

合同编号：2025SZMLVK借担框架字001号

【深圳市地铁集团有限公司】

作为甲方

及

【万科企业股份有限公司】

作为乙方

关于股东借款及资产担保的

框架协议

2025年【11】月【2】日签订

甲方：深圳市地铁集团有限公司

住所（地址）：深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦 邮编：518000

乙方：万科企业股份有限公司

住所（地址）：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号 邮编：518000

鉴于：

1. 甲方为乙方股东，截至本协议签署日，持有乙方【27.18】%的股份。
2. 乙方为一家在中国正式注册成立并合法存续的股份有限公司，其股票在深圳证券交易所及香港联合交易所有限公司上市交易，证券代码分别为“000002”及“02202”。
3. 乙方因业务发展，拟向甲方申请借款，并承诺为借款提供担保。
4. 双方确认，本交易构成关联交易，需按照适用法律及上市规则履行相关审议程序和披露义务。

双方经友好平等协商，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及证券交易所上市规则等相关法律规定，就甲方向乙方提供借款，乙方为借款提供担保事宜达成框架协议如下：

第一条 定义

在本协议中，除非上下文另有要求，下列词语具有以下含义：

关联交易：指根据上市规则【（包括《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第十四A章项下）】定义的甲方与乙方之间的关联（连）交易。

借款额度：指在 2025 年以来至乙方的 2025 年度股东会召开日为止（以下简称“借款额

度有效期”）期间，乙方拟向甲方申请的最高借款额度（主要包括本协议生效之前已实际发生但乙方未提供抵/质押担保措施的信用借款及已提供担保但后续确认无法实施或部分无法实施的借款，及本协议生效之后发生的借款，以实际提款金额计算）。借款额度为一次性信贷额度，借款额度下任何已偿还本金不得更新借款额度有效期内可供提取的借款额度。

LPR：指全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率。

担保物：指乙方或其下属子公司提供的为借款提供担保的不动产或其他资产。

上市规则：指《深圳证券交易所股票上市规则》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》及乙方股票上市地证券交易所其他相关规定。

第二条 借款安排

2.1 借款额度

在借款额度有效期期间，乙方拟向甲方申请不超过 220 亿元的借款额度（即为本协议之年度上限）。

2.2 借款期限

每笔借款的初始期限不得超过【3】年，经甲方同意，借款期限可以延长。具体借款期限由双方在具体借款合同中约定，起息日自实际提款日起算。

2.3 借款用途

本协议项下借款用于下列用途，未经甲方书面同意，乙方不得将借款挪作他用，甲方有权监督款项的使用。

借款用途：用于偿还公司在公开市场发行的债券本息以及经甲方同意的指定借款利息。

2.4 借款利率

借款利率为采用单利方法计算的年化利率，借款利率按以下方式确定：

每笔借款利率以（i）与（ii）两者之中孰高为准：（i）2.34%；（ii）定价基准加浮动点数确定，其中定价基准为每笔借款提款日（首个利率确定日）前一工作日全国银行间同

业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率（LPR），浮动点数为减66个基点（一个基点为0.01%，下同），借款期限内加点利差保持不变，如利率确定日前一工作日全国银行间同业拆借中心未公布相应期限的贷款市场报价利率，则以全国银行间同业拆借中心再上一工作日公布的贷款市场报价利率为准，以此类推。

具体利率由双方在具体借款合同中约定，并于订立具体合同时应按照公平及合理的原则，确保有关借款利率不逊于市场水平（指独立第三方在日常业务中根据正常商业条款在相同地区提供相同或同类借款的利率水平）。

第三条 股东借款增信措施

3.1 担保

乙方为其在借款额度有效期期间不超过220亿元（主要包括本协议生效之前已实际发生但乙方未提供抵/质押担保措施的信用借款，及本协议生效之后发生的借款）的股东借款提供资产担保。

3.2 担保物要求

为担保借款的偿还，乙方或其下属子公司应提供其拥有的合法经营性房地产、固定资产、存货、在建工程或股票、非上市公司股权等作为担保物。如乙方提供作为担保物的资产或其附属资产存在瑕疵、商业争议、纠纷或其他权利限制的，乙方应尽最大努力消除相关影响促使相关资产纳入可担保范围或排除甲方实现担保权利时面临的障碍，否则甲方有权要求乙方在限期内提供新的担保物或提前偿还部分借款。

3.3 担保物价值

担保物的价值最终以双方共同认可的具有相应资质的独立资产评估机构做出的评估值确定。

3.4 抵/质押率借款本金余额与经营性房地产、固定资产、存货、在建工程、股票等担保物评估价值的比率（抵/质押率）为【60%-70%】，与非上市公司股权质押评估价值的比率

(质押率)为【50%—60%】。

3.5 抵押率和质押率在双方签订的具体担保协议中约定。如担保物价值减少导致抵/质押率超过上述比例,乙方应在甲方指定的期限内提供新的担保物或提前偿还部分借款,具体将在双方签署的担保协议中约定。

3.6 担保物发生产权纠纷、被查封或扣押,乙方应及时通知甲方,并另行提供甲方认可的其他担保。

3.7 乙方如在具体借款合同约定的具体借款期限前提前偿还借款,甲方及乙方可部分解除对应价值的担保物抵质押,确保抵质押率不低于抵质押协议的初始约定。甲方应积极配合相关解除手续(如适用)。

3.8 乙方如未能全面及时履行其有关借款合同的责任,甲方将根据相应具体担保协议的具体约定及适用法律及法规执行并处置(全部或部分)担保物。

3.9 如乙方未能就借款额度下实际发生的借款提供抵/质押担保,甲方有权要求乙方立即偿还借款额度下已实际发生但未提供抵/质押担保的借款本息。

第四条 协议有效期

4.1 本协议有效期三年,自第6.1条规定之日起生效。根据本协议第二条及第三条签署的借款协议及担保协议应(单独或共同)包括【双方的责任和权利、借款本金、期限、利率、本息结算、抵押率、质押率、执行与解除担保物、违约责任】等约定。该等具体合同应被视为对合同双方有约束力之协议。

第五条 法律适用和争议解决

5.1 本协议的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

5.2 在合同履行期间,因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议、纠纷,双方可协商解决。协商不成的,任何一方均可在甲方所在地法院通过诉讼方式解决。

第六条 生效、变更和解除

6.1 本协议自双方加盖公章或合同专用章之日起成立，且自根据本协议，双方的章程，适用法律、法规及上市规则取得所有对本协议及其年度上限所必需的授权或批准之日起生效。

6.2 对本协议的任何变更应由各方协商一致并以书面形式作出。变更条款或协议构成本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。除变更部分外，本协议其余部分依然有效，变更部分生效前原条款仍然有效。

6.3 本协议的变更和解除，不影响缔约各方要求赔偿损失的权利。本协议的解除，不影响有关争议解决条款及保密条款的效力。

第七条 其他

7.1 本协议一式【陆】份，甲方、乙方各执【叁】份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为合同签署页，无正文)

甲方（盖章）：深圳市地铁集团有限公司

日期：2025 年 11 月 2 日



(本页为合同签署页，无正文)

乙方(盖章): 万科企业股份有限公司

日期: 2025 年 11 月 2 日

