的要求不予认可且拟提出诉讼/仲裁请求的，则卖方应当在协商期限内向相关第三方提出，买方应当配合卖方办理相应的手续，所支出的费用（包括但不限于相关保全费、诉讼费、律师费）由卖方承担。即对于其他费用的具体金额，应以卖方按照上述约定与相关第三方达成的协议、卖方认可的金额或者生效法院判决/裁定确认的金额为准（但本第1.2(4) a)条下述另有约定除外）。

如在协商期限内，(i)卖方、相关第三方未能就其他费用的具体金额达成协议，或(ii)卖方未认可相关第三方要求承担的其他费用，但卖方既未对相关第三方提出诉讼/仲裁请求，也未能向买方提交足以证明该等相关方所提诉求明显不合理（包括但不限于相关方所提诉求无充分依据，或不符合法律法规规定、政策要求、卖方与该第三方之间的协议约定或书面沟通记录，或与同类事项的惯常情况存在较大出入等情形，

下同)的文件、信息或其他证明文件的,则买方有权在上述协商期限届满后自行将相关第三方在相应函件(该等函件应满足本第1.2(4)条之约定)中提出的金额作为确认的金额(**“经确认的其他费用”**)书面通知卖方(通知中应写明经确认的其他费用的最终金额及其构成,并确保不包含第三方就相同事项的重复主张、要求或索赔),并向该等第三方支付该经确认的其他费用。除发生本第1.2(4) a)条另有约定的扩大损失赔偿情形外,经确认的其他费用不可变更,并于卖方收到买方按照本条约定发出的书面通知且买方先行垫付了该等书面通知中所载的经确认的其他费用后,形成买方对于卖方的债权。若该第三方就相同事项要求买方进行重复赔偿(即使提出并向买方发出书面函件的时间在本次交易完成后一(1)年内),卖方不予承担(但该第三方就相同事项对其造成的额外损失而提出的主张、要求或索赔(**“扩大损失赔偿”**)除外,即只要相关第三方在本次交易完成后一(1)年内按照本第1.2(4)条约定就该等扩大损失赔偿提出的主张、要求或索赔发出书面函件,并按照本第1.2(4)条约定履行协商、确认、垫付等程序,仍应形成买方对于卖方的债权)。

- b) 如买方未按照前述a)项约定的流程通知卖方,或买方未按照前述a)项的约定经过其他费用金额确认程序即自行与相关第三方确认了其他费用的具体金额,或买方未按照前述a)项的约定书面通知卖方,或本次交易完成后一(1)年期限届满之日后,买方支付相关其他费用的,卖方对于该等其他费用不负有偿还义务(但下述第1.3.2条中预估债权债务金额的约定除外)。

- (5) 如因本次交易被法院、仲裁机构或破产管理人决定撤销,导致买方实际承担的过户差价款无法全部/部分被退回的,根据法院、仲裁机构或破产管理人出具的撤销判决、裁定或通知书等文书(以下合称**“撤销文书”**):

- a) 买方应尽其最大努力及时向法院、仲裁机构或破产管理人主张退还过户差价款。如经买方主张,法院、仲裁机构或破产管理人未退还或全部退还过户差价款,则买方有权要求卖方偿还按照如下方式计算的款项之和(**“过户差价退款”**): (i) 由买方先行支付但未被退回的过户差价

款，加上(ii)以买方实际承担的过户差价款为基数按照买方实际承担过户差价款时的一年期LPR计算的单利（为免疑义，无论对于已退还的过户差价款，亦或是未退还的过户差价款，利息应自买方实际支付过户差价款之日起至买方实际收到相应退款之日止分别计算）；

- b) 如买方可以将目标物业过户回卖方或者卖方指定的其他主体名下的，买方应将目标物业过户回卖方或者卖方指定的其他主体（同时应受限於本协议第2.2条约定）并将目标物业交付给卖方或者卖方指定的其他主体，卖方或者卖方指定的其他主体应予配合；如买方无法将目标物业过户回卖方或者卖方指定的其他主体名下的，则买卖双方按照撤销文书的要求执行，但除撤销文书以外其他可由买卖双方自由协商的事项，由买卖双方另行协商确定。

1.3 目标债权/目标债务及过户差价退款（如发生）转让的通知及确认程序

- 1.3.1 各方同意、且控股股东将促使卖方、国美零售同意，就本协议第1.2条第(1)项之目标债权/目标债务：

买方应当在实际支付了卖方应承担但未支付的卖方过户契税/50%的买方过户契税后的五(5)个工作日内向卖方、国美零售发出书面《债权转让通知》，《债权转让通知》中应当明确买方转让给Danube的债权（即卖方应承担但未支付的卖方过户契税/50%的买方过户契税）的具体金额，以及买卖双方认为需要说明的其他事项，同时买方应当将相应行政主管部门的缴税通知等文件以及买方实际承担了相应费用的缴款凭证等证明文件的副本一并提供给卖方，且买方应保证该等文件的副本应与其原件一致。卖方、买方、国美零售和Danube应按照本协议的约定签署格式如本协议附件一所示的四方债权债务转让协议，且债权转让自该等四方债权债务转让协议签署之日起生效；

- 1.3.2 就本协议第1.2条第(2)、第(3)、第(4)项之目标债权/目标债务：买方应当在收到相应的税务征缴文件、行政处罚决定书、其他费用

的缴费通知后五(5)个工作日内通知卖方。买方应当在按照本协议之约定实际承担了银鹤置业欠税、违章建筑罚款、其他费用后，于本次交易完成之日起一(1)年期限届满之日后五(5)个工作日内（“**通知计划发出日**”）向卖方、国美零售发出书面《债权转让通知》（无论买方是否分次代卖方垫付相关费用，《债权转让通知》应统一发出，且仅能发出一次，但在发生本条项下买卖双方未能就预估债权债务金额协商达成一致的情况下，《债权转让通知》的最晚发出时间为通知计划发出日起第三十(30)日），《债权转让通知》中应当明确买方转让给Danube的债权（即银鹤置业欠税、违章建筑罚款、其他费用）的具体金额，以及买卖双方认为需要说明的其他事项，同时买方应当将相应行政主管部门的缴税通知/行政处罚决定书等文件的副本以及买方实际承担了相应费用的缴款凭证等证明文件的副本一并提供给卖方，且买方应保证该等文件的副本应与其原件一致。为免疑义，如因卖方与第三方协商或对第三方提起诉讼/仲裁而导致本协议第1.2条第(4)项之其他费用的具体金额截至本次交易完成之日起一(1)年期限届满之日后第五(5)个工作日尚未最终确定的，则买方和卖方应当以第三方要求的其他费用金额为基础，协商确定拟转让的债权债务金额（“**预估债权债务金额**”。为免疑义，如果买方和卖方未能在通知计划发出日起三十(30)日内就上述预估债权债务金额协商一致：

- a) 如在协商期限内，卖方已向买方提交足以证明该等相关方所提诉求明显不合理的文件，则应当以卖方认可的金额作为预估债权债务金额，反之，则应当以第三方要求的金额作为预估债权债务金额；
- b) 对于预估债权债务所作出的债权转让，应当与本协议第1.2条第(2)、第(3)项之目标债权一并发出《债权转让通知》，也即对于本协议第1.2条第(2)、第(3)、第(4)项之目标债权，《债权转让通知》能且仅能发出一次；
- c) 尽管有前述约定，待上述其他费用金额最终确定（以法院或仲裁机构最终生效判决/裁决文书中所载的，或经卖方与相关第三方协商一致后书面确认的金额为准）后，Danube、国美

零售或其指定的第三方应按照本协议第2.5条的约定返还超额部分或补齐差额部分）。

卖方、买方、国美零售和Danube应按照本协议的约定签署格式如本协议附件一所示的四方债权债务转让协议，且债权转让自该等四方债权债务转让协议签署之日起生效。为免疑义，前述预估债权债务金额的确认以及后续安排亦应在《债权转让通知》及四方债权债务转让协议中同步说明。

尽管有前述约定，各方同意、且控股股东将促使卖方同意，在按照本协议的约定履行关于债权债务的确认程序且在买方已实际完成垫付的前提下，买方有权（但无义务）在第1.3.2条第一款约定的本次交易完成之日起一(1)年期限届满以前向卖方、国美零售发出《债权转让通知》（为免疑义，无论买方是否分次代卖方垫付相关费用，《债权转让通知》应统一发出，且仅能发出一次），在此情形下，卖方、国美零售需就《债权转让通知》中列明的按照本协议之约定确认的目标债务承担偿还义务（为免疑义，如因卖方与第三方协商或对第三方提起诉讼/仲裁而导致本协议第1.2条第(4)项之其他费用的具体金额截至通知计划发出日尚未最终确定的，则买方和卖方应当按照本条第一款约定执行。对于在该次《债权转让通知》后发生的属于第1.2条第(2)、第(3)、第(4)项类别的债务，卖方不负有偿还义务。

- 1.3.3 各方同意，就本协议第1.2条第(5)项之过户差价退款（如发生），买方应当在收到本次交易被任何法院、仲裁机构或破产管理人裁定或决定撤销的撤销文书且买方主张的过户转让差价退款的金额最终确定后的五(5)个工作日内向卖方、国美零售发出书面《债权转让通知》，《债权转让通知》中应当明确买方转让给Danube的债权（即过户差价退款的受偿权利）的具体金额以及买卖双方认为需要说明的其他事项。卖方、买方、国美零售和Danube应按照本协议的约定签署格式如本协议附件一所示的四方债权债务转让

协议，且上述过户差价退款支付义务的转让自该等四方债权债务转让协议签署之日生效。

- 1.4 在卖方、国美零售收到买方发出的《债权转让通知》后五(5)个工作日内，控股股东将促使国美零售与卖方、买方、Danube签署相应的四方债权债务转让协议。
- 1.5 为本协议之目的，控股股东将促使卖方将本协议第1.2条的目标债务（如存在本协议第1.3.2条项下按照预估债权债务金额转让的情形，则目标债务中的预估债权债务金额以法院或仲裁机构最终生效判决/裁决文书中所载的，或经卖方与相关第三方协商一致后书面确认的金额为准）、过户差价退款的支付义务（如发生）全部转让给国美零售，控股股东亦需促使国美零售按照本协议的约定受让目标债务以及过户差价退款的支付义务（如发生）。除非经各方、卖方协商一致外，本协议项下之目标债权/目标债务以及过户差价退款的支付义务（如发生）在转让完成后不可撤销。

第二条 目标债务/过户差价退款的偿还及股份发行安排

- 2.1 各方同意、且控股股东将促使卖方、国美零售同意，尽全力采取措施，优先使目标债务/过户差价退款按照如下约定以现金方式偿还：
- (1) 对于国美零售根据本协议第1.3.1条受让之目标债务，控股股东应促使国美零售在就该等目标债务按照本协议的约定签署的四方债权债务转让协议生效之日起六(6)个月（“**第一个现金偿还期**”）内，由国美零售或其指定主体（合称“**国美零售方**”）优先以现金方式向Danube或其指定主体（合称“**Danube方**”）偿还。
- (2) 对于国美零售根据本协议第1.3.2条受让之目标债务，控股股东应促使国美零售在就该等目标债务按照本协议的约定签署的四方债权债务转让协议生效之日起六(6)个月（“**第二个现金偿还期**”）内，由国美零售方优先以现金方式向Danube方偿还。

(3) 对于国美零售根据本协议第1.3.3条约定受让的过户差价退款的支付义务，控股股东应促使国美零售在就该等过户差价退款按照本协议的约定签署的四方债权债务转让协议生效之日起六(6)个月（“**第三个现金偿还期**”）内，由国美零售方优先以现金方式向Danube方偿还过户差价退款。

2.2 各方同意、且控股股东将促使卖方、国美零售同意，如目标债务/过户差价退款未能按照上述第2.1条约定在相应的现金偿还期限内以现金方式被完全偿还的，控股股东应促使国美零售至迟在相应的现金偿还期届满后的一(1)个月内，与Danube签署主要内容包含第2.3条之约定的正式的《股份发行协议》（“**股份发行协议**”，协议名称以实际签署情况为准），并于股份发行协议签署之日起的三(3)个月内相应地完成股份发行，具体股份发行的数量、价格以股份发行协议中的约定为准。特别地，对于本协议第1.2条(5)(b)项中约定的买方对于目标物业的过户及交付义务，应不晚于国美零售履行完毕过户差价退款的支付义务（无论是通过现金方式，亦或是通过股份发行方式）之日同时履行完毕。

2.3 各方同意、且控股股东将促使国美零售同意：

(1) 如发生本协议第2.2条约定情形的，国美零售发行股份的发行价格应按照届时国美零售股份市场价格向上浮动不超过20%确认。

(2) 本协议项下的股份发行应当在下列先决条件全部满足后方可实施（且国美零售应按照本协议第2.2条约定的期限完成相关事项）：

(a) 国美零售、Danube已就股份发行事项签署了股份发行协议；

(b) 股份发行已经获得国美零售董事会、股东大会以及其他有权决策机构的批准；

(c) 香港联交所上市委员会已批准该等股份于联交所上市及交易（如需），并履行了相关必要的披露等监管程序。

(3) 为免疑义，为确保上述第2.3(2)条所述之先决条件尽快满足，控股股东：(a)应促使国美零售签署股份发行协议；(b)应促使其作为国

美零售的股东及/或其委派的董事在国美零售股东大会及/或董事会表决赞成本协议项下的股份发行，并促使股东大会及/或董事会通过批准股份发行的决议；(c)应促使国美零售取得其他有权机构（包括香港联交所上市委员会）对本协议项下股份发行的批准（如需）。如果非因国美零售的原因导致全部或部分股份发行未能取得相应的监管机构的批准而无法实施的，国美零售不承担违约责任，但在该等情形下，国美零售仍应当继续承担向Danube偿还尚未偿还完毕的股份发行偿还金额的义务。

2.4 对于本协议第1.3.2条约定的按照预估债权债务金额转让其他费用对应目标债权/目标债务的情形，待该等其他费用金额最终确定（以法院或仲裁机构最终生效判决/裁决文书中所载的，或经卖方与相关第三方协商一致后书面确认的金额为准，“**其他费用最终金额**”）后，如：（1）其他费用最终金额低于预估债权债务转让金额的，如该等其他费用是以现金方式偿还的，则Danube应在该等其他费用最终金额确定后的五(5)个工作日内将差额部分以现金方式退还给国美零售方。如该等其他费用是以股份发行方式偿还的，则Danube应在该等其他费用最终金额确定后的五(5)个工作日内将差额部分与以股份方式偿还的其他费用等比例的股份退还给国美零售方，国美零售方应配合接受上述退还的股份；（2）该等其他费用最终金额高于预估债权债务转让金额的，则国美零售方应在其他费用最终金额确定后的五(5)个工作日内，优先以现金方式向Danube方补齐上述差额部分，如五(5)个工作日期限届满仍未偿清的，国美零售将以向Danube发行股份的方式继续偿还。

2.5 本协议第2.1条、第2.4条、第5.2条约定的具体的现金支付方及现金受偿方将根据届时国美零售外币及本币的资金状况由国美零售和Danube协商确定。如涉及外币支付，汇率应为相应现金支付日前一（1）个工作日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币兑外币汇率的中间价。

第三条 陈述、保证与承诺

- 3.1 控股股东承诺并保证，应尽其最大的努力和诚意促使国美零售、卖方履行本协议项下之义务（对于国美零售而言，包括按照本协议正文之约定履行债务承担和偿还、股份发行相关事项（如需）；对于卖方而言，包括转让目标债务相关的事项）。
- 3.2 各方承诺并保证，除本协议另有约定以外，签署本协议、履行本协议项下的一切义务以及完成本协议项下的交易的行为都已获得充分必要的授权，各方、卖方皆已经获得了进行本协议项下的交易所必需的第三方同意或授权。
- 3.3 各方承诺并保证，本协议的签署和履行将不违反其各自公司章程或其它组织性文件（如适用）中的任何条款或与之相冲突。

第四条 生效和终止

- 4.1 生效
- (1) 本协议自各方授权代表签字并加盖公章后成立，与《资产转让协议》同时生效。
- 4.2 终止
- (1) 如果《资产转让协议》因任何原因终止或者解除的，则本协议自动终止。
- (2) 除本条第（1）项之约定以外，除非经各方协商一致，任何一方均不得擅自单方面终止本协议，否则视为对本协议的违约。
- 4.3 终止的效力
- 4.3.1 若本协议根据第4.2条之约定终止的，各方应相互配合使卖方、买方的权益恢复至本协议签署之前的状态；但本协议的终止不影响守约方对违约方的损害赔偿请求权。

第五条 违约

- 5.1 本协议任何一方违反、或拒不履行其在本协议及本协议任何附件中的陈述、保证、义务或责任，即构成违约行为。
- 5.2 如果Danube方未能按照本协议第2.5条约定在规定期限内向国美零售方退还差额的，每延期一日，Danube方应当向国美零售方支付应返还差额部分万分之一的违约金（但对于返还股份的情形下，如因国美零售方原因（包括但不限于国美零售方不配合接受返还股份）导致在上述期限内未能完成的，则Danube方无需承担上述违约金责任）。如果国美零售方未能按照本协议第2.5条约定在规定期限内向Danube方退还差额的，每延期一日，国美零售方应当向Danube方支付应返还差额部分万分之一的违约金。
- 5.3 如果买方未能按照本协议第2.2条约定，将目标物业过户至卖方或者卖方指定的其他主体名下并完成交付的，每延期一日，买方应向卖方或者卖方指定的其他主体支付过户差价退款万分之一的违约金（但卖方或卖方指定的其他主体不予配合完成过户、交付的情况下不受此限）。
- 5.4 除本协议另有约定以外，任何一方违反本协议及本协议任何附件致使其他方承担任何费用、责任或蒙受任何损失，违约方应就上述费用、责任或损失赔偿守约方。
- 5.5 尽管在本协议中可能有不同的约定，各方一致同意，本协议约定的各项违约后守约方的权利和救济是累积的，且不排除法律规定的其他权利或救济。如果任何一方未能依约履行或违反了本协议中的任何约定，则守约方可以寻求基于本协议或任何其他交易文件以及本协议或任何其他交易文件适用的法律而可以主张的任何其他权利或寻求的任何及所有其他救济。

第六条 保密

- 6.1 各方应对因签订或履行本协议而得到的与下列事项有关之一切资料保密：
- （1） 本协议的条款；
 - （2） 本协议的协商和签署；
 - （3） 本次交易或本协议项下安排；和

(4) 本协议的其他缔约方及相关方。

6.2 尽管第6.1条另有规定，任何一方可在下列情况下披露保密资料：

- (1) 若适用法律或任何有关监管机构或任何适用的上市规则强制要求且仅在所要求的范围内进行披露，只要披露方事先书面通知（列明拟披露信息的实质形式和内容）另一方有关该等披露；
- (2) 向其顾问、审计师及银行进行披露，只要披露方确保该等人士遵守本协议项下的保密义务；
- (3) 若在该方没有过错的情况下保密资料被公众知悉且仅在被公众知悉的范围内进行披露；或
- (4) 另一方已事先书面同意披露保密资料及在同意披露的保密资料的范围内披露，该同意不应被不合理地保留或延误。
- (5) 除非适用法律、法院、政府机构、监管机构或证券交易中心强制要求，否则与本次交易或本协议有关的任何披露，包括但不限于公开声明或证券交易所公告，必须在取得各方的事先书面批准后发布。

6.3 本第六条的限制应无时间限制地持续适用。

第七条 法律适用和争议解决

7.1 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决应受中国法律的管辖，并依其解释。

7.2 因本协议引起的或与本协议项下拟定交易有关的任何争议均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会在北京根据该仲裁委员会提交仲裁时有效的仲裁规则通过仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对争议各方均具有约束力。仲裁使用的语言为中文。仲裁庭由三（3）名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定一（1）名仲裁员，被申请人指定一（1）名仲裁员，第三（3）名仲裁员应由仲裁委员会主任指定。仲裁费用由败诉方承担或由仲裁庭裁定。除非仲裁裁决另有规定。

- 7.3 争议解决和仲裁程序期间，各方继续拥有各自在本协议项下的其它权利并应继续履行其在本协议下的相应义务。

第八条 通知和送达

- 8.1 任何与本协议有关的由一方发送给其他方的通知或其他通讯往来（“通知”）应当采用书面形式（包括邮寄、电子邮件），并按照下列通讯地址或通讯号码送达至被通知人，并注明下列各联系人的姓名方构成一个有效的通知。

控股股东

联系人：丁江宁

地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦36层

电子邮件：dingjiangning@gome.com.cn

Danube/买方

联系人：高静，法律合规与知识产权部，

地址：北京市亦庄经济技术开发区科创十一街18号院京东大厦A座17层

电子邮件：legalnotice@jd.com

抄送：

联系人：顾全，京东集团战略投资部

电子邮件：guquan1@jd.com

- 8.2 上款规定的各种通讯方式以下列方式确定其送达时间：
- (1) 若面呈的通知在被通知人签收时视为送达，被通知人未签收的不得视为有效的送达；
 - (2) 可以邮寄方式进行的通知均应采用挂号快件或特快专递的方式进行，并在投寄后第七（7）日视为已经送达通知人；
 - (3) 任何以电子邮件的方式发出的通知，需经收件方确认后方可视为有效送达，收件方确认的日期视为送达的日期。

- 8.3 若任何一方的上述通讯地址或通讯号码发生变化（“变动方”），变动方应当在该变更发生后的七（7）日内通知其他方。变动方未按约定及时通知的，变动方应承担由此造成的损失。

第九条 附则

- 9.1 除非经其他方的事先书面同意，本协议任何一方均不得向任何第三方转让其在本协议及其他交易文件项下的任何权利及/或义务。本协议任何一方的继受方（如一方分立、合并、变更公司形式后的主体）应承继该方在本协议及其他交易文件项下的任何权利及/或义务。
- 9.2 如果本协议中的任何条款由于对其适用的法律而无效或不可强制执行，则该条款应当视为自始不存在而不影响本协议其他条款的有效性，本协议各方应当在合法的范围内协商确定新的条款，以保证最大限度地实现原有条款的意。
- 9.3 本协议约定与《资产转让协议》约定不一致的，以本协议约定为准。本协议与国美零售、Danube签署的股份发行协议约定不一致的，以股份发行协议约定为准。
- 9.4 经本协议各方协商一致，可以对本协议进行补充、修改或变更。任何补充、修改或变更必须制成书面文件，经本协议各方签署后生效。
- 9.5 除非协议另有规定，一方未行使或迟延行使本协议项下的权利、权力或特权并不构成放弃这些权利、权力和特权，而单一或部分行使这些权利、权力和特权并不排斥行使任何其他权利、权力和特权。
- 9.6 本协议正本一式两（2）份，每一方执一（1）份，各份具有同等法律效力。

[以下无正文]

《框架协议》之签署页

此证，本协议的每一方已促使其正式授权的代表于文首所载的日期签订本协议，以昭信守。

国美管理有限公司（盖章）

授权代表签字：

For and on behalf of
GOME MANAGEMENT LIMITED
國美管理有限公司

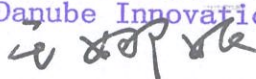
.....
Authorized Signature(s)

《框架协议》之签署页

此证，本协议的每一方已促使其正式授权的代表于文首所载的日期签订本协议，
以昭信守。

Danube Innovation Limited (盖章)

授权代表签字：

For and on behalf of
Danube Innovation Limited

.....
Authorized Signature(s)

附件

加入协议示范文本

本加入协议（“**加入协议**”）由下述签署方（“**加入方**”），于下述日期根据 2025 年【】月【】日国美管理有限公司与 Danube Innovation Limited 签署的《框架协议》（经不时修订或者修改，以下称“**框架协议**”）而签署。本加入协议中所使用但是未定义的术语应当具有其在框架协议中的含义。

加入方兹此同意和确认，通过签署本加入协议，自下述日期开始，加入方应当被视为框架协议的一方当事人，并应当享有作为[买方]的权利和义务，如同其自身自始签署了框架协议。加入方完全接受框架协议的全部条款和条件，并且同意受其约束。

有鉴于此，下列签字人于下述日期签署了本加入协议。

日期：_____，_____

[加入方的姓名]

签字人：

姓名：

职务：

通知地址：

债务抵销确认函

2025 年 3 月 31 日

鉴于，(1) 北京鹏泽物业有限公司 (“北京鹏泽”) 与 GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED (“国美零售”) 和 Danube Innovation Limited (“Danube”) 于 2025 年 3 月 31 日签署了一份《资产转让协议》 (“资产转让协议”)，约定北京鹏泽向买方 (定义见资产转让协议) 转让位于武汉市江汉区新华下路 183 号银鹤·上林苑第 C 幢 1-4 层 9 号楼之房地产物业及对应的国有建设用地使用权 (“目标物业”)。根据资产转让协议，目标物业的转让对价为人民币 3.015 亿元 (“转让对价”)。另据资产转让协议第 2.3.3 条的约定，买方应向黄冈中院支付一笔金额不超过人民币 43,494,091.56 元的过户差价款 (“过户差价款”)。该等过户差价款实际由买方承担。该过户差价款包含在目标物业的转让对价之内；(2) 根据资产转让协议的约定，北京鹏泽、国美零售、Danube 及买方将签署一份《Agreement of Assignment》 (“四方债权债务转让协议”) 以及《债务抵销协议》 (“债务抵销协议”)，根据四方债权债务转让协议，国美零售应将其在可转债 (定义见资产转让协议) 项下等值于人民币 301,500,000 元减去买方根据资产转让协议第 2.3.3 条实际支付的过户差价款后的差额 (“武汉资产抵偿对价”) 的债务 (“转让债务”) 转让与北京鹏泽，且 Danube 应将其在可转债项下等值于武汉资产抵偿对价部分的债权转让予买方。在上述债权债务转让后，各方将按照债务抵销协议的约定，将买方对北京鹏泽就武汉资产抵偿对价的支付义务与北京鹏泽对买方应偿还的转让债务相互完全抵销 (“债务抵销”)。

本确认函以下签署各方特此确认并同意如下：

根据资产转让协议第 3.1.2 条的约定，为顺利按照资产转让协议和债务抵销协议的约定实现债务抵销，本确认函各方特此对资产转让协议第 3.1.2 条项下的 “本次交易完成日的 CB 债权本息余额” 确认如下：

本次交易完成日的 CB 债权本息余额 = 未偿还的可转债本金 + 国美零售尚未偿还的可转债利息 (“CB 债权利息”，CB 债权利息计算自 2024 年 1 月 24 日起算，截止日为本协议签署日) 和罚息 - 武汉资产抵偿对价。其中，(1) “未偿还的可转债本金” 为 73,741,686 美元；(2) “CB 债权利息” 为 4,373,993 美元；(3) “罚息” 为 3,731,507 美元；(4) “武汉资产抵偿对价” 为人民币 301,500,000 元减去过户差价款人民币 43,494,091.90 元后的差额，即人民币 258,005,908.10 元。

尽管资产转让协议另有约定，但各方进一步确认并同意，上述美元兑人民币的汇率按照 1 美元兑人民币 7.1754 元计算。因此，上述 CB 债权本息余额为 45,890,178.99 美元。

本确认函经各方签署后于文首所载之日起成立，并自本次交易完成日起生效。

(以下无正文，为签字页)

For and on behalf of
GOME Retail Holdings
国美零售控股有限公司
Aut

(本页无正文，为债务抵销确认函签字页)



北京鹏泽物业有限公司 (盖章)

授权代表签字: _____

[Handwritten signature]

GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED (盖章)

For and on behalf of

GOME Retail Holdings Limited

国美零售控股有限公司

x GRHL
pls clup

授权代表签字: _____

丁汉宁

Authorized Signature(s)

[Red stamp]

[Red star stamp]

0215

公

rized

(本页无正文，为债务抵销确认函签字页)

Danube Innovation Limited (盖章)

授权代表签字:
For and on behalf of
Danube Innovation Limited
Authorized Signature(s)

