

股权转让合同补充协议

本补充协议（本“补充协议”）由下列各方于 2025 年 4 月 25 日（“补充协议签署日”）签订：

买方： 西安中屿房地产有限公司（统一社会信用代码：91610132MADRA4Y82P），一家依据中国法律成立并有效存续的有限责任公司，其注册地址为陕西省西安市经济技术开发区泾渭新城渭华路 88 号中南春溪集春风天境营销中心；

卖方： 陕西新丰泰尚众汽车销售服务有限公司；
陕西新丰泰迎宾汽车销售服务有限公司；
陕西新丰泰汇翔汽车销售服务有限公司；
陕西新丰泰骏美汽车销售服务有限公司；
延安新丰泰博奥汽车有限责任公司；
北京新丰泰博奥汽车销售服务有限公司；以及
新丰泰（香港）有限公司。

上述公司（合称为“卖方”）的具体信息请详见本合同附表。其中，新丰泰（香港）有限公司又称为“境外卖方”，其他卖方称为“境内卖方”；

买方和卖方合称为“双方”，单独称为“一方”。

鉴于：

- A. 买方与卖方于 2025 年 3 月 10 日签订了一份《关于西安新丰泰泾河物流开发有限公司之股权转让合同》（“股权转让合同”）；根据该协议，卖方同意向买方转让卖方在西安新丰泰泾河物流开发有限公司（“目标公司”）所持有的全部股权。
- B. 股权转让合同签署后，双方从相关政府部门处获悉，基于当地政府对于目标地块所在地区整体规划的调整，目标地块的可开发面积将发生变动。据此，双方经友好协商，同意对股权转让合同中部分条款进行调整。

有鉴于此，双方特此达成本补充协议如下：

- （一）股权转让合同第 1 条（定义）中“迎宾”的定义应整体被删除，增加“北京奥迪”的定义如下：

“北京奥迪”指北京新丰泰博奥汽车销售服务有限公司，其具体信息详见附表。

- （二）股权转让合同第 3.1 条应整体被删除且替换为下列内容：

3.1 买方就标的股权的购买而应向卖方支付的价款（“转让价款”）应由（1）固定价款人民币 71,137,200 元整（由履约担保金、首付款、尾款以及监管资金四部分金额构成，合称为“初始转让价款”），以及（2）按照下文所约定的方式确

定的转让价款调整金额（“调整价款”）两部分构成。每一卖方按照其各自在目标公司的持股比例享有初始转让价款中的相应部分，具体金额见本合同附表。

双方同意并确认，初始转让价款的设定基于（1）目标地块红线内可供开发的土地面积为 28,520 平方米（“基准用地面积”），以及（2）目标公司并未就目标地块可开发用地面积从 33,654.8 平方米（“现有用地面积”）变更为基准用地面积而从政府部门处收到任何形式的补偿（包括但不限于收到任何土地出让金的退款或目标公司未来开发建设中需要向政府部门缴纳的任何费用的豁免）这两个假定条件。本补充协议签署后（无论是否晚于股权转让合同项下的交割日），如果目标公司基于目标地块可开发用地面积的变更而从政府部门处收到任何形式的补偿，则买方应当于 10 日内，将目标公司收到的所有补偿金或豁免款项总额（即调整价款）向卖方股东进行支付。

双方同意共同配合，力争于交割日起 6 个月或之前促使相关政府部门正式确认是否会向目标公司提供任何补偿以及该等补偿的提供形式和提供时间，进而确定买方是否需要支付调整价款以及调整价款的具体支付金额。

（三）股权转让合同第 4.2(a)(i) 条应整体被删除且替换为下列内容：

(i) 新丰泰集团应于签署日后 90 日（“通函发布截止日”）内就本合同所涉的目标股权转让的执行在联交所刊发通函（通函刊发之日为“通函发布日”）；

（四）股权转让合同第 4.3 条至第 4.6 条应整体被删除且替换为下列内容：

4.3 首付款的支付

自第 4.2(c) 条所列的情形出现之日：

- (a) 履约担保金将全部自动转化为买方已向汇翔及北京奥迪支付的部分转让价款，并由卖方股东按照汇翔及北京奥迪所持有的股权比例向其进行支付；且
- (b) 买方应于通函发布之日起 3 个工作日内（但如果届时距离买方支付履约担保金之日不满 70 日，则应以履约担保金支付之日起第 70 日为准进行支付）按照附表所列的金额及收款账户，向汇翔和北京奥迪支付合计人民币 21,762,831 元（“首付款”）。

4.4 首次股权转让变更登记及章证照共管

- (a) 双方应于汇翔及北京奥迪收到首付款后 3 个工作日内，准备并向目标公司的主管市场监督管理局提交申请文件，以确保在提交申请文件后 5 个工作日内完成反映下列内容的目标公司变更登记和备案手续：
 - (i) 汇翔及北京奥迪按照附表所列的股权比例，合计向买方转让其持有的目标公司全部全部股权（对应目标公司 44.6501% 的股权，对应出资共计人民币 9,010,792 元）；

(ii) 对目标公司的章程进行必要的变更,以反映更新后的股东名册和持股比例。

(iii) 上述变更登记和备案完成之日(即市场监督管理局向目标公司颁发更新后的营业执照之日)为“首次股转完成日”。双方应共同配合,促使目标公司于首次股转完成后尽快完成外管局的目标公司外汇更新登记手续。

(b) 于首次股转完成后 3 个工作日内,双方应完成目标公司的印章(包括公章、法人章、财务章和合同章)、执照(包括营业执照正副本)、证书(包括银行开户许可证)、银行账户 U-key 的共管手续。具体而言,前述章、证、照的原件应当存放于卖方(西安市)办公地址的保险柜内,其中卖方持有保险柜密码、买方持有保险柜钥匙,银行 U-key 的制单盾和审核盾双方各持一个。

章证照共管期间内且在双方一致同意的情况下,买方可以主导目标公司就后续目标项目的开发:申请办理目标地块的用地审批手续(《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《西安市商品房预售许可证》)以及申请开发贷款额度的审批,卖方对上述申请事项的资料准备予以配合用印。但在交割日前,除非经卖方事先审核并出具出面同意,否则目标公司不应就目标项目的开发与任何第三方(包括贷款银行、总包、设计、勘察、监理等)签署任何具有约束力的法律文件。

首次股转完成日之前,如买方需要以目标公司名义向政府部门申请办理后续目标项目开发的审批手续,经卖方完成风险评估(卖方应于收到买方提供的申请文件后一个工作日内完成评估)并出具同意后,卖方同意配合买方促使目标公司递交申请并开展同意事项范围内的工作。

4.5 尾款及监管资金的支付

在目标公司共计人民币 11,050,313 元的应收账款(具体对应附件五中陕西新丰泰金达实业开发有限公司及陕西新丰泰汽车技术开发有限责任公司的两项应收款)已经全部回收至目标公司银行账户的前提下,在第 4.4 条约定的首次股转完成日起 60 日内,买方应:

(a) 按照附表所列的金额及收款账户,向除汇翔及北京奥迪之外的境内卖方支付合计人民币 35,817,651.00 元(“尾款”);及

(b) 向监管账户汇入人民币 3,556,718.00 元,用于支付收购境外卖方所持股权的价款(“监管资金”)。

4.6 最终股权转让变更登记

在完成上述第 4.5 条所列的事项 3 个工作日内,双方应准备并向目标公司的主管市场监督管理局提交申请文件,以确保在提交申请文件后 5 个工作日内完成反映下列内容的目标公司变更登记和备案手续:

- (a) 除汇翔及北京奥迪之外的境内卖方及境外卖方将其所持的股权全部转让予买方，即登记完成后，买方持有全部标的股权；
- (b) 目标公司的名称应变更为买方要求且不含“新丰泰”字号的其他可供登记的名称；
- (c) 目标公司法定代表人、董事、监事、经理变更为买方人员；
- (d) 针对上述内容，对目标公司的章程进行必要的变更。

上述变更登记和备案完成之日（即市场监督管理局向目标公司颁发更新后的营业执照之日）为“交割日”。

(五) 股权转让合同第 8.1 条第一段应被整体删除并替换为下列内容：

除本合同所约定的内容以外，在签署日及每一次按照第 4 条的约定向主管市场监督管理局提交股权转让申请文件之日，除汇翔及北京奥迪之外的每一卖方分别向买方作出下列陈述和保证，且汇翔及北京奥迪于签署日以及按照第 4 条的约定首次向主管市场监督管理局提交股权转让申请文件之日分别向买方作出下列陈述和保证：

(六) 股权转让合同第 8.2 条第一段应被整体删除并替换为下列内容：

在签署日及每一次按照第 4 条的约定向主管市场监督管理局提交股权转让申请文件之日，买方向除汇翔及北京奥迪之外的每一卖方作出下列陈述和保证，且买方于签署日以及按照第 4 条的约定首次向主管市场监督管理局提交股权转让申请文件之日向汇翔及北京奥迪作出下列陈述和保证：

(七) 股权转让合同的附表（卖方信息及转让价款支付明细表）应被整体删除并替换为本补充协议所列附表内容。

(八) 除非另有约定，股权转让合同中定义的词语和表述在本补充协议中应具有相同含义。

(九) 双方特此确认并同意下列事项：

1. 本补充协议的制定是基于双方签署股权转让合同之后发生了不可预知、不可控制且不归责于任何一方情形从而导致股权转让合同项下的特定交易条件发生了变更。
2. 截至本补充协议签署之日，任何一方均未发生股权转让合同项下的任何违约情形。
3. 无论股权转让合同中是否存在任何相悖的约定，自本补充协议签署之日，除本补充协议中明确约定的内容之外，卖方不再对目标地块的规划开发条件（包括四至边界、可供开发面积、具体用地及建设规划条件等）向买方

作出任何陈述保证及承诺，且目标地块后续用地审批及开发建设阶段如出现任何风险及变动，不应构成双方进一步降低转让价款的任何基础和依据。

- (十) 股权转让合同的条款仍保持完全有效，且本补充协议不应影响或更改双方在股权转让合同项下所同意的任何条款的执行。
- (十一) 股权转让合同第 11 条（通知）、第 12 条（管辖法律及争议解决）及第 13 条（其他）应经必要调整后适用于本补充协议。
- (十二) 本补充协议经双方授权代表或法定代表人签字、盖章（若签署方为中国大陆企业）后于补充协议签署日成立并生效；本补充协议对每一方均具有约束力。本补充协议一式 9 份，每一方持有 1 份，陕西新丰泰汽车技术开发有限责任公司持有 1 份，每份文本具有同等法律效力。

以下无正文

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

陕西新丰泰尚众汽车销售服务有限公司（盖章）



法定代表人签字：

赵敏

姓名：

职务：

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

陕西新丰泰迎宾汽车销售服务有限公司（盖章）



法定代表人签字：

赵敏

姓名：

职务：

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

陕西新丰泰汇翔汽车销售服务有限公司（盖章）



法定代表人签字：

赵敏

姓名：

职务：

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

陕西新丰泰骏美汽车销售服务有限公司（盖章）



法定代表人签字：

赵敏

姓名：

职务：

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

延安新丰泰博奥汽车有限责任公司（盖章）



法定代表人签字：

赵敏

姓名：

职务：

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

北京新丰泰博奥汽车销售服务有限公司（盖章）



法定代表人签字：

赵敏

姓名：

职务：

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

为及代表

新丰泰（香港）有限公司



授权代表签字：

趙敏

姓名：

职务：

本页无正文，为《股权转让合同补充协议》签字页

西安中屿房地产有限公司（盖章）



法定代表人签字：

杨浩林

姓名：

职务：

附表：卖方信息及转让价款支付明细表

公司名称及注册信息	认缴注册资本 金额； 持股比例暨 转让价款分配 比例	转让价款总额 (人民币：元)	首付款 (人民币： 元)	尾款 (人民币： 元)	收款账户
陕西新丰泰汇翔汽车销售服务有限公司(统一社会信用代码：91610000305390978H)，一家依据中国法律合法成立并有效存续的公司，注册地址为陕西省西安市浐灞生态区欧亚大道西段 2399 号新丰泰汽车园区 1 栋 1 单元 201 室（“汇翔”）	人民币 575.16 万元； 28.5002%	20,274,244.00	20,274,244.00	无	户名：陕西新丰泰汇翔汽车销售服务有限公司 开户行：宁夏银行股份有限公司西安分行营业部 账号：51000140800011067
陕西新丰泰骏美汽车销售服务有限公司(统一社会信用代码：916100005987630016)，一家依据中国法律合法成立并有效存续的公司，注册地址为陕西省西安市浐灞生态区欧亚一路 1688 号	人民币 383.44 万元； 19.0001%	13,516,139.00	无	13,516,139.00	公司名称：陕西新丰泰骏美汽车销售服务有限公司 开户行：招商银行股份有限公司西安和平路支行 账号：129905311310606 支行行号：308791011268
陕西新丰泰尚众汽车销售服务有限公司(统一社会信用代码：9161000008170114XK)，一家依据中国法律合法成立并有效存续的公司，注册地址为陕西省西安市浐灞生态区欧亚一路新丰泰汽车园区 1688 号 1 幢 1 单元 001 室	人民币 249.23 万元； 12.3498%	8,785,302.00	无	8,785,302.00	户名：陕西新丰泰尚众汽车销售服务有限公司 开户行：中国银行陕西省分行营业部 账号：102 041 125 939

公司名称及注册信息	认缴注册资本 金额; 持股比例暨 转让价款分配 比例	转让价款总额 (人民币: 元)	首付款 (人民币: 元)	尾款 (人民币: 元)	收款账户
陕西新丰泰迎宾汽车销售服务有限公司(统一社会信用代码: 91610000580763740B), 一家依据中国法律合法成立并有效存续的公司, 注册地址为西安曲江新区曲江池东路333号万众国际1层3F201号铺	人民币 191.72 万元; 9.5001%	6,758,105.00	无	6,758,105.00	户名: 陕西新丰泰迎宾汽车销售服务有限公司 开户行: 中信银行西安经济技术开发区支行 账号: 7251210182400001517 支付行号: 302791025120
延安新丰泰博奥汽车有限责任公司(统一社会信用代码: 916106005778233867), 一家依据中国法律合法成立并有效存续的公司, 注册地址为陕西省延安市宝塔区李渠镇碾庄汽车城	人民币 191.72 万元; 9.5001%	6,758,105.00	无	6,758,105.00	户名: 延安新丰泰博奥汽车有限责任公司 开户行: 中国建设银行延安火车站支行分理处 账号: 61001684111052501523
北京新丰泰博奥汽车销售服务有限公司(统一社会信用代码: 91110113089668903T), 一家依据中国法律合法成立并有效存续的公司, 注册地址为北京市顺义区仁和镇杜杨北街21号(科技创新功能区) (“北京奥迪”)	人民币 325.92 万元; 16.1499%	11,488,587.00	11,488,587.00	无	户名: 北京新丰泰博奥汽车销售服务有限公司 开户行: 中信银行北京顺义支行 账号: 7116210182600005314

公司名称及注册信息	认缴注册资本 金额; 持股比例暨 转让价款分配 比例	转让价款总额 (人民币: 元)	首付款 (人民币: 元)	尾款 (人民币: 元)	收款账户
新丰泰 (香港) 有限公司 (公司注册 号: 20806870), 一家依据中国香港 特别行政区法律合法成立并有效存续 的私人股份有限公司, 注册地址为 SUITE3,22/F.SINO PLAZA,255-257 GLOUCESTER ROAD, CAUSEWAY BAY,HONG KONG (“境外卖方”)	人民币 100.9 万 元; 4.9998%	3,556,718.00	无	3,556,718.00	Nanyang Commercial Bank, Limited 151 Des Voeux Road Central, Hong Kong Sunfonda (Hong Kong) Limited 人民幣儲蓄戶口: 043-508-9-204204-2 (CNY)
合计	100%	71,137,200.00	31,762,831.00 (含履约担保 金 1000 万元)	39,374,369.00	