请求批准与DBR就Tarbush产权争议和解

案件 26-18325 · 案卷 #0129 · 原文提交日期 2026-08-14

部分翻译：含未译、仍为英文或需核对的部分

本文件由 AI 翻译并重新排版，仅供辅助阅读，不构成法律意见。poolin.info 是非官方网站，不代表 Poolin、Verita 或法院；不保证准确性、不承担内容责任。AI 可能产生错误或幻觉，请核对官方原文及后续文件。原文页码指从 PDF 首页开始的物理页，含封面与附录；译文页数可能不同。

对应原文第 1 页

案件目录说明
#0129 日期 主文
提交：08/14/2026

美国破产法院
新泽西州地区

页眉符合 D.N.J. LBR 9004-1(b)

ARCHER & GREINER, P.C.
Stephen M. Packman, Esq.
Douglas G. Leney, Esq.
Natasha M. Songonuga, Esq.
Alexander J. Andrews, Esq.（获准临时出庭）
1025 Laurel Oak Road
Voorhees, NJ 08043
电话：(856) 795-2121
传真：(856) 795-0574
电子邮件：spackman@archerlaw.com
dleney@archerlaw.com
nsongonuga@archerlaw.com
aandrews@archerlaw.com

债务人之律师

第11章
关于：
案号：26-18325（EJO）
1
POOLIN TECHNOLOGY PTE. LTD.，等，
（联合管理）
债务人。
法官：Eamonn J. O’Hagan

听证日期：请求缩短通知期限

债务人依《联邦破产程序规则》9019提出的动议，请求批准与 DBR
LAND LLC 就 DBR 对债务人经修订的竞标程序动议之异议相关的和解协议及同意命令

致尊敬的美国破产法官：

Poolin Technology Pte. Ltd.（“Poolin”）及其关联债务人和占有中债务人：

Lonestar Dream Inc.（“LSD”）；以及 Lonestar Taproot, LLC（“LST”，并与前述主体合称为

1 本第11章案件中的债务人，以及各债务人联邦税务识别号末四位数字如下：Poolin Technology Pte. Ltd.，一家新加坡私人有限公司；Lonestar Dream Inc. (5105)；以及 Lonestar Taproot LLC (4118)。为本第11章案件送达之目的，债务人的送达地址为：c/o Michael DuFrayne，CRO，2564 US Highway 1，PMB #16884166，Lawrence，NJ 08648。

232569218 v1
2618325260814000000000013

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 2 页

“债务人”），由其下署律师代理，兹恭请（本“动议”）本法院依照联邦破产程序规则9019作出命令，批准随附于本动议作为附件 A 的和解协议及同意命令，该等文件除其他事项外，解决 DBR

Land LLC（“DBR”）对债务人修订后的动议所提出的异议；该修订动议请求作出以下命令：（I）一项命令：（A）批准

某些竞标程序及其通知的形式和方式，（B）授权债务人指定“领投标人”，（C）安排拍卖并就批准出售债务人几乎全部资产举行听证会，（D）授权债务人订立购买协议，（E）制定某些承担与转让

程序并批准其通知方式，以及（F）给予相关救济；以及

（II）一项命令：（A）授权在无负担且不受留置权约束的情况下出售债务人几乎全部资产，（B）批准对可能转让的

合同的承担与转让，以及（C）给予相关救济 [案卷编号 30]（“出售动议”）。与本动议提交的同时，债务人亦恭请提交一份申请，请求就本事项加急审理并缩短通知期限。为支持本动议，债务人依据 Michael DuFrayne 关于支持就解决 DBR Land LLC 对债务人

出售动议的非正式异议而作出的和解协议及同意命令的声明书 [案卷编号 118]（“DuFrayne 声明书”），该声明书在此通过引用全部并入。为进一步支持本动议，债务人谨陈述如下：

管辖权与审理地点

第1条。法院（定义见下文）对本事项享有管辖权，依据为28 美国法典。

第157条和第1334条，以及美国新泽西州联邦地区法院截至2012年9月18日的移送参考常设命令。债务人兹依据破产程序规则7008，同意就本动议由法院作出最终命令，但以事后确定在未经各方同意的情况下法院不能作出

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 3 页

与本事项相关且符合美国

宪法第三条的最终命令或判决。

2。本程序及本动议的审理地点依据 28

《合众国法典》第 1408 和 1409 条，在本地区属适当。

3。本申请所请求救济的法定依据是《合众国法典》第 105(a)节及第 363 节（以下称“破产法典”）第 11 编，联邦破产程序规则第 2002、6004 和 9019 条，以及美国新泽西州破产法院地方法规第 6004-1、6004-2、9013-

1、9013-3 和 9019-3 条（以下称“地方法规”）。

事实与程序背景

4。在 2026年7月22日（“申请日”），各债务人分别依据《破产法典》第 11 章向美国新泽西州破产法院（“本法院”）提交自愿救济申请，从而启动了上述案号案件（这些

“案件”或这些“第 11 章案件”）。债务人继续以占有中的债务人身份管理其资产。

5。无担保债权人官方委员会于 2026年8月12日 组建。

6。有关债务人当前及历史业务运营以及导致这些第 11 章案件的事件的补充事实背景，见 Michael DuFrayne 为支持债务人第 11 章申请及首日动议所作声明 [案卷号 2]（“首日声明”）2，该声明已于申请日左右提交，并以引用方式并入本文。

2。本文中使用但未另行定义的首字母大写术语，具有首日声明中赋予该等术语的含义。

3
232569218 v1

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 4 页

7。如第一日宣誓书及 DuFrayne 宣誓书中更为详尽所述，债务人历史上提供多种与加密货币和技术相关的服务。在申请日之前，Lonestar 债务人的业务活动主要包括两个核心部分：（i）为其自有账户挖掘数字资产；以及（ii）在其位于德克萨斯州的两处设施为大规模挖矿客户提供加密货币设备托管服务。如下面所述，在 2026年7月10日，债务人已实质完成其托管业务的收尾工作。

8。债务人在德克萨斯州的一处挖矿设施，即所谓“Tarbush Site”，坐落于某一不动产（“土地”）之上；DBR根据日期约为 2021年10月15日 的某份主租约，就该土地享有权利，该主租约由 Delaware Basin Ranches Inc.（“DB Ranches”）作为出租人、DBR作为承租人签订。根据该主租约，DBR被授予使用、控制以及转让该土地地表使用权的权利。DuFrayne 宣誓书，第 5 段。

9。LSD与DBR于 2021年11月24日 签订了某项定期地表使用协议（“TSUA”），据此，DBR向LSD授予位于得克萨斯州Pecos County的 64.00 英亩地块的地表使用权，初始期限为 20 年，用于建设并运营构成Tarbush资产的债务人的挖矿及能源相关基础设施，作为对价，LSD支付初始款项 $1 百万美元，并按季度支付某些特许权使用费。

DuFrayne 宣誓书，第 6 段。

10。在 2024年8月26日 左右，当事各方对 TSUA（“第一次

修正案”）进行了修订。根据第一次修正案，除其他事项外，当事各方解决了当时就水权存在的某些争议，并落实了按用电量计算的托管特许权使用费支付义务。此外，正如 TSUA 的第一次修正案所证明的那样，LSD已将其在 TSUA项下作为“受让方”所享有的权利转让给其债务人关联方LST。DBR

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 5 页

同意该项转让，但主张其并未解除 LSD 在 TSUA 项下的义务或责任。DuFrayne 声明，第7段。

11。TSUA 和第一次修正案的真实准确副本分别作为证据 B 和证据 C 附于本文，并通过引用完全并入本文。

12。DBR 主张，因 Lonestar 债务人据称未支付托管特许权使用费，TSUA 约于2024年10月31日自动终止。DBR 进一步主张，由于该据称的终止，在终止后180天期限届满时，所有未移走且仍留在土地上的财产，包括 Tarbush site 上债务人所有的变电站，于2025年4月29日自动成为 DBR 的财产。DuFrayne 声明，第8段。

13。债务人对 TSUA 的终止以及 DBR 对 Tarbush site 上财产所有权的主张均表示异议，并主张上述全部财产，包括某些电力权利，均属于债务人破产财产。DuFrayne

声明，第9段。

14。于2026年5月18日，DBR 通过提交其

原告原始诉状（“投诉”）对 LSD 和 LST 提起诉讼，案名为 DBR Land LLC v. Lonestar Taproot LLC and Lonestar Dream Inc.，案号P-13332-112-CV，在112th区法院（德克萨斯州 Pecos County）（“州法院诉讼”）。投诉的真实准确副本作为证据 A 附于 DuFrayne 声明。投诉除其他外，请求就 TSUA 的终止作出宣告性判决，并就侵入、违约、使用损失及修复费用寻求损害赔偿。于上述第11章案件在2026年7月22日启动时，州法院诉讼即被中止。DuFrayne 声明，第10段。

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 6 页

15. 于2026年7月23日，债务人提交了出售动议，据此债务人寻求批准拟议的竞标程序（定义见出售动议），以营销和出售其资产，包括位于Land.3的财产

16. 在申请日及州法院诉讼开始前的数月中，债务人与DBR就解决其争议进行了善意谈判，但仍未成功。DBR以债务人不能出售受争议约束的财产为由，非正式地对出售动议提出异议。DuFrayne Declaration，第12、14及n.3段。

17. 各方在申请后继续结合出售动议进行这些善意、平等独立的和解讨论，并达成了一项协商一致的协议，其中除其他事项外，解决了DBR对出售动议的异议以及州法院诉讼中的主张。拟议和解的条款载于随附的约定书和同意令中。DuFrayne Declaration，第14段。

18. 和解协议的主要条款如下：

a. DBR应收到$1,500,000的和解付款（以下简称“和解付款”），该款项应在Tarbush出售交割时从出售收益或其他资金中支付；如果Tarbush出售在2026年11月30日之前尚未完成交割，且和解付款亦未以其他方式支付，则债务人有权不依赖交割而支付和解付款。

b. 以收到和解付款为前提，DBR放弃任何及一切关于其拥有位于Tarbush场址、且债务人拟出售给买方或

3 另见 Tarbush APA 的修订后附件A【案卷编号78】以及资产购买协议的修订后附件【案卷编号100】。

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 7 页

从土地上移除（“资产”），以及针对债务人的任何及所有其他索赔

（包括州法院诉讼），但依据《和解与同意命令》所提供之赔偿所产生的索赔除外；但作为条件，用于运营该土地上的淡水井的设备不属于资产，并仍为 DBR 的财产。

c. 资产的最终买受人（“买受人”）及债务人将有九

(9) 个月，自 Tarbush 销售成交之日起（或者，如该销售未在 2026年11月30日 之前成交，则自向 DBR 支付和解款之日起九 (9) 个月）用于移除土地上的资产及任何其他剩余财产（不包括水井及相关设备），并按照 TSUA 的要求修复现场，包括与土地上的混凝土垫有关的义务。

d. 债务人应就 DBR 的财产（包括该土地）或代表债务人或买受人工作的人员在移除及修复过程中发生的任何损害向 DBR 提供赔偿，而出售命令将要求买受人就前述损害向 DBR 提供赔偿。

e. 除修复要求以及为实施移除和修复而由 TSUA 提供的地役权外，债务人与 DBR 同意，TSUA 自 2024年10月31日 起终止并不再有效，但该地役权条款在九-(9) 个月移除及修复期间持续有效。

f. 在收到和解款后，债务人与 DBR 相互免除彼此可能拥有的任何及所有索赔，但不包括因《和解与同意命令》及出售命令产生的索赔（包括赔偿索赔）。

7
232569218 v1

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 8 页

g. 如Tarbush出售未能完成交割，且债务人未能在2026年11月30日前支付和解款项，或如买方不同意适用于其的条款，则《约定书及同意令》（以及各方的和解）应失效且无效，且所有各方的权利均被完全保留。依据《破产规则》6004(h)规定的十四-(14)日期限中止予以放弃，且法院保留专属管辖权，以审理并裁定因解释和执行《约定书及同意令》而产生或与之相关的一切事项。

所请求的救济

19. 通过本动议，债务人寻求签发作为附件A附于本动议后的《约定书及同意令》，根据《破产规则》

9019批准与DBR和解的条款。

所请求救济的依据

A. 法院应根据《破产规则》批准该和解
9019

20. 《破产规则》9019(a)在相关部分规定如下：

经[占有中债务人]提出动议，并在通知及举行听证后，法院可以批准妥协或和解。应按规则2002的规定向债权人、美国受托人……发出通知，并向法院可能指示的任何其他实体发出通知。

21. 美国第三巡回上诉法院曾强调，为了“最大限度减少诉讼并加快破产财产的管理，‘妥协在破产中是受到青睐的。’” Myers v. Martin (In re Martin), 91 F.3d 389, 393 (3d Cir. 1996)（引述

9 Collier on Bankruptcy ¶ 9019.03[1] (15th ed. 1993)); 另见 In re Culmtech, Ltd., 118 B.R.

237, 238 (Bankr. M.D. Pa. 1990)（“[在]破产中，妥协是受到青睐的，并且……许多8”

232569218 v1

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 9 页

诉讼在破产财产中的诉讼往往会导致和解）。同样，《破产法典》第105节授权法院发布任何“必要或适当”的命令。11 《美国法典》第105条(a)款。

22。“批准和解协议的权力属于破产法院的酌情决定范围。” 见 In re Key3Media Group, Inc., 336 B.R. 87, 92 (Bankr. D. Del. 2005); 另见 In re Louise’s, Inc., 211 B.R. 798, 801 (D. Del. 1997)。在行使该等裁量权时，破产法院必须判断该和解是否“公平、合理，并符合破产财产的最佳利益[sic]。” Key3Media, 336 B.R. 87, 92；另见 Fry’s Metals, Inc. v. Gibbons

(In re RFE Industries, Inc.), 283 F.3d 159, 165 (3d Cir. 2002); In re Louise’s, Inc., 211 B.R. at 801;

In re Marvel Entertainment Group, Inc., 222 B.R. 243, 249 (Bankr. D. Del. 1998)。

23。破产法院无须认定拟议和解是最优的妥协方案。见 In re Key3Media Group, 336 B.R. at 92–93（引述 In re Coram

Healthcare Corp., 315 B.R. 321, 329 (Bankr. D. Del. 2004)）。相反，只要该和解不低于合理区间的最低点，就应予批准。Cosoff

v. Rodman (In re W.T. Grant Co.), 699 F.2d 599, 608 (2d Cir. 1983)。在这方面，法院无须考虑解决事实争议所需的信息，破产法院也无须“最终裁定受和解影响的请求”。Key3Media

Group, 336 B.R. at 92（引述 In re Martin, 212 B.R. 316, 319 (B.A.P. 8th Cir. 1997)）。

24。法院在判断和解是否符合破产财产最佳利益时，会考虑以下四项“Martin”因素：(i) 诉讼成功的可能性；(ii) 在追偿方面可能遇到的困难（如有）；(iii) 所涉诉讼的复杂性，以及其必然伴随的费用、不便和拖延；以及

(iv) 债权人的最重要利益，以及对其合理意见的适当尊重。

Martin, 91 F.3d at 393; Aetna Casualty & Surety v. Jasmine, Ltd. (In re Jasmine, Ltd.), 258 B.R.

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 10 页

119, 123 (Bankr. D.N.J. 1999); Key3Media Group, 336 B.R. at 93; In re Marvel, 222 B.R. at 249。

“法院不应就实体问题举行‘迷你审判’，而应当审视各项争议问题，并判断该和解是否低于合理范围的最低点。” In re W.R.

Grace & Co., 475 B.R. 34, 77–78 (Bankr. D. Del. 2012)。

25。在本案中，法院所采用的各项因素均支持批准和解协议。DBR与债务人均就与TSUA相关的争议提出了请求、反请求和抗辩。在本案中，对争议作出不利裁判的风险对双方都极其重大。双方均坚持各自立场的实质性理由，但已对胜诉可能性进行了评估，并认定该一致解决符合双方的最佳利益。对债务人而言，在该争议诉讼中遭受不利结果将摧毁其拟议出售，并将大幅削减可供债务人财产追回的价值。

26。其次，尽管这些争议本质上是通常的合同解释问题，但其底层问题涉及复杂的德克萨斯州土地权利法律问题。虽然双方都对各自法律和事实立场的强度充满信心，但该和解协议通过消除诉讼固有的重大诉讼风险、成本和拖延，提供了一种务实且最大化价值的解决方案。具体而言，拟议和解避免了动议程序的法律费用，以及涉及对TSUA不同解释之间争议问题的复杂且高度依赖事实的审判。

27。尽管诉讼结果从根本上说是不确定的，且对一项或多项问题的任何不利裁定都会实质性增加行政费用，并转移原本可用于向债权人分配的破产财产资源，但在本案中，旷日持久的诉讼具有毁灭性影响。正如Michael DuFrayne为支持债务人动议所提交的声明中所述

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 11 页

为批准竞标程序及回应林亮的异议而提交的[Docket No. 105-

1]，债务人拟议出售对时间极为敏感，因为一项购买毗邻Tarbush Site土地的选择权协议即将到期，该协议已转让给债务人，并将于2026年9月30日到期。见同上 ¶¶ 17–20。该选择权协议构成拟议出售中债务人财产可回收价值的很大一部分。就与DBR的争议进行诉讼将既耗费金钱又耗费时间，但这将使在这一时间表内完成出售成为不可能。此外，就Tarbush Site上剩余动产所有权争议作出裁定，是出售的必要前提，因为潜在买家需要对其竞标的资产具有确定性。拟议和解解决了所有这些问题，并使债务人能够出售Tarbush Site上的全部财产（但本文所述有限例外除外）。基于前述理由，关于胜诉可能性、争议复杂性以及诉讼费用和不便的因素，无可争议地支持批准该和解协议。

28。关于任何有利判决的可执行性之第二项因素支持所请求的救济。鉴于双方已经达成公平合理、在公平交易条件下的妥协，追偿成本对双方而言都过于沉重。对于债务人而言，任何不利判决都将难以执行，因为债务人的资源有限，且受到本第11章案件的限制。相反，即使债务人胜诉，他们仍将承担可观的律师费和成本，从而减少可供债权人分配的资产。

归根结底，双方在通过继续诉讼实现任何有意义回收方面都面临实际障碍。该共同的可执行性风险进一步支持在此情况下将该和解协议作为最公平、最有效的替代方案予以批准。

11
232569218 v1

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 12 页

29。最后，债权人至上利益这一因素强烈支持批准和解协议。该和解协议系双方在善意、平等协商基础上达成的结果，形成了对 DBR 就 Tarbush 场地上该财产提出的主张的公平合理妥协，从而使拟议出售得以推进。在这些第11章案件中，债权人回收的最关键因素是促使债务人推进拟议出售。批准当前与 DBR 的和解最有利于实现这一点。

30。在判断妥协是否符合债务财产的最佳利益时，破产法院必须"'评估并权衡正在被妥协的请求权价值与债务财产接受该妥协提议所获得的价值。'"见 In re Key3Media

Group, 336 B.R. 第93页（引述 In re Martin, 91 F.3d 第393页（援引 TMT Trailer Ferry, Inc. v.

Anderson, 390 U.S. 414, 424 (1968)））；另见 In re Nationwide Sports Distributors, Inc., 227

B.R. 455, 460（宾夕法尼亚州东区破产法院 1998）（"[I]n deciding whether to approve a particular compromise, courts utilize various criteria designed to achieve the objective of having the Defendant or debtor in possession act in [the] best interests of the estate."）。为妥善权衡这些价值，法院应考虑所有"与对拟议妥协进行全面、公正评估相关的因素。"见 In re Marvel, 222 B.R. 第249页（引述 TMT Trailer Ferry, Inc., 390 U.S. 第424页）；

另见 Key3Media Group, 336 B.R. 第92页（"破产法院必须掌握所有相关信息，使其能够确定何种行动方案最符合债务财产的最佳利益。"）（引述 In re Martin, 91 F.3d 第393页）。

31。如 DuFrayne 声明所述，债务人寻求出售的 Tarbush 资产包括一座由债务人拥有、且是债务人拟议出售核心的变电站。该变电站以及债务人在 Tarbush 场地上的其他设备和资产具有价值

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 13 页

远远超过$1,500,000和解付款。然而，最终，$1,500,000和解付款将由债务人部分承担，并由Tarbush资产的最终买受人部分承担。因此，该等经济条款公平且合理。相反，如果债务人无法出售Tarbush资产，这可能会抑制潜在有意方的兴趣，并使与拟议摆渡竞买人之间的协议面临风险，从而对债务人财产造成远远大于和解付款金额的损害。见DuFrayne声明，第16段。

32。此外，如果DBR的异议未能解决，将会延迟，甚至可能完全阻止Tarbush资产的出售，包括债务人的宝贵相关电力权利。围绕土地上剩余财产所有权的争议将给出售注入重大不确定性，使债务人拟转让的资产产权蒙上阴影，并危及债务人能否在上述对时间敏感的窗口期内完成出售。DuFrayne声明，第17段。

33。依债务人的商业判断，该约定和同意令公平、合理，并符合债务人财产、其债权人及其他利益相关方的最佳利益。

见DuFrayne声明，第18段。其以固定金额解决了DBR的异议、州法院诉讼以及各方对Tarbush场地上财产的争议权利；它消除了DBR所主张的所有权及其异议本会给Tarbush资产投下的阴影；并使债务人资产的出售，包括电力权利，得以按为保全财产价值所必需的时间表推进。与若电力权利的出售被延迟或受挫时将损失的价值相比，和解付款金额微不足道。

权利保留

34。本动议或任何批准所请求救济的命令中所载任何内容，以及根据所请求或已批准的救济所采取的任何行动（包括任何付款）

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 14 页

依照任何该等命令所作），均无意被视为或不得被解释或视为：(a) 承认根据《破产法》或其他适用的非破产法，对债务人的任何请求权的金额、依据或有效性；(b) 暗示、承认或认定任何特定请求权属于行政费用请求权、其他优先请求权，或属于本动议或批准本动议所请求救济的任何命令中所规定或定义的其他类型；(c) 支付任何特定请求权的承诺或要求；(d) 根据《破产法》第365条请求或授权承担、采纳或拒绝任何协议、合同或租约；(e) 承认合同属于第

365条所称的待履行合同，或该合同在申请日之前是否已被终止或到期；(f) 承认债务财产中的任何留置权、担保权益或其他产权负担的有效性、顺位、可执行性或完善性，且债务人明确保留其争议该等留置权的范围、有效性或完善性，或寻求撤销所有该等留置权的权利；(g) 放弃或限制债务人或任何其他利害关系方就任何请求权以任何理由提出异议，或根据《破产法》或任何其他适用法律对任何人或实体主张任何权利的任何请求、诉因或其他权利；或 (h) 放弃或限制债务人在《破产法》或任何其他适用法律下的权利。

放弃《破产规则》6004(a) 和 (h)

35。债务人请求豁免《破产规则》下任何适用的通知要求

《破产规则》6004(a) 及依据《破产规则》6004(h) 对授予本院所请求救济的命令的任何暂停。如上文以及 Michael DuFrayne 就债务人批准竞标程序动议及对 Lin Liang 异议的回应所作声明 [案卷号 105-1] 中所解释的那样，由于拟议出售具有时间敏感性，请求的救济对于避免对债务人造成直接且不可弥补的损害是必要的。因此，

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 15 页

存在充分理由，足以证明根据《破产规则》6004(a)以及《破产规则》14-day(h)所施加的6004中止，在适用该等通知要求及该等中止的范围内，应予以豁免。

放弃提交法律备忘录

36。债务人谨请法院免除依本地规则9013-1(a)(3)提交单独法律备忘录的要求，因为债务人所依赖的法律依据已在本文中阐明，且本动议并未提出任何新颖的法律问题。

无先前请求

37。就所请求的救济而言，未曾向本法院或任何其他法院提出过先前动议。

通知

38。根据本地规则9013-5(f)，本动议的通知将送达以下各方：（i）美国新泽西州地区美国受托人办公室；（ii）无担保债权人官方委员会的律师；（iii）DBR的律师；（iv）

国税局；（v）美国新泽西州联邦检察官办公室；（vi）Stalking Horse Purchasers 的律师；以及（vii）依《破产规则》2002和本地规则9013-5有权获得通知的任何其他方。债务人认为，该等通知已足够，无需提供其他或进一步的通知。

结论

因此，债务人谨请法院批准拟议和解条款，并签发作为附件A随附的《约定和同意命令》。

15
232569218 v1

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 16 页

日期：2026年8月14日
232569218 v1
文件

原文第16页，共16页

ARCHER & GREINER, P.C.
/s/ Stephen M. Packman
Stephen M. Packman, Esq.
Douglas G. Leney, Esq.
Natasha M. Songonuga, Esq.
Alexander J. Andrews, Esq.（获准临时出庭）
1025 Laurel Oak Road
Voorhees, NJ 08043
电话：(856) 795-2121
传真：(856) 795-0574
电子邮件：spackman @archerlaw.com
dleney @archerlaw.com
nsongonuga @archerlaw.com
aandrews @archerlaw.com
债务人的律师
16

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 17 页

拟议命令 约定与一致命令 第1页，共9页

附件A

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 18 页

美国破产法院
新泽西州地区

标题符合 D.N.J. LBR 9004-1(b) 的要求

ARCHER & GREINER, P.C.
Stephen M. Packman, Esq.
Douglas G. Leney, Esq.
Natasha M. Songonuga, Esq.
Alexander J. Andrews, Esq.（获准临时出庭）
1025 Laurel Oak Road
Voorhees, NJ 08043
电话：(856) 795-2121
传真：(856) 795-0574
电子邮件：spackman@archerlaw.com
dleney@archerlaw.com
nsongonuga@archerlaw.com
aandrews@archerlaw.com

债务人律师

第 11 章
关于：
案件编号：26-18325（EJO）
1
POOLIN TECHNOLOGY PTE. LTD. 等，
（联合管理）
债务人。
法官：Eamonn J. O’Hagan

关于债务人修订后的动议之约定与同意命令，内容涉及：（I）作出以下命令：（A）批准某些竞标程序及其通知的形式和方式，（B）授权债务人指定“领跑竞买人”，（C）安排拍卖并就批准出售债务人实质上全部资产举行听证会，（D）授权债务人签订购买协议，（E）制定某些假设与转让程序并批准其通知的形式和方式，以及（F）给予相关救济；以及（II）作出以下命令：（A）授权将债务人实质上全部资产无负担且不受留置权及负担约束地出售，（B）批准对可能被转让合同的承继与转让，以及（C）给予相关

1
本案第 11 章案件中的债务人，以及各债务人联邦纳税识别号的后四位数字如下：Poolin Technology Pte. Ltd.，一家新加坡私人有限公司；Lonestar Dream Inc. (5105)；以及 Lonestar Taproot LLC (4118)。就本第 11 章案件而言，债务人的送达地址为：c/o Michael DuFrayne, CRO，2564 US Highway 1，PMB #16884166，Lawrence, NJ 08648。
1
232559471

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 19 页

拟议命令 约定与同意命令 第 3 页，共 9 页

指定合同，以及
(C) 给予相关救济
[与案卷编号 12 和 30 相关]

本约定与同意命令（“《约定与同意命令》”）由上述标题所列债务人及占有中的债务人（统称“债务人”）与 DBR Land LLC（“DBR”，与债务人合称“各方”）共同订立，事由是债务人关于提交以下内容之修订动议：（I）一项命令，旨在（A）批准某些竞标程序及其通知的形式和方式，（B）授权债务人指定领跑竞买人，（C）安排拍卖并就批准出售债务人实质上全部资产举行听证会，（D）授权债务人签订购买协议，（E）制定某些承继与转让程序并批准其通知的形式和方式，以及（F）给予相关救济；以及（II）一项命令，旨在（A）授权将债务人实质上全部资产无负担且不受留置权及负担约束地出售，（B）批准对可能被转让合同的承继与转让，以及（C）给予相关救济 [案卷编号 30]（“出售动议”）。各方特此约定并同意如下：

陈述

鉴于，DBR 根据一份日期约为 2021年10月15日 的主租约，就某一不动产（“土地”）享有权利，该主租约订立于 Delaware Basin Ranches Inc.

（“DB Ranches”）作为出租人，DBR 作为承租人。根据该主租约，DBR 获授在土地上使用、控制以及转让地表使用权的权利。

鉴于，根据其在主租约项下的权利，DBR 与债务人 Lonestar

Dream Inc.（“Lonestar Dream”）订立了某份

定期地表使用协议，日期为 2021年11月24日（“TSUA”）。TSUA 的真实且正确副本作为附件

1。该 TSUA 其后又由《定期地表使用协议修正案第 1 号》加以修订，其真实且正确副本作为附件 2 随附。
2
232559471

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 20 页

拟议命令 约定与同意命令 第 4 页，共 9 页

鉴于，根据 TSUA 第 13 条，Lonestar Dream 已将其在 TSUA 项下的权利转让给其关联方、债务人 Lonestar Taproot LLC（“Lonestar Taproot”，与 Lonestar Dream 合称“Lonestar 债务人”）。DBR 同意该转让，但主张其并未解除 Lonestar Dream 在 TSUA 项下的义务或责任。

鉴于，DBR 主张，TSUA 已依其明示条款于 2024年10月31日 左右因 Lonestar 债务人未支付托管使用费而自动终止。此外，DBR 主张，由于该终止，在终止后 180 日届满时仍未移除并留在土地上的所有财产，自 2025年4月29日 起自动成为 DBR 的财产（“剩余财产”）。

鉴于，Lonestar 债务人对该终止以及 DBR 拥有剩余财产均提出异议，并主张剩余财产属于其破产财产。

鉴于，DBR 于 2026年5月18日 提交了原始起诉状（“原始

起诉状”）针对 Lonestar 债务人提起诉讼（“州法院诉讼”），案名为

DBR Land LLC v. Lonestar Taproot LLC and Lonestar Dream Inc.，案号 P-13332-112-CV，在德克萨斯州 Pecos County 第 112th 地区法院审理。

鉴于，Lonestar 债务人于 2026年7月22日（“申请日”）向本法院提交了依据《破产法》第 11 章寻求救济的自愿申请，从而启动了破产案件。州法院诉讼因此已被中止。

鉴于，债务人于 2026年7月23日 提交了出售动议。

鉴于，DBR 以债务人不当地试图出售由 DBR 拥有且不属于破产财产的剩余财产为由，非正式地对出售动议提出异议。

3
232559471

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 21 页

拟议命令、约定与同意命令 第5页，共9页

鉴于，DBR 与债务人经过公平交易原则下的善意谈判，达成了本命令所载条款中的折中方案，以解决 DBR 对出售动议的异议。

认定

鉴于，法院已审查并根据《联邦破产程序规则》第9019条（“破产规则”）批准本约定与同意命令的条款。法院认定，鉴于以下因素，拟议折中方案公平合理并符合债权人及破产财团的最佳利益：(i) 债务人在实体问题上胜诉的可能性，(ii) 就确定各方对剩余财产的权利而对 DBR 异议及对抗性程序进行诉讼的复杂性、费用及预计持续时间，以及 (iii) 此类诉讼对拟议出售程序将产生的负面影响。

因此，各方同意并约定，且经法院批准后，现命令如下：

1。债务人同意，如尚未提前支付，则 DBR 应从 Tarbush 出售的出售款项或在 Tarbush 出售交割时的其他资金中收取金额 $1,500,000（“和解

付款”）。如 Tarbush 出售未于 2026年11月30日 前交割，且和解付款未以其他方式支付给 DBR，则债务人有权在不依赖于 2026年11月30日 交割的情况下支付和解付款，且须受本命令相同条款约束。

2。尽管本命令另有相反规定，如 Tarbush 出售未能交割且债务人未能于 2026年11月30日 前支付和解付款，则本

命令及各方的折中方案应属无效且不产生任何效力，各方权利均完全保留

4
232559471

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 22 页

拟议命令 约定与同意命令 第 6 页 / 共 9 页

3。在收到和解付款的前提下，DBR 放弃其对位于 Tarbush 现场、债务人拟出售给买受人或从土地移除的购买 Assets2 或排除 Assets3（统称“资产”）享有所有及任何权利主张，以及对债务人的所有及任何其他权利主张，但本协议所包含的赔偿义务所产生的权利主张除外；但有一项条件，即用于运营土地上淡水井的设备应被排除在资产之外并仍归 DBR 所有，但须核实用于该淡水井的具体设备。

4。购买资产的买受人（下称“买受人”）与债务人自 Tarbush 出售交割之日起有九

(9) 个月的时间（或如 Tarbush 出售未在 2026年11月30日 之前交割，则自向 DBR 支付和解付款之日起九 (9) 个月）将资产及任何其他剩余财产自土地上移除（不包括水井及相关设备），并按 TSUA 的要求修复该场地。买受人和债务人的修复义务不适用于淡水井及其运营所需的相关改良设施。除非双方就买受人向 DBR 支付的金额达成一致，以免除移除水泥垫板的修复义务，该金额将以 DBR 就移除垫板所取得的第三方报价为基础，否则买受人与债务人有义务移除并修复土地上的水泥垫板。

5。债务人应就对 DBR 财产（包括土地）造成的任何损害，或就代表债务人或买受人从事移除资产、

2
系指 Tarbush 资产购买协议修订后附件 A 所列的“Purchased Assets”，并可进一步修订 [ECF 30-2, 78].

3
系指 Tarbush 资产购买协议经修订后附件 C 所列的“Excluded Assets”，并可进一步修订 [ECF 30-2, 100].

5
232559471

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 23 页

剩余财产，以及/或在交割前及移除和修复过程中发生的土地修复。

6。出售命令必须包含买受人有义务就对 DBR 财产（包括土地）造成的任何损害，或就代表债务人或买受人从事移除资产、剩余财产，以及/或在交割前及移除和修复过程中发生的土地修复工作的人员所受的任何损害，对 DBR 作出赔偿。

7。如买受人不同意本命令的条款，尤其包括其在第 [4] 段和 [6] 段项下的义务，则本命令及双方和解将属无效并不发生效力，且各方权利完全保留。

8。除修复要求以及 TSUA 为实现移除和修复而提供的地役权外，债务人与 DBR 同意，TSUA 自 2024年10月31日 起终止并不再有效。

9。TSUA 中的地役权条款在适用的九 (9) 个月移除和修复期间内于终止后继续有效。

10。在买受人或债务人移除之前，债务人的人员应获准进入土地，以确保资产和剩余财产的安全及维护。债务人和买受人（视情况而定）应就土地上移除和修复活动的时间安排及状态向 DBR 作出合理通报，且 DBR 有权观察所有此类活动。

11。在收到和解付款后，债务人与 DBR 相互解除对彼此可能享有的任何及一切权利主张，但不包括因本命令和出售命令产生的权利主张，包括赔偿权主张。

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 24 页

拟议命令约定与同意命令第8页，共9页

第12条。由《破产程序规则》第6004(h)条施加的14-day中止特此予以放弃，且不适用于暂停本救济令。

第13条。法院应保留专属管辖权和/或执行权，以审理并裁定因本约定与同意命令的解释和/或执行而产生或与之相关的所有事项或争议。

日期：八月___2026。

_____

尊敬的 EAMONN J. O'HAGAN
美国破产法官

7
232559471

对应原文第 25 页

拟议命令约定及同意命令 第9页，共9页

双方就形式和实质达成一致：

PORTER HEDGES LLP 由：/s/ Stephen M. Packman
Aaron J. Power ARCHER & GREINER, P.C.
Megan N. Young-John Stephen M. Packman, Esq.
（获准临时出庭）Douglas G. Leney, Esq.
1000 Main Street, 36th 楼 Natasha M. Songonuga, Esq.
Houston, Texas 77002 Alexander J. Andrews, Esq.
电话：(713) 226-6619（获准临时出庭）
传真：(713) 226-6219 1025 Laurel Oak Road
apower@porterhedges.com Voorhees, NJ 08043
myoung-john@porterhedges.com 电话：(856) 795-2121
传真：(856) 795-0574
以及 spackman@archerlaw.com
dleney@archerlaw.com
由：/s/ Rachel A. Parisi nsongonuga@archerlaw.com
PORZIO, BROMBERG & NEWMAN, P.C. aandrews@archerlaw.com
Rachel A. Parisi, Esq.
5 Sylvan Way, Suite 110 债务人律师
P.O. Box 218
Parsippany, NJ 07054
电话：(973) 538-4006
电子邮件：RAParisi@pbnlaw.com
DBR Land LLC 联合律师

DBR Land LLC 的律师

8
232559471

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 26 页

附件B

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 27 页

项目：Tarbush
地块：TX-PRPO-TASS-005
PECOS 县，德克萨斯州
请勿登记本协议
仅可登记本协议备忘录
定期地表使用协议
德克萨斯州 §
§ 特此证明：
PECOS 县 §
本定期地表使用协议（“本协议”）日期为 2021年11月24日（“签署日”），生效日期为 2022年1月1日（“生效日”），由 DBR Land
LLC，一家特拉华州有限责任公司，其地址为 840 Gessner, Suite 100, Houston, Texas,
77024（该实体及其继受人和受让人合称为“授予人”），与 Lonestar Dream Inc.，一家特拉华州公司，其地址为 11801 Domain Blvd., 3" Floor, Austin,
TX 78758，及其继受人和受让人（该实体及其继受人和受让人合称为“受让人”）签订。授予人和受让人合称为“双方”，单称为“一方”。
陈述条款
鉴于，授予人系某一主租约项下的承租人，该主租约自 2021年10月15日 起生效
（“主租约”），订约方为授予人与 Delaware Basin Ranches Inc.，一家德克萨斯州公司（“DB Ranches”）；
鉴于，根据主租约条款，授予人有权将本协议所述权利授予并转让给受让人，该等权利与位于德克萨斯州 Pecos 县的土地地表权益有关，并更具体地见附于本协议并构成本协议一部分的附件A（“场地”）；且鉴于，双方希望订立本协议，以规范为建造和维护设施（如下文定义）之目的对场地的使用和占用。
协议
现因此，基于受让人支付的充分且有价值对价，双方特此承认已收悉并足额，双方达成如下协议：
1. 地表使用。
(a) 授予人特此授予受让人为通行目的以及与此附带、附属和相关的一切用途，在场地之下、之上、横越、穿过并位于其上的临时、非排他性地役权（“临时地役权”）。该临时地役权自本协议日期起开始，并于生效日届满。

(b) 自生效日起，授予人特此授予受让人对场地的专有使用权，以便架设、铺设、建造、围栏、维护、运营、修理、检查、测试、投运、钻探、更换、原地弃置、保护、改动及移除受让人在正常业务过程中使用的电力设施，或者经授予人事先书面同意后，用于其他商业和或工业业务运营，并

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

Project: Tarbush
Tract: TX-PRPO-TASS-005
PECOS County, Texas

DO NOT RECORD THIS AGREEMENT
ONLY A MEMORANDUM OF THIS AGREEMENT SHALL BE RECORDED

TERM SURFACE USE AGREEMENT

STATE OF TEXAS §
§ **KNOW ALL MEN BY THESE PRESENTS:**
COUNTY OF PECOS §

This Term Surface Use Agreement (the "Agreement") dated as of November 24, 2021 (the "Execution Date") to be effective as of January 1, 2022 (the "Effective Date"), by and between **DBR Land LLC**, a Delaware limited liability company, whose address is 840 Gessner, Suite 100, Houston, Texas, 77024 (such entity and its successors and assigns are collectively referred to as the "Grantor"), and **Lonestar Dream Inc.**, a Delaware corporation, whose address is 11801 Domain Blvd., 3rd Floor, Austin, TX 78758, and its successors and assigns (such entity and its successors and assigns are collectively referred to as "Grantee"). Grantor and Grantee are referred to collectively as the "Parties" and individually as a "Party".

RECITALS

WHEREAS, Grantor is lessee under that certain Master Lease, effective as of October 15, 2021 (the "Master Lease"), between Grantor and Delaware Basin Ranches Inc., a Texas corporation (the "DB Ranches");

WHEREAS, pursuant to the terms of the Master Lease, Grantor has the right to grant and convey the rights described in this Agreement to Grantee related to the surface estate of the land located in Pecos County, Texas and more particularly described in Exhibit A attached hereto and made a part hereof (the "Premises"); and

WHEREAS, the Parties desire to enter into this Agreement governing the use and occupancy of the Premises for the purpose of building and maintaining the Facilities (as defined herein).

AGREEMENT

NOW THEREFORE, for good and valuable consideration paid by Grantee, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, the Parties agree as follows:

1. Surface Use.

(a) Grantor does hereby grant unto Grantee a temporary non-exclusive easement for access purposes and all such purposes ancillary, incidental, and related thereto (the "Temporary Easement") under, over, across, through and upon the Premises. The Temporary Easement shall commence on the date hereof and expire on the Effective Date.

(b) Commencing on the Effective Date, Grantor does hereby grant unto Grantee an exclusive right to use the Premises for the purpose of erecting, laying, constructing, fencing, maintaining, operating, repairing, inspecting, testing, commissioning, drilling, replacing, abandoning in place, protecting, altering, and removing power facilities used by Grantee in the ordinary course of business or, subject to the prior written consent of Grantor, other commercial and or industrial business operations, and

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 28 页

与履行和支持该等设施有关的配套基础设施，包括电力变电站、电力线路和通信线路，无论架空或地下建造，以及相关设施，包括由钢、混凝土和/或木材制成的结构、混凝土基础、建筑物、冷却系统、容器、水箱、电缆，包括光纤电缆、仪表、阀门、导管、电力供应设施、电线、电杆、导管、线缆沟、变压器、开关、断路器、控制室和/或继电器及电池全天候围护设施、太阳能发电设施、发电机、监控摄像头、压缩机、泵、通信设备、无线电和通信设施以及计量设备和计量回路，以及与此相关的所有其他材料、设备和附属物，这些可能是必要或适宜的（统称为“设施”），以及在该等土地上钻凿水井（“水井”），但受第2节所载限制约束。
2。水井。自生效日起，出让人特此授予受让人依本协议条款钻凿水井的权利，深度不超过二百英尺（200英尺），以及使用水井中水的许可；但前提是：(i) 从水井取得的任何水仅供受让人在该场地内自行使用和享用；且(ii) 受让人不得将水井产出的任何水出售、转让或让与任何第三方，亦不得以其他方式通过使用井水获利。
3。受让人的约定。自生效日起：

(a) 受让人有权安装任何类型的围栏，并将该场地围入单一围栏内，或者将其上安装的任何设施分别围护；有权在上述围栏以及场地内现有和未来的所有围栏中安装大门；并有权独占占有该场地的地表和地下；但地下占有权仅应在安装、运行、维护、修理和更换地下基础、电缆、管道、导管以及所有其他必要和/或适宜设施所必需的范围和深度内授予，并且在任何情况下，该等地下权利均不得延伸至该场地表面以下二百英尺（200英尺）以下。受让人有权砍伐并移除该场地上的所有树木、灌木丛和其他障碍物，有权在该场地内重新安置设施，并有权自担费用移除，或阻止在该场地上建造出让人或第三方的任何或所有建筑物、构筑物和障碍物。
(b) 受让人仅可将该场地用于本协议所述目的。受让人不得运输，亦不得允许任何第三方将水井中的任何水运离该场地。

受让人及其管理人员、代理人、雇员、承包商、受邀人、宾客或代表在任何时候均不得在该场地或出让人的任何土地上打猎或垂钓。受让人及其管理人员、代理人、雇员、承包商、受邀人、宾客或代表在任何时候均不得将任何打猎或垂钓设备带入该场地。
(c) 如因受让人在本协议项下的经营活动导致污染或污染物，受让人应以其独自费用和支出开展所有土壤、地表水或地下水调查、研究、采样和测试，并采取并完成所有必要的补救、清除、恢复及其他行动，以符合所有适用法律和法规，遏制、清理、补救并清除该等污染或污染物。受让人应及时向出让人提供出让人可能合理要求的与该等活动有关的任何补充信息。尽管有上述规定，如遇紧急情况或需要立即采取行动的其他情形，受让人应采取一切必要且适当的行动，并在随后尽快通知出让人。
4。期限；停止使用。

(a) 如受让人未能在生效日当日或之前支付初始付款（定义见第5节），本协议应终止且不再具有任何效力和作用。初始期限的

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

poolin.info | AI 中文译本 · 非 Poolin / Verita 官方网站

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

associated infrastructure necessary to perform and support such facilities, including electric power substations, electric power lines and communication lines, whether overhead or underground constructed, and associated facilities, including structures made of steel, concrete, and/or wood, concrete foundations, buildings, cooling systems, containers, water tanks, cables, including fiber optic cables, meters, valves, conduits, electrical supply facilities, wires, poles, conduits, duct banks, transformers, switches, circuit breakers, control house and/or relay and battery all weather enclosures, solar power facilities, generators, monitoring cameras, compressors, pumps, communications equipment, radio and communication facilities and measuring equipment and meter runs, and all other materials, equipment, and appurtenances that may be necessary or desirable in connection therewith (collectively, the "Facilities"), and the drilling of water wells on the Premises (the "Wells"), subject to the limitation in Section 2.

2. Wells. Commencing on the Effective Date, Grantor does hereby grant unto Grantee the right to drill the Wells under the terms of the this Agreement, up to a depth of two hundred fee (200') and a license to use water from the Wells; provided that (i) any water obtained from the Wells shall only be for Grantee's sole use and enjoyment on the Premises and (ii) Grantee shall not sell, convey or assign any of the water produced from the Well to a third party or otherwise profit from its use of the Well water.

3. Grantee's Covenants. Commencing on the Effective Date:

(a) Grantee shall have the right to install fencing of any type and enclose the Premises within a single fence or any of the Facilities installed thereon in separate enclosures, the right to install gates within said fencing and in all existing and future fences within the Premises, and the right to have exclusive possession of the surface and subsurface of the Premises; provided that possession of the subsurface shall only be granted to the extent and depth as may be necessary for the installation, operation, maintenance, repair, and replacement of underground foundations, cables, pipes, conduits, and all other necessary and/or desirable Facilities, and in no event shall such subsurface rights extend below two hundred feet (200') beneath the surface of the Premises. Grantee shall have the right to cut and remove all trees, undergrowth, and other obstructions, on the Premises, the right to relocate Facilities within the Premises, and the right to remove, at Grantee expense, or to prevent the construction on the Premises of any or all Grantor or third party buildings, structures, and obstructions.

(b) Grantee shall use the Premises solely for the purposes specified herein. Grantee shall not transport, nor shall it permit any third party to transport, any water from the Wells off the Premises. There shall be no hunting or fishing on the Premises or any of Grantor's lands by Grantee, its officers, agents, employees, contractors, invitees, guests or representatives at any time. No hunting or fishing equipment shall be taken on the Premises by Grantee, its officers, agents, employees, contractors, invitees, guests or representatives at any time.

(c) In the event of contamination or pollution resulting from Grantee's operations hereunder, Grantee shall conduct all soil, surface or groundwater investigations, studies, sampling and testing and undertake and complete all remedial, removal, restoration and other actions necessary to contain, clean up, remediate and remove all such contamination or pollution in compliance with all applicable laws and regulations, in each case at Grantee's sole cost and expense. Grantee shall promptly provide Grantor any additional information Grantor may reasonably request relating to such activities. Notwithstanding the foregoing, in an emergency or other situation that requires immediate action, Grantee shall take all necessary and appropriate actions and notify Grantor as soon thereafter as possible.

4. Term; Cessation of Use.

(a) If Grantee does not pay the Initial Payment (as defined in Section 5) on or prior to the Effective Date, this Agreement shall terminate and no longer be of force and effect. The initial term of

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 29 页

本协议及其项下授予的权利期限自生效日起为二十(20)年（“初始期限”），并可由受让人选择将初始期限或其任何延长期再延长三(3)次，每次延长十(10)年（每一该等附加期间为“延长期”，且每一该等延长期的生效日期为“续期日”），但须依照本第4款之条款执行，前提是该场地仍由受让人为本协议所述目的使用，且受让人并未违反或违约本协议项下的任何义务或规定。只要受让人使用或打算使用该场地及其在本协议项下获得的全部权利，受让人应在本协议当时有效期限届满前不少于一百八十(180)日通知让与人，其有意将初始期限或任何延长期再延长十(10)年。
在行使该选择权时，受让人应于初始期限或任何适用延长期届满之日或之前（包括下文给予受让人的任何适用补救期）向让与人支付一笔款项，以依照第4款延长本协议期限；但如受让人未能在本协议所规定的时间内作出该等支付，则受让人自动获得额外三十(30)日的补救期以完成该等支付。若受让人在该补救期届满前仍未作出该等支付，则本协议此后自动终止。本协议的初始期限及任何续期，合计构成本协议的“期限”。
(b) 尽管本协议另有相反规定，若自生效日起该场地连续两(2)年停止使用，则该场地应自动终止并返还、并重新归属于让与人。在本协议到期或终止之后，

本协议，或者如受让人未按第5款要求向让与人支付款项，则本协议应终止并不再具有任何效力；但受让人应将该场地恢复至尽可能接近本协议生效日前的状态。受让人自到期或终止之日起有一百八十(180)日完成该等恢复，在此期间，受让人仅在完成其恢复工作所必需的范围内，享有在该场地上、之上及穿过该场地的地役权。该期间届满后，留在该场地上的任何财产应自动成为让与人的财产。让与人同意在该情况下，应在让与人书面请求时，就剩余财产向让与人签署并交付解除文件或转让文件。
5。使用款项；特许权使用费款项。
(a) 于签署日或之前，受让人应就依第1(a)条对该场地的非独占性进入，向让与人支付一笔现金，总额为$4,000。
(b) 于生效日或之前，受让人应就根据第1(b)条、第2条及第3(a)条对该场地的独占使用，以及为行使受让人根据该等条款享有的权利，向让与人支付一笔初始现金款，总额为$1,000,000（“初始
付款”）。受让人在本协议项下支付的初始付款，已包括对让与人剩余财产的任何及全部损害，以及对初始期限内设施建设和运营期间对让与人场地内位于该场地范围内表层所造成的合理预期损害的补偿。
在遵守本协议所载终止权的前提下，如受让人选择将本协议续展一个延长期，则受让人应向让与人支付一笔续期款（每一该等款项均称为“续期款”），其金额为每英亩$10,000美元现金（就首笔续期款而言），或者为紧接前一延长期的续期款（就其后的每一续期款而言），并另加下列两项中较大者：(i) CPI调整金额；或(ii)固定费率调整金额。“CPI调整金额”系指初始付款中相当于消费者物价指数（全部城市消费者），如由美国劳工部劳工统计局发布，自生效日（就首笔续期款而言）或

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

poolin.info | AI 中文译本 · 非 Poolin / Verita 官方网站

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

this Agreement and the rights granted herein shall be for a period of twenty (20) years from and after the Effective Date (the "Initial Term"), with an option for Grantee to extend the Initial Term, or any extension thereof, three (3) times for additional periods of ten (10) years each (each such additional period, an "Extended Term", and the effective date of each such Extended Term, the "Renewal Date"), in accordance with the terms of this Paragraph 4, so long as the Premises are being used by Grantee for the purposes herein provided and Grantee is not in breach or default of any obligation or provision hereunder. Grantee, for so long as it uses or intends to use the Premises and all rights granted herein, shall notify Grantor of its intention to extend the Initial Term or any Extended Term for an addition period of ten (10) years no less than one hundred and eighty (180) days prior to the expiration of the then-current term of this Agreement. In connection with exercising such option, Grantee shall pay Grantor, on or before the end of the Initial Term or any applicable Extended Term (including any applicable cure period afforded to Grantee below), a payment for extending the term of this Agreement for an Extended Term in accordance with Paragraph 4; provided that if Grantee fails to make such payment at the time specified herein, then Grantee shall automatically be provided a cure period of thirty (30) additional days in which to make such payment. If Grantee fails to make such payment prior to the expiration of said cure period, this Agreement shall automatically terminate thereafter. The Initial Term and any Renewal Term of this Agreement shall, collectively, constitute the "Term" of this Agreement.

(b) Notwithstanding anything to the contrary in this Agreement, if the Premises shall cease to be used for a period of two (2) consecutive years from the Effective Date, then the Premises shall automatically cease and revert to, and re-vest in, Grantor. Following the expiration or termination of this Agreement, or if Grantee fails to make the payments to Grantor as required in Paragraph 5, this Agreement shall terminate and be no longer of any force and effect; provided Grantee shall restore the Premises to as near as reasonably possible its condition prior to the Effective Date of this Agreement. Grantee shall have one hundred eighty (180) days from the date of expiration or termination to perform such restoration, and during that time Grantee shall have an easement on, over, and across the Premises solely to the extent required to perform its restoration work. Following the expiration of such period, any property remaining on the Premises shall automatically be and become the property of Grantor. Grantor agrees in such event to execute and deliver to Grantor a release or conveyance for the remaining property upon written request from Grantor.

5. Use Payments; Royalty Payments.

(a) On or prior to the Execution Date, Grantee shall pay Grantor as compensation for the non-exclusive access to the Premises pursuant to Section 1(a) a payment in cash for a total amount of $4,000.

(b) On or prior to the Effective Date, Grantee shall pay Grantor as compensation for, and to exercise Grantee's rights under, the exclusive use of the Premises pursuant to Section 1(b) and Section 2, and Section 3(a) an initial payment in cash for a total amount of $1,000,000 (the "Initial Payment"). The Initial Payment paid by Grantee in this Agreement includes any and all damages to Grantor's remaining property and for reasonably anticipated damages caused to the surface of Grantor's lands within the Premises during the construction and operation of the Facilities during the Initial Term. Subject to the termination rights set forth herein, upon Grantee's option to renew this Agreement for an Extended Term, Grantee shall pay Grantor a renewal payment (each such payment, a "Renewal Payment") that is equal to $10,000 per acre in cash (in the case of the first Renewal Payment) or the Renewal Payment for the immediately preceding Extended Term (for each subsequent Renewal Payment) as applicable, plus the greater of (i) the CPI Adjustment Amount or (ii) the Flat Rate Adjustment Amount. The "CPI Adjustment Amount" shall mean the portion of the Initial Payment equal to the percentage change, if any, of the Consumer Price Index for All Urban Consumers, as published by the U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, between the Effective Date (in the case of the first Renewal Payment) or the

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 30 页

紧接前一续展日（对于每一后续续展付款）适用，并且该续展付款的到期日。 “固定费率金额”系指：（i）$4,000，适用于首次续展付款；以及（ii）$2,000，适用于每一后续续展付款。
(c) 除初始付款外，承租方还应向出租方支付特许权使用费，就自水井取得的每桶水支付$0.25，在每年自水井取得的水量不超过3,000,000桶的范围内；并且就该年度自水井取得的、超过该数量的每桶水支付$0.15（在每种情况下，均为“特许权使用费”），适用于初始期限。在每一延长期开始时，特许权使用费应按以下二者中较高者提高：（i）美国劳工部劳工统计局公布的全体城市消费者消费价格指数的百分比变化（如有），该变化在有效日期（就首次延长期而言）或紧接前一续展日（就每一后续延长期而言）与所涉续展日之间的变化；以及（ii）首次延长期为4%，或每一后续延长期为2%。按月计算，承租方应准确计量并核算自水井取得的水，并向出租方提供按月核算，其中列明自水井取得的水量，并应在每个月最后一日或之前，就前一个月的运营向出租方支付就该等水应付的特许权使用费。

6。权利保留。出租方应保留所有石油、天然气及其他矿物，以及对位于该场地之上、之下及其下所有深度储层、地层中的所有地下水、渗流地下水、承压地下水以及任何其他水（包括与烃类生产相关产生的水）的全部法律所有权，但须受承租方依第2条经营水井之许可的限制；但前提是，只要钻头以不低于地表下二百英尺（200’）的地下深度进入该场地，或者只要出租方的活动不会对设施或承租方为其寻求该场地之目的而使用该场地造成不合理损害、破坏、伤害或干扰，出租方即可在该场地表面上生产、钻探、开采，或操作用于生产或开发水、石油、天然气或其他矿物的设备，以定向钻井及其他方式从该场地及其下方提取水、石油、天然气及其他矿物。
7。权利放弃。出租方放弃其今后就该场地向他人授予任何地役权、许可、租赁或其他权利的全部权利，但在事先取得承租方的明确书面同意（该同意不得被无理拒绝）的情况下除外，除非该等授予明确排除对该场地的使用或占有权以及地表以下不高于二百英尺（200’）的所有深度。
8。随土地附随的契约。出租方根据本协议作出的契约和承诺，系构成该场地的土地所附随的契约，双方同意，截至本协议日期，关于该场地的献让和承诺应视为已完全生效。
9。赔偿。承租方应就因承租方、其关联方或其或其受邀人对该场地的经营，或承租方违反或违背本协议而可能引起、源自或与之相关的任何及一切索赔、要求、诉因、费用、开支及任何性质的责任（包括诉讼费用）对出租方进行赔偿并使其免受损害；但前提是，承租方无须就出租方自身的重大过失或故意不当行为向出租方进行赔偿或使其免受损害。此外，承租方应就因任何违反或不遵守适用的地方、州或联邦

环境法律和法规而产生的任何及一切损害、清理费用、罚款或处罚向出租方进行赔偿并使其免受损害，这些违反或不遵守系由承租方、其关联方或其或其受邀人在该场地的经营所致。

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

poolin.info | AI 中文译本 · 非 Poolin / Verita 官方网站

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

immediately preceding Renewal Date (for each subsequent Renewal Payment), as applicable, and the date of the subject Renewal Payment is due. The "Flat Rate Amount" shall mean (i) $4,000 per acre in the case of the first Renewal Payment, and (ii) $2,000 per acre in the case of each subsequent Renewal Payment.

(c) In addition to the Initial Payment, Grantee shall pay Grantor a royalty equal to $0.25 for each barrel of water obtained from the Wells up to 3,000,000 barrels of water per year and a royalty equal to $0.15 for each barrel of water obtained from the Wells in such year in excess of such amount (in each case, the "Royalty Fee") during the Initial Term. At the beginning of each Extended Term, the Royalty Fee shall increase by the greater of (i) the percentage change, if any, of the Consumer Price Index for All urban Consumers, as published by the U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, between the Effective Date (in the case of the first Extended Term) or the immediately preceding Renewal Date (for each subsequent Extended Term), as applicable, and the date of the subject Renewal Date and (ii) 4% in the case of the first Extended Term or 2% in the case of each subsequent Extended Term. On a monthly basis, Grantee shall accurately meter and account for water obtained from the Wells and provide Grantor a monthly accounting that lists the volume of water from the Wells and shall pay to Grantor the Royalty Fees owed with respect to such water on or before the last day of each month for the preceding month's operations.

6. Reservation of Rights. Grantor shall retain all oil, gas, other minerals, and all legal title to all underground water, percolating water, artesian water, and any other water (including water produced in connection with hydrocarbon production) from any and all depths reservoirs, formations on and under the Premises (subject to the Grantee's license to operate the Wells pursuant to Section 2); provided that Grantor shall only be permitted to produce, drill, mine, or operate equipment for the production or development of water, oil, gas, or other minerals on or from the surface of the Premises so long it extracts the water, oil, gas, and other minerals from and under the Premises by directional drilling and other means, provided the drill bit enters the Premises at a subsurface depth of two hundred feet (200') or deeper, or so long as Grantor's activities do not unreasonably damage, destroy, injure, or interfere with the Facilities or Grantee's use of the Premises for the purposes for which the Premises is being sought by Grantee.

7. Release of Rights. Grantor relinquishes all of Grantor's rights to grant to others any easements, licenses, leases, or other rights hereafter with respect to the Premises, without first obtaining the express written consent of Grantee, (such consent not to be unreasonably withheld) unless such grant expressly excludes the right to use or occupy the Premises and all depths equal to or less than two hundred feet (200') beneath the surface of the Premises.

8. Covenant Running with the Land. The covenants and commitments made by Grantor under this Agreement are covenants running with the lands that comprise the Premises, and the Parties agree that the dedications and commitments with regard to the Premises existing as of the date hereof shall be deemed fully vested.

9. Indemnity. GRANTEE SHALL INDEMNIFY AND HOLD GRANTOR HARMLESS FROM AND AGAINST ANY AND ALL CLAIMS, DEMANDS, CAUSES OF ACTION, COSTS, EXPENSES, AND LIABILITIES OF ANY NATURE WHATSOEVER, INCLUDING COURT COSTS, WHICH MAY RESULT FROM, ARISE OUT OF OR RELATE TO GRANTEE'S, ITS AFFILIATES' OR ITS OR THEIR INVITEES' OPERATIONS ON THE PREMISES, OR THE BREACH OR VIOLATION OF THIS AGREEMENT BY GRANTEE; PROVIDED THAT GRANTEE WILL NOT BE REQUIRED TO INDEMNIFY GRANTOR AGAINST OR HOLD GRANTOR HARMLESS FROM GRANTOR'S OWN GROSS NEGLIGENCE OR WILLFUL MISCONDUCT. FURTHER, GRANTEE SHALL INDEMNIFY AND HOLD HARMLESS GRANTOR FROM AND AGINST ANY AND ALL DAMAGES, CLEANUP EXPENSES, FINES, OR PENALTIES RESULTING FROM ANY VIOLATION OF OR NON-COMPLIANCE WITH APPLICABLE LOCAL, STATE, OR FEDERAL

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 31 页

因受让方、其关联方或其或彼等受邀人于该场所进行的作业所导致的违反环境法律法规的行为以及不遵守环境法律法规的情形。

10. 保险。

(a) 受让方应自费在本协议期限内维持下列保险：(i) 商业一般责任保险，就人身伤害及财产损失提供保险，每次事故的基本赔偿限额至少为 $1,000,000，每年累计赔偿限额为 $2,000,000，其中应包括合同责任保险条款，且依照伞式保单提供的超额保险每次事故赔偿限额至少为 $5,000,000，每年累计赔偿限额为 $5,000,000；(ii) 工伤赔偿保险（如有）达到法定限额，且雇主责任保险每次事故的赔偿限额为 $1,000,000；以及 (iii) 商业汽车责任保险，为所有“自有、租用及非自有”车辆提供保险，综合单一限额不低于 $1,000,000。

授予方、授予方的抵押权人及授予方指定的所有其他人员应被列为每一该等保单项下的附加被保险人（工伤赔偿保单及财产保单除外），且该等保单应由获准在得克萨斯州经营业务的保险公司签发，并且该等保险公司在 Best’s Insurance Guide（以生效于起始日期之最新版本以及其后在所需保单续保之日生效的版本为准）中的保单持有人评级不得低于“A-”，财务评级不得低于“VII”。

(b) 每一份财产保险保单还应包括一项批注，规定房东应提前三十 (30) 日收到

有关该等保单项下任何保险取消的书面通知。受让方特此放弃其就为遵守适用的工伤赔偿法律而由受让方或代表受让方支付的任何款项向授予方的任何受偿方主张追偿的权利。正式签署并载明相关重要条款的证明文件，以及已支付相关保险费的充分证明，应最迟于授予方首次占用该场所之日交存予授予方；在该等保单续保时，则应于该等保险期限届满前不少于十五 (15) 日交存。受让方根据本款投保并维持保险的义务应独立于其在本协议项下的赔偿义务。受让方在未交付所要求的保险证明文件的情况下占用该场所，并不构成对受让方提供所要求承保范围之义务的放弃。如受让方向授予方提供的证明文件未能证明本协议要求的承保范围，或该证明文件在任何方面存在瑕疵，则授予方接受该证明文件的行为不构成对受让方提供适当保险或提供证明所要求承保范围之适当证明文件义务的放弃。

11. 遵守法律。受让方根据本协议进行的所有作业均应依照对该场所或受让方在本协议项下作业具有管辖权的所有政府机关所规定的法律、法规及规则进行。为防止或避免与授予方对该场所进行的正常开发和作业发生潜在冲突或受到干扰，受让方将在于该场所开始重大建设之前，将其计划合理地告知授予方。

12. 税费。受让方应支付该场所的不动产从价税。受让方应支付就设施或受让方拥有或放置于该场所的任何构筑物、材料和设备所评定的或与之相关的一切税费。如任何一方支付了根据本协议应由另一方负责的任何税费，则付款方应代位取得收款人的权利，另一方应在收到该项付款发票后 30 日内向付款方偿还。

13. 转让。未经事先书面

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

poolin.info | AI 中文译本 · 非 Poolin / Verita 官方网站

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

ENVIRONMENTAL LAWS AND REGULATIONS RESULTING FROM GRANTEE'S, ITS AFFILIATES' OR ITS OR THEIR INVITEES' OPERATIONS ON THE PREMISES.

10. Insurance.

(a) Grantee shall, at its own expense, maintain during the Term of this Agreement (i) commercial general liability insurance affording coverage against bodily injury and property damage with a primary limit of at least $1,000,000 per occurrence, with an annual aggregate of $2,000,000, which shall include provision for contractual liability coverage, and excess coverage afforded pursuant to an umbrella form with a per occurrence limit of at least $5,000,000, with an annual aggregate of $5,000,000, (ii) worker's compensation insurance to the statutory limit, if any, and employer's liability insurance to the limit of $1,000,000 per occurrence, and (iii) commercial automobile liability coverage, insuring all "Owned, Hired and Non-Owned" vehicles, with a Combined Single Limit of not less than $1,000,000. Grantor, Grantor's mortgagees and all other persons designated by Grantor shall be named an additional insured on each such policy (excluding the worker's compensation policy and the property policy) and such policies shall be issued by an insurance company or companies authorized to do business in the State of Texas and which have policyholder ratings not lower than "A-" and financial ratings not lower than "VII" in Best's Insurance Guide (latest edition in effect as of the Commencement Date and subsequently in effect as of the date of renewal of the required policies).

(b) EACH PROPERTY INSURANCE POLICY SHALL ALSO INCLUDE AN ENDORSEMENT PROVIDING THAT LANDLORD SHALL RECEIVE THIRTY (30) DAYS PRIOR WRITTEN NOTICE OF ANY CANCELLATION OF COVERAGE ON SUCH POLICIES. Grantee hereby waives its right of recovery against any indemnitee of Grantor of any amounts paid by Grantee or on Grantee's behalf to satisfy applicable worker's compensation laws. The duly executed certificates showing the material terms for the same, together with satisfactory evidence of the payment of the premiums therefor, shall be deposited with Grantor not later than the date Grantor first occupies the Premises and upon renewals of such policies not less than fifteen (15) days prior to the expiration of the term of such coverage. Grantee's obligation to carry and maintain insurance pursuant to this paragraph shall be independent of its indemnity obligations herein. Grantee's occupancy of the Premises without having delivered the required certificates of insurance shall not constitute a waiver of Grantee's obligations to provide the required coverages. If Grantee provides to Grantor a certificate that does not evidence the coverages required herein, or that is faulty in any respect, Grantor's acceptance of such certificate such shall not constitute a waiver of Grantee's obligations to provide the proper insurance or the proper certificate evidencing the required coverage.

11. Compliance with Laws. All operations conducted by Grantee under this Agreement shall be conducted in accordance with the laws, regulations, and rules prescribed by all governmental authorities having jurisdiction of the Premises or Grantee's operations hereunder. To prevent or avoid potential conflicts with or disruptions of normal development and operations by Grantor of the Premises, Grantee will keep Grantor reasonably informed of its plans prior to commencement of material construction upon the Premises.

12. Taxes. Grantee shall pay the ad valorem taxes on the Premises. Grantee shall pay all taxes assessed against or with respect to the Facilities or any structure, material and equipment owned or placed by Grantee on the Premises. If either Party pays any taxes for which the other Party is responsible hereunder, the paying Party shall be subrogated to the rights of the person to whom payment is made, and the other Party shall reimburse to paying Party within 30 days after receiving an invoice for such payment.

13. Assignment. Grantee may not lease, or otherwise convey or transfer, all or any portion of the Premises or assign this Agreement or any of its rights or obligations hereunder without the prior written

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 32 页

经授予方同意；但前提是，受让方可在无需该同意的情况下，将本协议及其在本协议项下的权利和义务转让给受让方的关联方，只要受让方仍在本协议项下承担全部责任。受让方控制权的变更应视为本协议项下的转让。
14。无第三方受益人。本协议仅为双方及其继受人、法定代表人和受让人的唯一及专属利益而订立，不在任何第三方受益人一方设定任何利益。
15。确认与追认。为确保本协议在本协议期限内于主租约终止或届满后仍然存续，DB Ranches特此：(i) 授予对标的物业的权益，该权益足以在本协议期限内将标的物业授予受让方，但受本协议条款和条件的约束；以及 (ii) 确认并追认本协议的条款和条件。主租约终止或届满时，授予方在本协议项下的全部权利和义务应自动且ipso facto回归至DB Ranches，由其作为授予方权益继受人承继，DB Ranches应向受让方发出关于该回归的书面通知。
16。弃权。对本协议中任何约定、条件或协议的放弃，不构成对本协议中任何其他约定、条件或协议或其未来履行的放弃。
17。副本。本协议可分若干份副本签署，每一份均构成本协议的正本，但所有副本合并起来应构成同一份协议，并对签署任何副本的各方具有约束力，无论是否由本协议所列全部各方签署。通过电子邮件或其他惯常电子提交方式（即 .pdf 文件）签署本协议并交付本协议已签署签名页，应在本协议一切目的上视为对各方具有约束力，而其后无需再交付原始签名页。
18。完整协议。本协议构成双方之间的完整协议，并取代任何及一切先前口头谅解和/或协议（如有），凡涉及标的物业事项者皆然。受让方确认并同意：(i) 受让方未从授予方或授予方任何代理人处获得任何承诺或协议（且该等承诺或协议未在本协议中明确表述或提及），
(ii) 受让方并未依赖授予方或授予方任何代理人的任何陈述或说明，且 (iii)

受让方签署本协议系出于自愿。本协议除非在生效日当日或之后由双方签署书面文件，否则不得修改或修订，且除本协议明确规定外，任何一方均不对另一方承担任何方式的责任或义务。
19，准据法；管辖地；放弃陪审团审判。本协议受得克萨斯州法律管辖并据其解释，但不包括任何可能将本协议的适用或解释指向其他司法管辖区法律的冲突法规则或原则。各方就任何因本协议或双方在本协议项下关系而产生的任何索赔提起的任何诉讼或程序，应专属地向位于德克萨斯州Midland的任何联邦或州法院提起，并且各方不可撤销地服从该等法院的专属管辖，并在此服从该等法院的管辖并放弃就该等法院提出任何不便法院的异议。各方在此放弃在任何因本协议产生或与本协议相关的程序中由陪审团审判的权利，无论该程序是基于合同、侵权还是其他原因。
20。备忘录。代替登记本协议，受让方将按附录B所载格式，在适用县的不动产记录中登记本协议的备忘录。
（签字及确认见后页）

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

poolin.info | AI 中文译本 · 非 Poolin / Verita 官方网站

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

consent of Grantor; provided that Grantee may assign this Agreement and its rights and obligations hereunder without such consent to an affiliate of Grantee, so long as Grantee also remains fully liable hereunder. A change of control of Grantee shall be deemed to be an assignment hereunder.

14. No Third Party Beneficiaries. This Agreement is for the sole and exclusive benefit of the Parties and their successors, legal representatives, and assigns, and does not stipulate any benefit in favor of any third Parties.

15. Acknowledgement and Ratification. As necessary to ensure that this Agreement survives termination or expiration of the Master Lease during the Term of this Agreement, DB Ranches hereby (i) grants an interest in the Premises sufficient to grant the Premises to Grantee for the Term of this Agreement, subject to the terms and conditions of this Agreement, and (ii) acknowledges and ratifies the terms and conditions of this Agreement. Upon termination or expiration of the Master Lease, all of Grantor's rights and obligations under this Agreement shall automatically, *ipso facto* revert to DB Ranches, as successor in interest to Grantor, and DB Ranches shall provide written notice to Grantee of such reversion.

16. Waiver. The waiver of any covenant, condition or agreement contained herein shall not constitute a waiver of any other covenant, condition or agreement herein or of the future performance thereof.

17. Counterparts. This Agreement may be executed in several counterparts, each of which shall be an original of this Agreement but all of which, taken together, shall constitute one and the same Agreement and be binding upon the parties who executed any counterpart, regardless of whether it is executed by all parties named herein. Execution of this Agreement and delivery of an executed signature page of this Agreement by e-mail or other customary means of electronic submission (i.e., a .pdf file) shall be deemed binding on all parties for all purposes hereof, without delivery of an original signature page being thereafter required.

18. Entire Agreement. This Agreement constitutes the entire agreement between the parties and supersedes any and all prior oral understandings and/or agreements, if any, concerning the subject of the Premises. Grantee confirms and agrees that (i) Grantee has been made no promise or agreement by Grantor or any agent of Grantor (which is not expressed or referenced specifically within this Agreement), (ii) Grantee is not relying upon any statement or representation of Grantor or any agent of Grantor, and (iii) Grantee's execution of this Agreement is free and voluntary. This Agreement may not be modified or amended except on or after the Execution Date by a writing signed by both parties, and no party shall be liable or bound to any other party in any manner except as specifically set forth herein.

19. Governing Law; Venue; Waiver of Jury Trial. This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of Texas, excluding any conflict-of-laws rule or principle that might refer the governance or the construction of this Agreement to the law of another jurisdiction. Each of the Parties shall bring any action or proceeding in respect of any claim arising out of this Agreement or the relationship of the Parties hereunder exclusively in the any federal or state court located in Midland, Texas, and each Party irrevocably submits to the exclusive jurisdiction of such courts and hereby submits to the jurisdiction of and waives any objection of inconvenient forum with respect to, such courts. Each Party hereby waives its right to trial by jury in any proceeding arising out of or relating to this Agreement, whether sounding in contract, tort, or otherwise.

20. Memorandum. In lieu of recording this Agreement, Grantee will record a Memorandum of this Agreement in the form set forth as Exhibit B in the real property records of the applicable county.

(Signatures and Acknowledgments on Following Pages)

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 33 页

授予方：
DBR Land LLC，特拉华州有限责任公司
签字：
打印姓名：
职务：
经确认：
Delaware Basin Ranches Inc.，得克萨斯州公司
签字：
打印姓名：
职务：

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

GRANTOR:

DBR Land LLC, a Delaware limited liability company

By: _____

Print Name: _____

Title: _____

Acknowledged by:

Delaware Basin Ranches Inc., a Texas corporation

By: _____

Print Name: _____

Title: _____

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

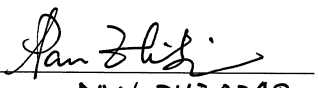
对应原文第 34 页

受让方：
Lonestar Dream Inc.，特拉华州公司
打印姓名：PAA QHLBIA 0
职务：首席执行官

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

GRANTEE:

Lonestar Dream Inc., a Delaware corporation

By: 
Print Name: PAN ZHIBIAO
Title: CEO

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 35 页

附件 A 物业
（见所附。）

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

EXHIBIT A

Premises

(See attached.)

对应原文第 36 页

本页尚未完成可靠中文全译。下列文字可能保留英文；原文图像仅供核对，不代表译文完整。

部分数字、金额或标识仍需核对，请以官方原文为准

案号 26-18325-EJO 文档 129-2
北 01°44'23" 东 5288.10"
DI
5/8” IRF
方位
北 _60°04'33" 西。
N_01°39'09" 东
S$ 51°13'00" 东
南 01°39'09" 西
总面积 = 64.00 英亩 / 2,787,840 平方英尺]
距离]
1253.63"
2646.10"
1384.86"
2403.93"
L1
L2
L3
L4
OLD COURTNEY RANCH COMPANY
地块 5
卷 821，页 849

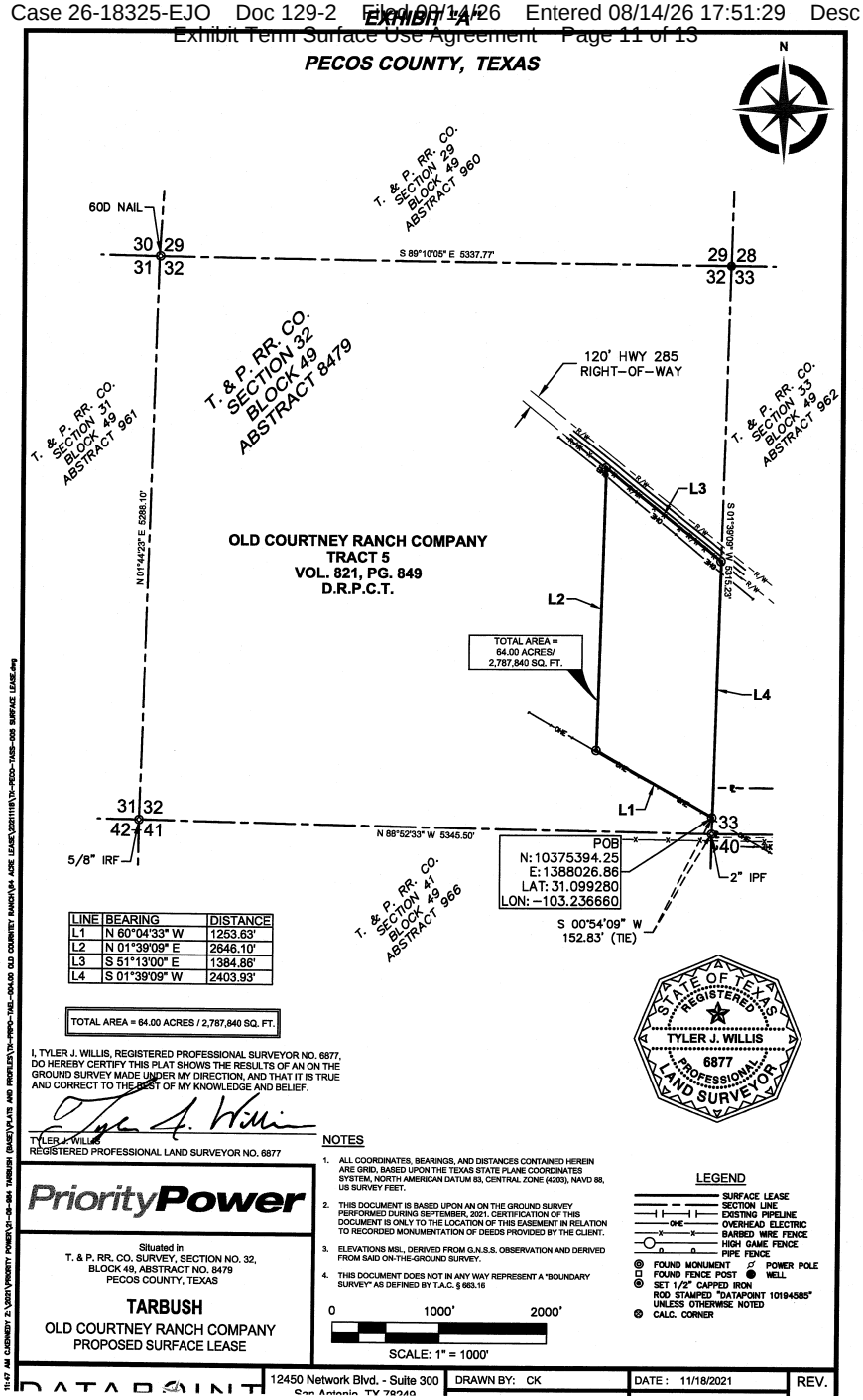
PUAWBAM ARG 已录入 08/14/26 17:51:29 说明
120° 公路 285
通行权
ora
oA
R.P.C.T.
总面积 =
64.00 英亩/
2,787,840 平方英尺
北@8°5233"西 6345.50" = Zs
N:10375394.25|
E:1388026.86
纬度：31.099280}
经度：-103.236660
南 00°54’09" 西
152.83（连接）~
|，TYLER J. WILLIS，注册专业测量师编号 6877，
特此证明，本平面图显示的是在我的指导下进行的实地测量结果，并且据我所知和所信，其内容真实。
LER A 注册专业土地测量师编号 6877

IL
本文所载全部坐标、方位和距离
均为网格坐标，基于德克萨斯州平面坐标
系统，北美基准 83，中央带 (4203)，NAVD 88，
美国测量英尺。
注释
1
2. 本文件基于一次实地测量
，该测量于 2021 年 9 月期间进行。本
文件的认证仅限于该地役权相对于客户提供的契据所记载地标的位置。
位于
T. & P. RR, CO. 测量，地段编号 32，
区块 49，摘要编号 8479
PECOS 县，德克萨斯州
TARBUSH
OLD COURTNEY RANCH COMPANY
拟设地表租赁
. 海拔高程为 MSL，由 G.N.S.S. 观测得出，并且源自
上述实地测量。
|. 本文件在任何方面均不构成 T.A.C. § 663.16 所定义的“边界测量”
1000° 2000°
|

比例尺：1" = 1000'
12450 Network Blvd. - Suite 300
Gan Anianin TV 7Q0K40
‘11:47 AM CKENNEDY Z:\2021\PRIORITY PONER\21-08-964 TARBUSH (BASE)\PLATS AND PROFILES\TX-PRPO—TAEL~004.00 OLD COURNTEY RANCH\S4 ACRE LEASE\20211118\TX—PECO-TASS-00S SURFACE LEASE dg
IN ATA DOOLAINI
绘制者：CK 日期：11/18/2021

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。



对应原文第 37 页

本页尚未完成可靠中文全译。下列文字可能保留英文；原文图像仅供核对，不代表译文完整。

仅恢复已验证的部分中文译文；未通过或缺失部分保留原文，请核对原文PDF。

附件“B”
得克萨斯州佩科斯县
T. & P. RR. CO. 测量，第 32 区，49 块，摘要 8479
PRIORITY POWER
TARBUSH
OLD COURTNEY RANCH COMPANY
64.00 英亩地表租约
系位于得克萨斯州佩科斯县 T. & P. RR. Co. 测量区、第 32 区、第 49 块、摘要 8479 的一处 64.00 英亩地表租约；系 Old Courtney Ranch Company 产权契据所述一块土地的一部分，该契据记录于得克萨斯州佩科斯县契据记录第 821 卷第 849 页；该地表租约更具体描述如下：
起点为一根标有“DATAPOINT 10194585”的 1/2-inch 带帽铁杆，设为本处所述地表租约的东南角；从该点至所述第 32 区东南角处发现的一根 2-inch 铁管，方位为南 00°54'09" 西，距离为 152.83 英尺；
随后北 60°04’33” 西，距离 1,253.63 英尺，到达一根标有“DATAPOINT 10194585”的 1/2-inch 带帽铁杆，设为拐角点；
随后北 01°39’09” 东，距离 2,646.10 英尺，到达一根标有“DATAPOINT 10194585”的 1/2-inch 带帽铁杆，设为拐角点；

THENCE S 51°13’00” E, a distance of 1,384.86 feet, to a 1/2-inch capped iron rod stamped “DATAPOINT 10194585” set for corner;
THENCE S 01°39’09” W, a distance of 2,403.93 feet, to the POINT OF BEGINNING, in all containing 2,787,840 square feet or 64.00 acres, more or less.
|, Tyler J. Willis, Registered Professional Land Surveyor No. 6877 of the State of Texas, do hereby certify this plat shows the results of an on the ground survey made under my direction.
Original signed and stamped in red ink.
: hu Date of Signature: November 18, 2021
J. WILLIS
REGISTERED PROFESSIONAL LAND SURVEYOR NO. 6877
FIRM REGISTRATION/LICENSE NO. 10194585
FOR DATAPOINT SURVEYING AND MAPPING
12450 NETWORK BLVD, SUITE 300 oie, eoaseeuneat
SAN ANTONIO, TX. 78249 see WALIS
(777) 726-4240 OFFICE
(777) 726-4241 FAX
PriorityPower

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

EXHIBIT "B"
PECOS COUNTY, TEXAS
T. & P. RR. CO. SURVEY, SECTION 32, BLOCK 49, ABSTRACT 8479

PRIORITY POWER
TARBUSH
OLD COURTNEY RANCH COMPANY

64.00 ACRE SURFACE LEASE

Being a 64.00 acre surface lease located in the T. & P. RR. Co. Survey, Section 32, Block 49, Abstract 8479, Pecos County, Texas; being part of a tract of land described in Deed to Old Courtney Ranch Company as recorded in Volume 821, Page 849 of the Deed Records of Pecos County Texas; said surface lease being more particularly described as follows:

BEGINNING at a 1/2-inch capped iron rod stamped "DATAPOINT 10194585" set for the Southeast corner of the herein described surface lease, from which a 2-inch iron pipe found for the Southeast corner of said Section 32 bears S 00°54'09" W, a distance of 152.83 feet;

THENCE N 60°04'33" W, a distance of 1,253.63 feet, to a 1/2-inch capped iron rod stamped "DATAPOINT 10194585" set for corner;

THENCE N 01°39'09" E, a distance of 2,646.10 feet, to a 1/2-inch capped iron rod stamped "DATAPOINT 10194585" set for corner;

THENCE S 51°13'00" E, a distance of 1,384.86 feet, to a 1/2-inch capped iron rod stamped "DATAPOINT 10194585" set for corner;

THENCE S 01°39'09" W, a distance of 2,403.93 feet, to the **POINT OF BEGINNING**, in all containing 2,787,840 square feet or 64.00 acres, more or less.

I, Tyler J. Willis, Registered Professional Land Surveyor No. 6877 of the State of Texas, do hereby certify this plat shows the results of an on the ground survey made under my direction.
Original signed and stamped in red ink.

Date of Signature: November 18, 2021

TYLER J. WILLIS
REGISTERED PROFESSIONAL LAND SURVEYOR NO. 6877
FIRM REGISTRATION/LICENSE NO. 10194585
FOR DATAPOINT SURVEYING AND MAPPING
12450 NETWORK BLVD, SUITE 300
SAN ANTONIO, TX. 78249
(777) 726-4240 OFFICE
(777) 726-4241 FAX



PriorityPower

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 38 页

附件B
备忘录格式
（见附件。）

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

EXHIBIT B

Form of Memorandum

(See attached.)

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 39 页

附件C

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 40 页

不得记录本协议
仅可记录本协议的一份备忘录

《期限地表使用协议修正案第 1 号》

本《期限地表使用协议修正案第 1 号》（“修正案”），日期为 2024年8月26日（“签署日”），并于 2024年1月1日（“生效日”）生效，由以下双方订立：
DBR Land LLC，一家特拉华州有限责任公司，其地址为 5555 San Felipe, Suite 1200，
Houston, TX 77056（该实体及其继受人和受让人合称“出让方”），以及 Lonestar Taproot LLC，一家特拉华州有限责任公司，其地址为 3415 Greystone
Drive, Suite 205, Austin, TX 78731，以及其继受人和受让人（该实体及其继受人和受让人合称“受让方”）。出让方和受让方合称“双方”，单称“一方”。

序言

鉴于，出让方与 Lonestar Dream Inc.，一家特拉华州公司（“Lonestar Dream”），先前已签订一份自 2022年1月1日起生效的《期限地表使用协议》（“现有
协议”），该协议规范为建设和维护设施（该术语定义见其中）而对场地（该术语定义见其中）的使用和占有；

鉴于，受让方系 Lonestar Dream 的关联方，并且根据现有协议第 13 条，Lonestar Dream 经出让方同意将其在现有协议项下的权益转让给受让方；并且，鉴于，根据现有协议第 18 条，双方希望修订现有
协议，以授予受让方本文所载的某些额外权利。

因此，鉴于上述陈述，并考虑到受让方支付的其他良好且有价值的对价，出让方在此确认已收到并认可其充分性，双方达成如下协议：

协议

1. 修订。

(a) 现有协议第 1(b) 条修订如下：在该条末尾增补以下句子：“受让方有权在场地上承接第三方业务；但前提是，此类第三方使用的是受让方拥有的设施，并且该等第三方作为受让方的代理人、代表和受邀方，受本协议的条款和条件约束（“承接业务”）。为免生疑，受让方应对任何此类第三方对本协议的任何违约负责，而本协议授予受让方承接业务的权利，并不构成对将本协议转让或分租给任何人的任何同意。

(b) 现有协议第 5(c) 条修订如下：删除该条第一句，并以如下内容取代：‘除初始付款外，受让方应向
出让方支付：(i) 每年由受让方和/或其代理人、代表及受邀方从现有以下井获得的前 3,000,000 桶水，每桶水 $0.25 的特许权使用费”

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 41 页

截至生效日，就该水井于生效日存在的状态而言（双方同意，该水井截至生效日已钻至二百 (200) 英尺深度）（统称为“现有水井”）；以及 (ii) 就受让方及/或其代理人、代表或受邀人自上述截至生效日存在的现有水井取得的任何水中，超过每年 3,000,000 桶水的部分，按每桶水 $0.15 的比例支付特许权使用费。此外，对于以下来源取得的水，受让方应向出让方支付每桶水 $0.40 的特许权使用费：(x) 自生效日起由受让方或代表受让方钻凿的任何附加水井（该等水井可钻至七百 (700) 英尺深度）；或 (y) 现有水井（如现有水井被钻至比其截至生效日更深的深度）。本第 5(c) 条所列该等特许权使用费，在各情况下均称为“特许权使用费”。”

(c) 既有协议第 5 条修订如下：在该条末尾增加以下第 (d) 款：“(d) 受让方应向出让方支付与受让方托管运营相关所使用电力的 $0.10/MWh 的特许权使用费（“托管特许权使用费”）。托管特许权使用费应于每个日历季度结束后的第 30th 日或之前，就前一日历季度的托管运营予以支付。所有付款均应附有足以使出让方核实所付金额准确性的详细资料。出让方及其正式授权代表（各自均须在行使该权利之前与出让方另行签署保密协议，其中包含关于与行使该权利有关所获信息的保密及不使用义务）有权在不少于三十 (30) 日的书面通知后，对受让方的记录进行审计，包括查验与托管运营有关的账目、发票及其他文件。任何该等审计均应与承租人协调，并应以尽量减少对承租人运营干扰的方式进行。承租人同意保存此类记录不少于三 (3) 年。托管特许权使用费可自每个日历年的一月 1 日起调整，自 2025年1月1日 起实施，调整依据为：(x) 如有，则现行日历年一月 1 与上一日历年一月 1 之间消费者物价指数城市消费者价格指数（CPI-U Index）的百分比变化幅度；或者，若 CPI-U 指数不再公布，则由出让方选定的可比后续指数；或 (y) 百分之三（3%），以较低者为准。

(d) 既有协议第 2 条修订如下：将“二百英尺（200’）”删除，并替换为“七百英尺（700’）”。

2。初始托管特许权使用费付款。于签署日起五个营业日内，受让方应向受让方支付截至生效日且包括生效日在内期间应付给出让方的全部托管特许权使用费，金额等于 $8,955.08。

3。与协议的整合。除非本文另有明确规定，既有协议的所有条款和条件应继续完全有效。本修正案应并且特此并入既有协议，并构成既有协议的一部分。根据既有协议第 18 条，如本修正案与既有协议之间存在冲突，则以本修正案的条款为准。本修正案与该协议构成双方就本协议标的事项达成的完整协议，且不存在任何口头或书面理解、陈述或承诺，无论明示或默示，只要未在此明确载明者，均不予适用。自生效日起，凡提及该协议者，均应视为指经本修正案修改后的该协议。除非以书面形式并由双方签署，否则本修正案的任何修改均不生效。

对应原文第 42 页

4。修订内容的陈述。 本修订第一页所载陈述现被并应视为本修订的重要且具操作性的条款，并据此并入本修订，构成本修订的一部分，其效力与在此完整重复载明者相同。

5。其他事项。 各方确认，本修订应受《协议》第17条（对应文本）及第19条（管辖法律；放弃陪审团审判）之条款和条件管辖，且上述条款应在本修订中作必要变通后并入本修订。

（签字见下一页。）

AI 可能出现错误或幻觉；本站不保证内容准确性、不承担内容责任。请核对官方原文及后续文件。

对应原文第 43 页

本页尚未完成可靠中文全译。下列文字可能保留英文；原文图像仅供核对，不代表译文完整。

原文此页的图形/扫描文字存在待核查标记；文字译文不代表完整翻译图形、签名或不可辨识内容。

案号 26-18325-EJO
文书 129-3 于 08/14/26 提交 于 08/14/26 17:51:29 录入 说明
附件：TSUA 第一修正案 第 5 页，共 6 页
出让方：
DBR Land LLC，一家特拉华州有限责任公司
由：
打印姓名：
Itsar Ceme
职务：
首席执行官
确认同意：
Delaware Basin Ranches Inc.，一家德克萨斯州公司
由：
打印姓名：
Jagan Las
职务：
首席执行官

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

GRANTOR:

DBR Land LLC, a Delaware limited liability company

By: _____

Print Name: Jason Long

Title: CEO

Acknowledged by:

Delaware Basin Ranches Inc., a Texas corporation

By: _____

Print Name: Jason Long

Title: CEO

对应原文第 44 页

受让方：
Lonestar Taproot LLC，一家特拉华州有限责任公司
由：[hte
打印姓名：Zhibiao Pan
职务：首席执行官

原文图示 / 勾选参考；以官方原文为准。以下为本物理页的原始图像，不代表其内容已经翻译或获真实性认证。

GRANTEE:

Lonestar Taproot LLC, a Delaware limited liability company

By: _____

Print Name: Zhibiao Pan

Title: CEO