

以资抵债协议

合同编号: JG-202410-01

甲方: 北京百得利汽车进出口集团有限公司

统一社会信用代码: 91110000700119176Q 法定代表人: 罗超

住所地: 北京市北京经济技术开发区东环北路1号

乙方: 北京极光顺风投资有限公司

统一社会信用代码: 91110108700243601M 法定代表人: 谭美菁

住所地: 北京市朝阳区京顺路109号院2号楼-1至3层101内3层314室

丙方: 北京极光置业房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 91110105MA00BRDL5N 法定代表人: 贺啟旺

住所地: 北京市密云区滨河路178号院1号楼5层516(9)

丁方: 北京极光星徽汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码: 91110108MA0033T65G 法定代表人: 余瑶

住所地: 北京市朝阳区京顺路109号院2号楼-1至3层101内1至3层

戊方: 北京芸众本草中医医院有限公司

统一社会信用代码: 91110105055591119H 法定代表人: 谭美菁

住所地: 北京市朝阳区望京北路39号10号楼一层商业

己方: 上海华贸实业有限公司

统一社会信用代码: 91310114067840311T 法定代表人: 谭美菁

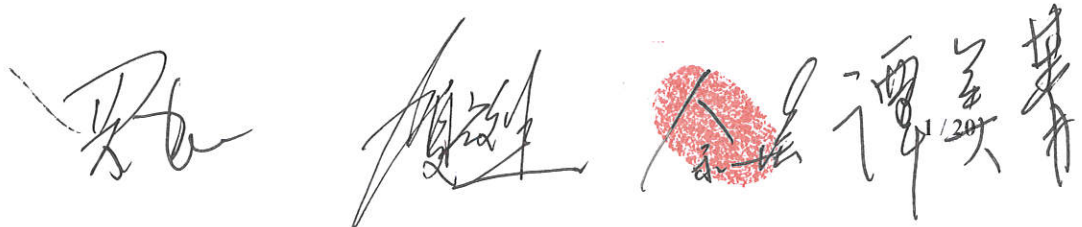
住所地: 上海市浦东新区民冬路239号3幢1层

庚方: 余瑶

身份证号码: 340111198612294521

联系地址: 北京市朝阳区京顺路109号院2号楼

以上主体单独称为“一方”, 合称为“各方”

The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right: the first signature is '罗超' (Luo Chao), the second is '贺啟旺' (He Qi Wang), the third is '谭美菁' (Tan Mei Jing) with a red circular stamp over it, and the fourth is '余瑶' (Yu Yao).

各相关主体及简称：

- 1、百得利：北京百得利汽车进出口集团有限公司
- 2、蒙商银行：蒙商银行股份有限公司
- 3、包商银行：包商银行股份有限公司
- 4、极光顺风：北京极光顺风投资有限公司
- 5、极光置业：北京极光置业房地产开发有限公司
- 6、极光星徽：北京极光星徽汽车销售服务有限公司
- 7、芸众本草：北京芸众本草中医医院有限公司
- 8、上海华贸：上海华贸实业有限公司
- 9、极光顺风系企业：极光顺风直接或间接控制的企业
- 10、亚之杰投资：北京亚之杰投资有限公司
- 11、亚之杰置业：北京亚之杰置业房地产开发有限公司
- 12、亚之杰系企业：亚之杰投资直接或间接控制的企业
- 13、债务人：极光顺风、极光置业、极光星徽、芸众本草及上海华贸
- 14、不持股债务人：极光顺风、芸众本草及上海华贸
- 15、中诚信托：中诚信托有限责任公司
- 16、元：本协议中，除特别说明外，均指人民币单位“元”

鉴于：

1、蒙商银行股份有限公司对乙方、丙方、丁方、戊方、己方享有一系列债权、从权利及其相关权益（以下统称“标的债权”），甲方收购了该等标的债权，从而甲方对乙方、丙方、丁方、戊方、己方享有了标的债权。

2、乙方、丙方、丁方、戊方、己方享有相关资产，现决定将该等资产转让给甲方，以抵偿上述债务人对甲方的负债。

3、乙方直接或间接持有丙方、丁方、戊方、己方 100%的股权。

4、沈骏（身份证号码：340104197001130511）系极光顺风系企业实际控制人，沈骏同意并已授权余瑶（身份证号码：340111198612294521），代其处理本协议中各债务人以资抵债、资产处置的全部事宜，并已授权余瑶就本协议事宜召开极光顺风系企业相关公司的股东会，且授权余瑶就本协议事宜出具和签署相关决议及文件。



为此，各方经充分协商，就以资抵债的相关事宜达成一致，并决定签署本《以资抵债协议》（以下简称“本协议”）如下，以资信守：

第一条 甲方收购的标的债权

1.1 甲方与蒙商银行签署了《债权转让协议》（编号：【2024ZB0042960001】，以下简称“债权转让协议”），甲方收购了蒙商银行持有的标的债权，标的债权所包含的具体借款合同、相应编号、借款本金、利息、担保情况等相关信息，均见附件一。

1.2 截至交易基准日【2024】年【3】月【31】日（以下简称“基准日”），标的债权项下本金、利息、罚息等款项的具体金额如下：

本息总额为：人民币大写【肆拾陆亿捌仟玖佰贰拾肆万零柒佰肆拾柒元玖分】

（小写：¥4,689,240,747.09 元）；

其中：

本金余额为：人民币大写【贰拾捌亿叁仟贰佰万元整】（小写：¥ 2,832,000,000.00 元）；

利息金额为：人民币大写【叁亿壹仟贰佰贰拾伍万肆仟肆佰伍拾元整】（小写：¥ 312,254,450.00 元）；

罚息金额为：人民币大写【壹拾叁亿柒仟肆佰壹拾柒万伍仟叁佰捌拾捌元捌角玖分】（小写：¥1,374,175,388.89 元）；

复利金额为：人民币大写【壹亿柒仟零捌拾壹万零玖佰零捌元贰角】（小写：¥ 170,810,908.20 元）；

代垫费用为：人民币大写【零元整】（小写：¥ 0 元）。

第二条 债务人用于抵债的股权及其所包含的资产和权益

2.1 用于抵债的置业股权：极光顺风所持有的 100%极光置业股权及其全部权益（以下简称“置业股权”）。极光顺风与蒙商银行于 2022 年 2 月 15 日签订了编号为“2021TZ0043210011”的股权质押合同，极光顺风将上述置业股权质押给了蒙商银行，据此为编号“2017FT0697JK01”、“2017FT0698JK01”的借款合同项下的债权提供了质押担保。债务人应确保置业股权包含以下权益：

2.1.1 极光顺风与极光置业曾签署了相关债权转让协议，极光顺风将其在

The image shows four handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left, followed by a second, then a third signature with a red circular stamp over it, and finally a fourth signature on the right. The stamp appears to be a red ink seal or stamp.

(2016)沪民初5号《民事判决书》、(2016)沪民初6号《民事判决书》项下所拥有的全部权益(包括但不限于借款本金、利息、违约金、罚息、主张债权的费用、全部担保权益、执行权益及其他全部费用和权益)转让给了极光置业,转让对价为1,442,296,000元,极光顺风已将前述应收转让对价中的1,404,596,000元,作为对极光置业的新增出资全部调整、增加为了极光置业的资本公积金。

2.1.2 债务人应确保置业股权的权益及价值中包含以下不动产及其全部权益:

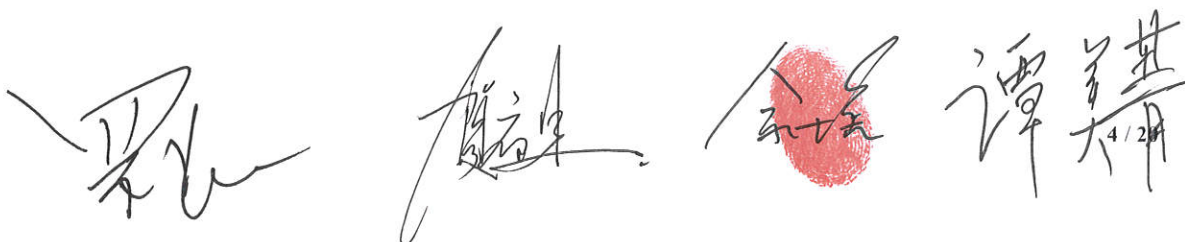
- 1、北京市朝阳区京顺路109号院2号楼-1至3层101房屋(房屋所有权证号为【X京房权证朝字第966650号】);
- 2、位于北京市朝阳区四元桥西北角亚之杰中心办公楼A、B座(建设项目名称为“办公楼A座等2项”)、建设工程规划许可证号为【(2008)规建字0038号】、建设位置为北京市朝阳区四元桥西北角的在建工程;
- 3、建设项目名称为“办公楼【望京四元桥超市项目(朝阳区亚之杰中心办公楼)】”、建设工程规划许可证号为【建字第110000201400039号】及【2014规建字0011号】、建设位置为北京市朝阳区京顺路109号的在建工程;
- 4、上述建筑物所属土地,即位于北京市朝阳区望京四元桥超市二厅的土地【土地证号:京朝国用(2004)出字第0178号】。

以上4项不动产合称“置业不动产”。

2.1.3 置业股权的价值及权益中,还应包括如下权益:(2022)京0105民初24511号《民事判决书》项下的全部权益,极光置业现有及未来产生的全部应收款,极光置业的诉讼、仲裁、执行程序中已获得或将取得的款项及权益,以及极光置业的其它全部资产和权益。

2.2 用于抵债的极光星徽股权:极光顺风所持有的100%极光星徽股权及其全部权益(以下简称“星徽股权”,星徽股权的价值及权益中包括极光星徽的全部资产和权益)。极光顺风将上述星徽股权质押给了中诚信托,据此为《借款合同》(编号为:2017FT0698JK01)项下的债权提供了质押担保。

2.3 包含上述所列全部资产、权益的置业股权及星徽股权,即为用于抵债的“标的股权”。

The image shows four handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left, followed by a second, then a third, and finally a fourth signature on the right. A red circular stamp is placed over the third signature. The fourth signature has the date '2024.4.24' written below it.

第三条 债务人用于抵债的其他资产

3.1 用于抵债的极光顺风名下的望京不动产（以下简称“顺风望京不动产”），其具体情况如下：

1、朝阳区望京北路 39 号 10 号楼负 1 层餐厅（房屋所有权证号为【京（2016）朝阳区不动产权第 0017628 号】，极光顺风以该资产为《借款合同》（编号为：2017FT0697JK01）项下的债权提供抵押担保；

2、朝阳区望京北路 39 号 10 号楼 3 层健身房（房屋所有权证号为【京（2016）朝阳区不动产权第 0020375 号】，极光顺风以该资产为《借款合同》（编号为：2017FT0697JK01）项下的债权提供抵押担保。

3.2 用于抵债的芸众本草名下的望京不动产（以下简称“芸众望京不动产”），其具体情况如下：

1、朝阳区望京北路 39 号 10 号楼 1 层商业（房屋所有权证号为【京（2017）朝不动产权第 0088826 号】，芸众本草以该资产为《借款合同》（编号为：2017FT0697JK01）项下的债权提供抵押担保；

2、朝阳区望京北路 39 号 10 号楼 2 层茶坊（房屋所有权证号为【京（2017）朝不动产权第 0088716 号】，芸众本草以该资产为《借款合同》（编号为：2017FT0697JK01）项下的债权提供抵押担保。

3.3 顺风望京不动产及其全部权益、及芸众望京不动产及其全部权益，合称“望京不动产”，望京不动产亦包含在本协议的抵债资产中，用于冲抵债务。

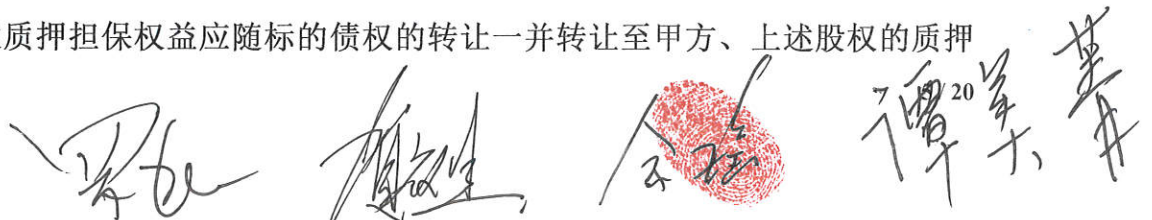
第四条 抵债资产交割

4.1 上述标的股权、置业不动产及望京不动产，即为本协议“抵债资产”。各方确认，甲方向蒙商银行付清债权转让协议中的债权转让款之日（是否付清、以及付清的时间，均以甲方付款凭证为准，各方均予以认可），为本协议“抵债日”。抵债日后，上述抵债资产及其全部权益即完全归属于甲方所有。

4.2 过渡期安排

4.2.1 本协议抵债日后的 30 个工作日内，为本协议“过渡期”。

4.2.2 就编号“2017FT0698JK01”的借款合同项下的债权，极光顺风以其持有的极光星徽 100%股权提供了质押担保，质押权人现登记为中诚信托。债务人确认：上述质押担保权益应随标的债权的转让一并转让至甲方、上述股权的质押

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a prominent red circular stamp, likely an official seal or verification mark. The signatures are written in a cursive style, and the stamp is a solid red ink.

权利人应变更登记为甲方。为此，极光顺风承诺：在过渡期内，按甲方的要求和安排，积极配合将上述极光星徽股权的质押权利人变更登记为甲方。

4.2.3 就编号“2017FT0697JK01”、“2017FT0698JK01”的借款合同项下的债权，极光顺风签署了编号为“2021TZ0043210011”的股权质押合同，极光顺风以其持有的极光置业 100%股权为上述债权提供了质押担保，质押权人现登记为蒙商银行。债务人确认：上述质押担保权益应随标的债权的转让一并转让至甲方、上述股权的质押权利人应变更登记为甲方。为此，极光顺风承诺：在过渡期内，按甲方的要求和安排，积极配合将上述极光置业股权的质押权利人变更登记为甲方。

4.2.4 就编号“2017FT0697JK01”的借款合同项下的债权，极光顺风以其名下【京（2016）朝阳区不动产第 0017628 号】、【京（2016）朝阳区不动产第 0020375 号】不动产提供了抵押担保，抵押权人现登记为中诚信托。债务人确认：上述抵押担保权益应随标的债权的转让一并转让至甲方、上述不动产的抵押权利人应变更登记为甲方。为此，极光顺风承诺，在过渡期内办理完毕以下事项：配合解除中诚信托抵押登记，另行签署相关还款文件及抵押担保合同、并将上述不动产抵押登记至甲方名下。

4.2.5 就编号“2017FT0697JK01”的借款合同项下的债权，芸众本草以其名下【京（2017）朝不动产权第 0088826 号】、【京（2017）朝不动产权第 0088716 号】不动产提供了抵押担保，抵押权人现登记为中诚信托。债务人确认：上述抵押担保权益应随标的债权的转让一并转让至甲方、上述不动产的抵押权利人应变更登记为甲方。为此，芸众本草承诺，在过渡期内办理完毕以下事项：配合解除中诚信托抵押登记，另行签署相关还款文件及抵押担保合同、并将上述不动产抵押登记至甲方名下。

4.3 各方确认，抵债日后，2.1.2 条中置业不动产的所有权及其全部权益，即均归属于甲方所有。本协议签署后 200 日内、或经甲方书面同意延长的特定时限内，极光置业应将 2.1.2 条中的置业不动产均过户登记至极光置业名下。鉴于置业不动产本应于本协议签订前过户至极光置业名下，过户所产生的税费，亦应由极光置业承担。在置业不动产过户登记至极光置业的过程中，如甲方垫付了应由极光置业缴纳的税费，但置业不动产未能在本条约定期限过户登记至极光置业名下的，则债务人承诺：在甲方通知极光置业后 30 日内向甲方清偿上

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right. A red circular stamp is placed over the middle signature. The stamp contains the text "极光置业" (Jiguang Real Estate) in a circular arrangement around a central point.

述甲方垫付的款项，且各债务人就上述向甲方清偿款项的义务承担无限连带责任（保证期间为3年，自甲方通知之日起算），如届时置业股权已变更登记至甲方或甲方指定主体名下的，则极光置业无须再进行上述清偿，上述清偿义务、连带责任均由不持股债务人承担。

4.4 各方确认，抵债日后，置业股权及其全部权益即归属于甲方所有，甲方实际行使该等股权的全部股东权利，该等股权完成工商变更登记前，在甲方提出要求时，各方应协助甲方行使股东权利、履行股东义务。抵债日后30日内，极光顺风应将置业股权变更登记至甲方或甲方指定主体名下。

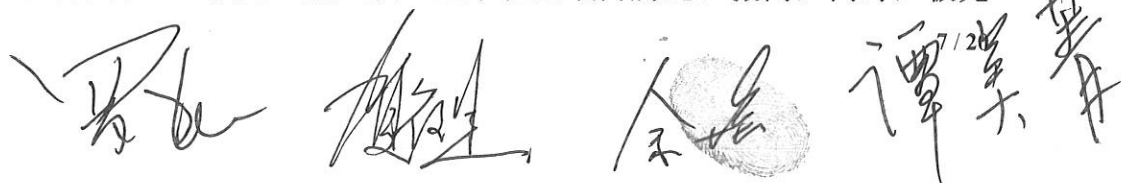
4.5 各方确认，抵债日后，星徽股权及其全部权益，各方按如下方式处理：

4.5.1 如甲方书面确认接收星徽股权的，则抵债日后，星徽股权及其全部权益即归属于甲方所有，甲方实际行使该等股权的全部股东权利，该等股权完成工商变更登记前，在甲方提出要求时，各方应协助甲方行使股东权利、履行股东义务。抵债日后30日内，极光顺风应将星徽股权变更登记至甲方或甲方指定主体名下。

4.5.2 如甲方书面确认不接收星徽股权的，则极光顺风无须再将星徽股权变更登记至甲方或甲方指定主体名下，极光星徽的人员、债务等亦与甲方无关，并由极光顺风、极光星徽自行处理、承担责任，同时，极光顺风、极光星徽应完成如下工作：

4.5.2.1 抵债日后30日内，极光顺风、极光星徽应将甲方选定的资产（包括但不限于极光星徽享有所有权的商品车、配件、股权等资产、权益，届时由甲方书面选择、确定）转让给甲方或甲方指定主体进行抵债，该等资产的抵债金额依评估值确定（评估机构由甲方确定、评估基准日为甲方书面确认不接收星徽股权之日，各方对此均予以认可，并认可该机构作出的评估值为公允价值）。

4.5.2.2 2021年5月25日，极光置业（出租人）与极光星徽（承租人）签订了《租赁合同》，极光星徽承租了“位于中国北京市朝阳区京顺路109号院2号楼（三层部分区域除外）、四元桥西北角亚之杰中心办公楼A、B座，建筑面积为36921.36平方米（包含建筑物内的维修设备、设施、办公设施、大厦之公共区域、公共设施、地上车位共116个车位）”，租期五年。抵债日后30日内：极光星徽应与极光置业签署解约合同，解除上述租赁合同（且极光置业无须为该等解约承担任何责任），极光星徽应从上述承租区域内腾退、搬离，同时，极光



顺风、极光星徽应配合甲方或甲方指定主体与极光置业另行签署针对置业不动产的租赁合同，并确保甲方指定主体入驻置业不动产开展经营活动。

4.5.2.3 极光星徽与北京奔驰签署了经销商协议，取得了相关特许经营权，合同期限为5年，自2021年1月1日至2026年12月31日。抵债日后30日内：极光星徽应与北京奔驰解除上述经销商协议，同时，极光顺风、极光星徽应配合甲方或甲方指定主体取得上述特许经营权。

4.5.2.4 完成甲方要求的其他事项。

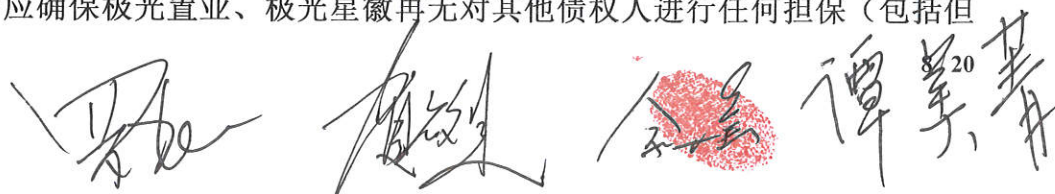
4.6 各方确认，抵债日后，顺风望京不动产的所有权及其全部权益，即均归属于甲方所有。抵债日后30日内，极光顺风应将3.1条中的顺风望京不动产均过户登记至甲方或甲方指定主体名下。

4.7 各方确认，抵债日后，芸众望京不动产的所有权及其全部权益，即均归属于甲方所有。抵债日后30日内，芸众本草应将3.2条中的芸众望京不动产均过户登记至甲方或甲方指定主体名下。

4.8 4.3条至4.7条各项股权、不动产的过户、登记过程中，如须先解除相关抵押、质押等担保登记的，各债务人负责按甲方要求办理该等解除担保的相关事宜。

4.9 如在标的股权变更登记过程中，各方为进行工商变更登记另行签署股权转让协议的，各方确认，该等另行签署的协议仅用于工商变更登记，各方权利义务仍以本协议约定为准。

4.10 极光置业签署了编号为“2021TZ0043210012”《最高额保证合同》，为编号“2017FT0697JK01”、“2017FT0698JK01”的借款合同项下的债权提供了连带责任保证担保，极光置业签署了编号为“2019DK0036140001-2”《最高额保证合同》，为编号“2019DK0036140001”借款合同项下的债权提供了连带责任保证担保，极光星徽签署了编号为“2017-XT-HY2354-DY-BZHT-01”的《最高额保证合同》，为编号“2017-XT-HY2354-DY-DKHT”的借款合同项下的债权提供了连带责任保证担保。乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方确认：本条所述保证担保权益（以下统称“保留保证责任”）应随标的债权的转让一并转让至甲方。除本条所述保留保证责任、以及向甲方或其指定主体承担的其他担保责任（包括但不限于保证、抵押、质押等）以外，乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方应确保极光置业、极光星徽再无对其他债权人进行任何担保（包括但



不限于极光置业、极光星徽以其自身持有的任何资产或权益进行担保或乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方以其对极光置业、极光星徽享有的权益进行担保)，如有其他担保，则乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方承诺在过渡期内将该等担保予以解除并办理完毕免除该等担保责任的相关事项（包括但不限于解除相关担保登记）。

4.11 以下事项均办理完毕，视为“抵债资产完成交割”，抵债资产完成交割之日，即为“完成交割日”：

- 1、抵债资产均按第四条的约定完成过户和变更登记；
 - 2、抵债资产相关全部权利证书、合同、法律文书（包括但不限于判决、裁定、成交确认书、协助执行通知书等）、公司决议文件（包括但不限于股东会/股东决议、授权委托书等）、建设手续、证照、印鉴、材料等均已全部移交甲方（甲方签署交接确认单视为已全部移交）；
 - 3、除保留保证责任、以及向甲方或其指定主体承担的其他担保责任以外，极光置业、极光星徽的所有担保责任（包括但不限于保证、抵押、质押等）均予以免除、担保登记均予以解除；
 - 4、第四条中的全部事项都按约办理完成。
- 4.12 债务人应确保于抵债日后 30 日（以下简称“预计交割日”）内使抵债资产完成交割。

第五条 以资抵债

5.1 各方确认，以抵债资产冲抵标的债权中的相关债务时，均应先冲抵甲方的代垫费用（如有），再冲抵损害赔偿金（如有）、罚金（如有）、违约金（如有），其后冲抵复利，而后再冲抵利息，最后冲抵债权本金。

5.2 各方确认，抵债资产完成交割后，按以下约定顺序冲抵具体债务：

5.2.1 置业不动产过户登记至极光置业名下、置业股权变更登记至甲方或甲方指定主体名下、且极光置业的担保责任及担保登记均解除后（保留保证责任、以及向甲方或甲方指定主体提供的其他担保除外），置业股权用于抵偿极光顺风的债务，即：分别冲抵编号“2017FT0697JK01”、“2017FT0698JK01”的借款合同项下极光顺风的债务，冲抵金额为置业股权的评估值（评估机构由甲方确定、评估基准日为抵债日，各方对此均予以认可，并认可该机构作出的评估



值为公允价值)，冲抵顺序为：先冲抵甲方的代垫费用（如有），再冲抵损害赔偿金、罚金、违约金，其后冲抵复利，而后再冲抵利息，最后冲抵债权本金。

5.2.2 甲方选择接收星徽股权的，则星徽股权变更登记至甲方指定主体名下、且极光星徽的担保责任及担保登记均解除后（保留保证责任、以及向甲方或甲方指定主体提供的其他担保除外），星徽股权用于抵偿极光顺风的债务，即：冲抵编号“2017FT0698JK01”的借款合同项下极光顺风的债务，冲抵金额为星徽股权的评估值（评估机构由甲方确定、评估基准日为抵债日，各方对此均予以认可，并认可该机构作出的评估值为公允价值）；如甲方选择不予接收星徽股权的，则 4.5.2 条中的工作均完成后，甲方选定的极光星徽资产用于抵偿极光顺风的债务，即：冲抵编号“2017FT0698JK01”的借款合同项下极光顺风的债务，冲抵金额为甲方选定的极光星徽资产评估值（评估机构由甲方确定、评估基准日为甲方书面确认不接收星徽股权之日，各方对此均予以认可，并认可该机构作出的评估值为公允价值）。上述抵债的冲抵顺序为：先冲抵甲方的代垫费用（如有），再冲抵损害赔偿金、罚金、违约金，其后冲抵复利，而后再冲抵利息，最后冲抵债权本金。

5.2.3 望京不动产过户登记至甲方指定主体名下后，望京不动产用于抵偿极光顺风的债务，即：冲抵编号“2017FT0697JK01”的借款合同项下极光顺风的债务，冲抵金额为望京不动产的评估值（评估机构由甲方确定、评估基准日为抵债日，各方对此均予以认可，并认可该机构作出的评估值为公允价值），冲抵顺序为：先冲抵甲方的代垫费用（如有），再冲抵损害赔偿金、罚金、违约金，其后冲抵复利，而后再冲抵利息，最后冲抵债权本金。

5.3 除 5.2 条中已冲抵的债务外，标的债权项下的剩余债务，仍应继续向甲方清偿。

5.4 甲方确认，抵债资产完成交割后，沈骏（身份证号码：340104197001130511）、余瑶（身份证号码：340111198612294521），就标的债权中各债务所承担的保证责任均予以免除，各方对此均予以认可。

第六条 各方陈述与保证

6.1 本协议中任意一方分别向其他方陈述并保证，于本协议签订之日起至完成交割日：

The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right, they appear to be: 1. A signature that looks like '梁' (Liang). 2. A signature that looks like '沈' (Shen). 3. A signature that looks like '余' (Yu). 4. A signature that looks like '谭' (Tan). There is a date stamp '2020/10/20' near the fourth signature.

- 1、该方为独立法人，依法定程序设立、有效存续且相关手续完备。
- 2、该方已经获得全部同意、批准并已实施所有使本协议生效所必须的行为，且该方拥有所有必要的权力和授权以订立本协议并履行本协议项下义务。
- 3、该方的法定代表人有权签署本协议，一旦签署本协议，从生效日开始，本协议的条款有效、合法、并对该方具有法律约束力。
- 4、该方签署本协议及履行本协议项下义务：
 - (1) 不会违反该方营业执照、成立协议、章程或类似组织文件的任何规定；
 - (2) 不会违反相关法律或任何政府授权或批准；
 - (3) 不会违反或导致违反该方作为当事人一方的其他任何合同或协议，也不会导致其在该合同项下违约、或违反其受之约束的任何单方许诺或保证、或赋予任何第三方对其提起诉讼的权利；
 - (4) 不违反对该方作出的任何判决或仲裁裁决或政府/主管机构的决定或规定；
 - (5) 不存在将影响该方履行本协议项下义务能力的未决诉讼、仲裁或其他司法、行政程序。

6.2 庚方就本协议所约定事项均予以认可，并承诺配合出具、签署相关文件，以确保本协议事项均得以合法、合规、有效的推进和完成。本协议签订前，极光顺风股东北京华美润成投资顾问有限公司、北京晨岚资产管理有限公司就本协议事项召开了股东会，并已作出同意本协议事项的决议、出具了相关文件。

第七条 债务人陈述与保证

- 7.1 债务人承诺，本协议抵债资产除附件一中所列抵押、质押以外，不存在其他任何形式的抵押、质押或其他担保，亦不存在任何权属争议或法律纠纷。
- 7.2 乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方进一步承诺并保证：
 - 7.2.1 不得在抵债资产上设定新的抵押、质押或其他担保责任（向甲方或甲方指定主体提供的担保除外）。如抵债资产存在或新设附件一所列担保以外的其他任何形式的抵押、质押或其他担保，或抵债资产存在任何权属争议、法律纠纷的（甲方过错导致的除外），则债务人承诺立即解除上述抵押、质押或其他担保，并承诺立即解决上述权属争议、法律纠纷。如在甲方发现上述情况并通知债务人后 30 日内，上述抵押、质押或其他担保仍未解除，或上述权属争议、法律纠纷仍未解决的，则债务人承诺在上述期限届满后 3 日（以下简称“赔偿

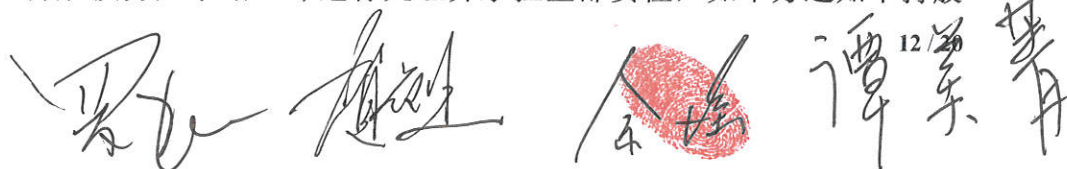


日”)内向甲方支付违约金(违约金金额为甲方已向蒙商银行支付的全部款项数额),并赔偿甲方全部损失(损失金额由甲方确认),且各债务人对上述款项的支付承担无限连带责任(保证期间为3年,自赔偿日起算)。如在赔偿日前,置业股权及/或星徽股权已变更登记至甲方或甲方指定主体名下的,则甲方有权选择极光置业及/或极光星徽不再承担上述责任,届时上述支付违约金、赔偿损失的义务及其连带责任,即均由极光置业及/或极光星徽以外的债务人承担。

7.2.2 如极光置业、极光星徽存在附件一所列内容以外的任何其他债务(包括但不限于借款、合同之债、侵权之债、不当得利之债、无因管理之债、缔约过失之债以及担保责任)、应付款项、应缴纳的税款、应支付的罚款、应承担的责任、应赔偿的损失或因本协议签署前(以下简称“承诺期”)的原因导致极光置业、极光星徽出现附件一所列内容以外的任何其他债务(包括但不限于借款、合同之债、侵权之债、不当得利之债、无因管理之债、缔约过失之债以及担保责任)、应付款项、应缴纳的税款、应支付的罚款、应承担的责任、应赔偿的损失等(前述各种债务、责任、损失等以下统称“违约债务”),则债务人确认,上述违约债务均与甲方无关,均由不持股债务人负责处理并承担全部责任。如甲方发现违约债务的,则不持股债务人承诺立即进行处理并承担全部责任,如甲方发现违约债务并通知不持股债务人后30日内,该等违约债务仍未处理、清偿完毕的,则不持股债务人承诺在上述期限届满后3日(以下简称“赔偿日”)内向甲方支付违约金,违约金金额为上述违约债务的金额(该金额由甲方认定,各方均予以认可),且不持股债务人对该等款项的支付承担无限连带责任(保证期间为3年,自赔偿日起算)。

7.3 债务人承诺并保证,债务人的各项经营资质、经营许可、审批等均合法有效。

7.4 除附件一中的债务、保留保证责任、以及向甲方或其指定主体承担的其他担保责任(包括但不限于保证、抵押、质押等)以外,乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方承诺,不得再使极光置业、极光星徽承担任何新的债务、新的担保责任(向甲方或甲方指定主体提供的担保除外)。如违反上述约定,使极光置业或极光星徽承担了新的债务、新的担保责任(以下简称“新设违约债务”),则不持股债务人承诺立即进行处理并承担全部责任,如甲方通知不持股

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. A prominent red circular stamp is visible, partially overlapping one of the signatures. The signatures appear to be from the parties involved in the agreement, likely the debtors mentioned in the text.

债务人后 30 日内，该等新设违约债务仍未处理、清偿完毕的，则不持股债务人承诺在上述期限届满后 3 日（以下简称“赔偿日”）内向甲方支付违约金，违约金金额为上述新设违约债务的金额（该金额由甲方认定，各方均予以认可），且不持股债务人对该等款项的支付承担无限连带责任（保证期间为 3 年，自赔偿日起算）。

7.5 债务人确认，附件一中所列债权及其各项金额、对应的全部合同、相关的全部担保责任及担保财产等，债务人均知晓、认可，并确认其均真实、合法、有效，债务人同时确认，蒙商银行已及时履行了相关的催收程序、并已在保证期间届满前请求保证人承担保证责任，标的债权项下各债权的诉讼时效、保证期间、各保证债务的诉讼时效均未过期，且债务人确认，债务人签署本协议，即视为标的债权项下各债权的全部诉讼时效、保证期间均自本协议签署日起重新起算（同时，保证期间均一并变更为 5 年）。

7.6 债务人承诺，在完成交割日之前对标的债权、抵债资产进行维护，确保标的债权均真实、合法、有效、完整，并确保标的债权和抵债资产不受任何损失。

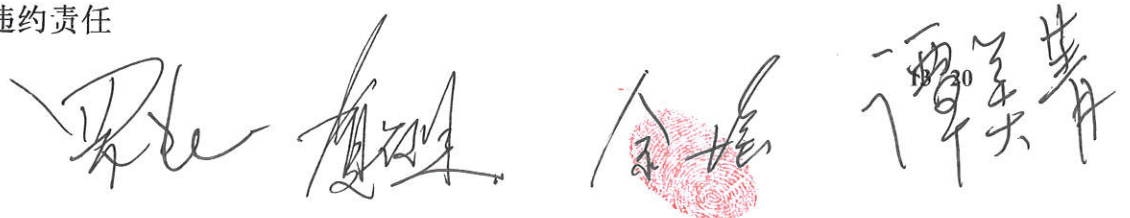
第八条 债务重组

8.1 甲方有权对其所受让的标的债权进行重组，并有权要求债务人按照甲方安排，为该等重组后的相关债权进行连带责任保证、抵押、质押或提供其他形式的担保。具体重组方式、担保方式等，均由甲方确定，乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方均予以认可，并承诺进行配合，届时债务人将按照甲方安排签署相关债权重组协议、债权转让协议、还款协议、保证协议、抵押担保协议、质押担保协议及其他相关文件，并配合办理相关的抵押、质押等担保登记。

8.2 如甲方免除、减少极光置业、极光星徽、沈骏、余瑶对标的债权所承担的担保责任的，不持股债务人对此均予以认可，并承诺不因此要求减免自身对标的债权承担的担保责任。

8.3 债务人确认，标的债权内各借款的还款期限均已届满、且均已逾期，为此，极光顺风、上海华贸、极光星徽承诺，将按照甲方的指示和安排，签署相应还款协议。

第九条 违约责任



9.1 如任一债务人未能按照本协议的约定、期限履行义务的，则该违约方应以甲方已向蒙商银行支付的全部款项数额为基数，按照一年期贷款市场报价利率四倍的标准，向甲方支付违约金，自逾期之日支付至履行完毕合同义务之日，且该违约方还应赔偿甲方全部损失（损失金额由甲方确认），同时，不持股债务人就上述向甲方支付违约金、进行赔偿的义务承担无限连带责任（保证期间为3年，自甲方向违约方主张违约责任之日起算）。

9.2 如非因甲方过错，导致第四条中约定的任一项义务未能按照约定期限完成的，且逾期超过30日的，则甲方有权选择解除本协议。如甲方选择按本条解约的，则甲方向合同首部乙方住所地发送通知后，本协议解除，同时，各债务人承诺在甲方通知后3日（以下简称“赔偿日”）内向甲方支付违约金（违约金金额为甲方已向蒙商银行支付的全部款项数额），并赔偿甲方全部损失（损失金额由甲方确认），且各债务人对上述款项的支付承担无限连带责任（保证期间为3年，自赔偿日起算）。

9.3 如抵债资产未能在预计交割日完成交割的，且逾期超过30日的，则甲方有权选择解除本协议。如甲方选择按本条解约的，则甲方向合同首部乙方住所地发送通知后，本协议解除，各债务人承诺在甲方通知后3日（以下简称“赔偿日”）内向甲方支付违约金（违约金金额为甲方已向蒙商银行支付的全部款项数额），并赔偿甲方全部损失（损失金额由甲方确认），同时，各债务人应立即向甲方清偿附件一中的全部债务。各债务人就上述向甲方支付违约金、进行赔偿、清偿债务的义务承担无限连带责任（保证期间为3年，自赔偿日起算）。

9.4 如因任一债务人的破产申请被法院受理，且因此导致本协议所涉及的以资抵债、或资产转让、或提供担保、或向甲方进行清偿等任一事宜被主张撤销的，则甲方有权解除本协议。如甲方选择按本条解约的，则甲方向合同首部乙方住所地发送通知后，本协议解除，各债务人承诺在甲方通知后3日（以下简称“赔偿日”）内向甲方支付违约金（违约金金额为甲方已向蒙商银行支付的全部款项数额），并赔偿甲方全部损失（损失金额由甲方确认），同时，各债务人应立即向甲方清偿附件一中的全部债务。各债务人就上述向甲方支付违约金、进行赔偿、清偿债务的义务承担无限连带责任（保证期间为3年，自赔偿日起算）。

9.5 就本协议中的违约责任，甲方有权选择债务人中的任意一方承担全部违约责任，债务人对此均予以认可，在完成交割日之后，极光置业、极光星徽无须

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a prominent red circular stamp. The text '2023' is visible near the stamp.

再承担本协议约定的违约责任。

第十条 保密条款

10.1 未经对方书面同意，任何一方均不得向其他第三方泄漏在协议履行过程中知悉的商业秘密或相关信息，也不得将本协议内容及相关档案材料泄漏给任何第三方。但法律、法规规定必须披露的或根据香港联交所等证券交易机构、司法机关、行政机关或其他监管机关要求所披露的除外。

10.2 保密条款为独立条款，不论本协议是否签署、变更、解除或终止等，本条款均有效。

第十一条 通知与送达

11.1 一方向另一方发送通知的，应按照本协议首部住所地、联系地址发送快递，各方确认，一方按合同首部住所地、联系地址发送快递后，发送后的次日，即视为该方的通知已有效送达被通知方。

11.2 各方确认，在司法机关、仲裁机构向一方送达诉讼、仲裁文件时，司法机关、仲裁机构按本协议首部住所地、联系地址发送快递的，发送快递后的次日，即视作司法机关、仲裁机构已将诉讼、仲裁文件有效送达了被通知方。

11.3 合同首部的住所地、联系地址如有变动，变动一方应以书面方式通知其他方，未书面通知的，合同首部的住所地、联系地址仍为有效的通知地址、送达地址。

第十二条 其他

12.1 本协议自各方法定代表人签字、加盖公章，并经甲方所属境外上市主体股东大会批准之日起生效。

12.2 债务人确认，签署本协议，即表明债务人已实际知晓蒙商银行将标的债权转让给甲方，也表明上述债权转让事宜已实际通知了债务人。

12.3 本协议在履行过程中发生的争议，各方友好协商解决，协商不成的，各方可向北京仲裁委员会提起仲裁，并按照其仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对各方均具有约束力。

12.4 本协议正本一式十四份，各方各执二份，均具同等法律效力。本协议的附

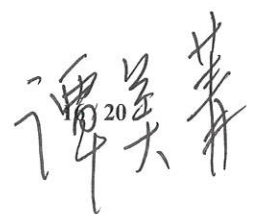
The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a prominent red circular stamp, likely an official seal or verification mark. The text '2015/2016' is handwritten near the stamp.

件为协议的组成部分，具有同等法律效力。

12.5 如各方为办理有关工商、不动产、税务、反垄断等政府审批、备案或登记需要，签署简化或格式性文件的，其内容与本协议不一致的，不一致的内容均以本协议约定为准。

附件一：债权列表

（以下无正文）

(本页无正文，为编号 JG-202410-01 的《以资抵债协议》签字盖章页)

甲方：北京百得利汽车进出口集团有限公司

法定代表人：

乙方：北京极光顺风投资有限公司

法定代表人：

丙方：北京极光置业房地产开发有限公司

法定代表人：

丁方：北京极光星徽汽车销售服务有限公司

法定代表人：

戊方：北京芸众本草中医医院有限公司

法定代表人：

己方：上海华贸实业有限公司

法定代表人：

庚方：余瑶

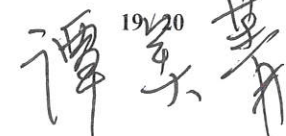
签约日期： 2024 年 11 月 7 日

附件一：债权列表

借款企业	业务品种	主要合同及编号 (借款合同及补充协议, 保证、担保合同)	本金单位 万元	债务余额	借款期限	担保情况说明
1	极光顺风	非债类投资 【借款合同】 编号: 2016FT0369JK01 【保证合同】 编号: 2016FT0369JK01DB01 【股权质押合同】 编号: 2016FT0369JK01ZY01 (约定以极光星徽 100%股权提供质押担保)	100,000	本金【0】 利息【60,841,666.67】 罚息【0】 复利【34,877,485.42】	20161221—20171220	1、沈骏提供连带责任保证担保。
2	极光顺风	非债类投资 【借款合同】 编号: 2016FT0383JK01 【保证合同】 编号: 2016FT0383JK01DB01 【借款合同补充协议】 编号: 2016FT0383JK01B1 (约定以芸众本草 100%股权提供质押担保) 【股权质押合同】 编号: 2016FT0383JK01ZY01 (约定以芸众本草 100%股权提供质押担保) 【借款合同补充协议二】 编号: 2016FT0383JK01B2 (解除芸众本草 100%股权的质押) 【股权质押合同补充协议】 编号: 2016FT0383JK01ZY01 (办理芸众本草 100%股权的解押)	100,000	本金【0】 利息【57,966,666.67】 罚息【0】 复利【33,229,391.67】	20170105—20180104	1、沈骏提供连带责任保证担保; 2、极光顺风以其持有的芸众本草 100%股权提供质押担保。
3	极光顺风	非债类投资 【借款合同】 编号: 2017FT0697JK01 【保证合同】 编号: 2017FT0697JK01DB01 (沈骏) 【借款合同补充协议】 编号: 2017FT0697JK01B1 (望京不动产抵押) 【最高额抵押合同】 编号: 2017FT0697JK01DY01 (极光顺风、望京不动产抵押) 编号: 2017FT0697JK01DY02 (芸众本草、望京不动产抵押) 【股权质押合同】 编号: 2021TZ0043210011 (极光顺风以极光置业 100%股权提供质押担保, 被担保主债权最高金额为 20 亿) 【最高额保证合同】 编号: 2021TZ0043210012 (极光置业提供连带责任保证担保, 被担保主债权最高金额为 20 亿)	100,000	本金【1,000,000,000】 利息【48,666,666.67】 罚息【452,669,444.44】 复利【23,066,377.78】	20171220—20181219	1、沈骏提供连带责任保证担保; 2、极光顺风以其名下【京(2016)朝阳区不动产第 0017628 号】、【京(2016)朝阳区不动产第 0020375 号】不动产提供抵押担保; 3、芸众本草以其名下【京(2017)朝不动产权第 0088826 号】、【京(2017)朝不动产权第 0088716 号】不动产提供抵押担保; 4、极光顺风以其持有的极光置业 100%股权提供质押担保; 5、极光置业提供连带责任保证担保。

4	极光顺风	非债类投资	【借款合同】 编号: 2017FT0698JK01 【保证合同】 编号: 2017FT0698JK01DB01 (沈骏) 【借款合同补充协议】 编号: 2017FT0698JK01B1 (极光星徽 100%股权质押) 【股权质押合同】 编号: 2017FT0698JK01ZY01 (极光星徽 100%股权质押) 【股权质押合同】 编号: 2021TZ0043210011 (极光顺风以极光置业 100%股权提供质押担保, 被担保主债权最高金额为 20 亿) 【最高额保证合同】 编号: 2021TZ0043210012 (极光置业提供连带责任保证担保, 被担保主债权最高金额为 20 亿)	100,000	本金 【1,000,000,000】 利息 【48,666,666.67】 罚息 【452,669,444.44】 复利 【23,066,377.78】	20171220--20181219	1、沈骏提供连带责任保证担保; 2、极光顺风以其持有的极光星徽 100%股权提供质押担保; 3、极光顺风以其持有的极光置业 100%股权提供质押担保; 4、极光置业提供连带责任保证担保。
5	极光星徽	流动资金借款	公证书: 【流动资金借款合同】 编号: 2019DK0036140001 (包商银行) 【最高额保证合同】 编号: 2019DK0036140001-1 (中民智赢) 编号: 2019DK0036140001-2 (极光置业) 编号: 2019DK0036140001-3 (极光顺风) 【最高额质押合同】 编号: 2019DK0036140001-4 (极光星徽提供财产质押, 交付第三方监管) 【补充协议】 编号: 2021TZ0043210004 (蒙商) (极光星徽签署保证金质押合同) 【保证金质押合同】 编号: 2019DK0036140001-9 (极光星徽提供保证金质押担保) 【最高额动产质押合同】 编号: 2022TZ0043210002 (蒙商-极光星徽) 【人民币贷款期限调整协议】 (公证书) 编号: 2022TZ0043210001	12,000	本金 【32,000,000】 利息 【0】 罚息 【80,000】 复利 【0】	20191231-20231230	1、极光星徽以其所有的车辆合格证及进口关单提供质押担保 (质押车辆价值+监管账户余额随债权金额动态调整, 任意时点不低于债权金额); 2、中民智赢投资有限公司、极光置业、极光顺风提供连带责任保证担保。
6	上海华贸	流动资金贷款	【信托贷款合同】 编号: 2017-XT-HY2354-DY-DKHT 【最高额保证合同】 编号: 2017-XT-HY2354-DY-BZHT-01 (极光星徽) 【最高额保证合同】 编号: 2017-XT-HY2354-DY-BZHT-02 (沈骏)	43,000	本金 【430,000,000】 利息 【50,980,800】 罚息 【330,025,000】 复利 【39,127,764】	20170118--20200117	1、沈骏提供连带责任保证担保; 2、极光星徽提供连带责任保证担保。
7	上海华贸	非债类投资	【借款合同】 编号: 2016FT0381JK01 【股权质押合同】 编号: 016FT0381JK01ZY01 (中民联合运输有限公司以其持有的上海华贸 100%股权提供质押担保) 【保证合同】 编号: 016FT0381JK01DB01 (沈骏)	37,000	本金 【370,000,000】 利息 【45,131,983.33】	20170128--20200105	1、沈骏提供连带责任保证担保; 2、中民联合运输有限公司以其持有的上海华贸 100%股权提供质押担保。



					罚 息 【138,731, 500】 复 利 【17,443,5 11】		
--	--	--	--	--	---	--	--

0089

27732

20121105

03105

11010512

罗如 赵生

合 长

谭 20 岁 芳