

统一打印复印无效
集团总部

新城悦服务集团有限公司

与

新城控股集团股份有限公司
之间的

借款框架协议

2024年【9】月【30】日

借款框架协议

协议编号:

本借款框架协议（以下简称“本协议”）由以下双方于2024年【9】月【30】日由以下双方在江苏省常州市签署:

甲方: 新城悦服务集团有限公司

责任联系人: 杨博

联系电话: 021-32573095

指定送达地址: 上海市普陀区中江路388弄新城控股大厦A座8楼

乙方: 新城控股集团股份有限公司

责任联系人: 陈鹏

联系电话: 021-32522907

指定送达地址: 常州市武进高新区西湖路1号

鉴于:

1. 甲方为一家依据开曼群岛法律设立并有效存续的、在香港联合交易所主板上市的有限责任公司。具有签署本协议并履行本协议项下义务的主体资格。
2. 乙方为一家依据中国法律设立并有效存续的在上海市证券交易所挂牌上市的股份有限公司，主营业务为房地产开发，具有签署本协议并履行本协议项下义务的主体资格。乙方的间接控股股东新城发展控股有限公司为一家依据开曼群岛法律设立并有效存续的、在香港联合交易所主板上市的有限责任公司。
3. 甲乙双方为同一实际控制人控制下的企业，基于甲乙双方的长期友好合作关系，甲、乙双方经友好协商，就有关借款事宜达成一致，甲方与乙方的借款交易构成《上海证券交易所股票上市规则》定义的日常关联交易，及香港联合交易所有限公司证券上市规则(“香港上市规则”)定义的持续性关连交易。

一、借款条款

1. 甲方和其附属公司（以下合称“甲方”）向乙方和其附属公司（以下合称“乙方”）提供借款本金合计为人民币【1,000,000,000】元（大写：人民币拾亿圆整）。受限于本协议条款，于提款条件获达成后，乙方可在本协议有效期内分批次提款。甲方及乙方须就相关提款分别订立具体协议及相应抵押文件。未免歧义，本协议项下的借款为一次性信贷，且根据本协议订立的具

体协议项下的贷款的任何已偿还本金不应更新本协议项下有效期内可供提款的总金额。

2. 除非甲方事先以书面形式同意，否则本协议项下借款将用于新城控股集团股份有限公司和其附属公司的项目建设及补充流动资金等。
3. 本协议有效期自本协议生效日（定义见本协议第八(2)条）起至2027年9月29日（“最终到期日”）。贷款每次提款的期限自相关汇款日期起计并于甲方及乙方订立的具体协议约定；但本协议下贷款的所有未偿还本金金额及其应计利息须于最终到期日或之前悉数偿还。
4. 借款利率为以下较高者：(i) 中国人民银行公布的一年以上(含一年)五年以下(如有)适用于提款日期的贷款市场报价利率（LPR）；及(ii) 固定年化利率6.05%。

【本合同项下借款按照前款约定的利率自提款日期起按一年360日每天累计，日利率=年利率÷360，利息每年支付一次】

5. 根据本协议条款，乙方需于具体协议规定的到期日及结息日全额偿还相关具体协议项下未偿还提款金额及其应计利息，且在任何情况下，乙方须于最终到期日偿还本协议下的所有未偿还提款金额及应计利息。

二、借款发放前提条件

每次提款需待下列条件全部得以满足后方可作实：

1. 乙方已经按照甲方的要求提供用于提款、还款的账户；
2. 甲乙双方已就相关借款有效签订相关具体协议；
3. 甲乙双方已就甲方认可的增信措施（包括但不限于抵押、质押）有效签订相关的文件（包括但不限于抵押/质押协议）。
4. 甲乙双方（及其直接及间接控股股东，如适用）已就订立具体协议及相关增信措施的文件取得所有适用批准及已遵守适用证券交易所上市规则所规定的披露程序（如有）；

5. 甲乙双方（及其直接及间接控股股东，如适用）已遵守香港联合交易所有限公司证券上市规则的适用规定；
 6. 乙方没有发生本协议所约定的任一违约事项或本协议约定的任何可能危及甲方债权或担保措施安全的情形；及
 7. 法律法规、规章或有权部门不禁止且不限制甲方发放本协议项下的借款。
- 甲方有权于与乙方订立的具体协议设置额外提款前需满足的条件。

三、 双方权利义务

1. 甲方有权要求乙方按期偿还借款本金、利息，有权对借款资金的支付进行管理和控制，有权行使本协议约定的其他各项权利，要求乙方履行其在本协议项下的其他各项义务。
2. 乙方按照本协议的约定提款并足额清偿借款本息，承担本协议约定的各项费用，且按照甲方的要求提供各种材料等。

四、 增信安排

1. 由乙方提供经甲方同意的乙方或其下属子公司的资产（统称“抵押资产”）作为贷款的增信措施。经甲方同意，抵押人可自行销售抵押资产或委托甲方（包括甲方指定第三方或甲方关联公司）进行销售。上述抵押资产销售后的回款可用于归还本合同项下借款本息，或者在乙方提供同等价值的其它抵押资产的前提下，由乙方调用。
2. 在任何情况下，抵押资产价值总额不得低于未归还的借款本金除以60%的最高贷款价值比率，甲乙双方可根据抵押资产的实际抵押及/或质押办理情况对本条抵押资产进行置换或补充提供抵押资产，以维持最高贷款价值比率不高于60%。
3. 倘乙方未能偿还本协议或具体协议项下的任何逾期款项，甲方应有权行使其变现抵押资产的权利，而变现的所得款项将用于偿还逾期款项。

五、 违约处理

1. 一方因任何原因擅自要求解除本协议或拒绝履行本协议约定内容的，经守约方发出书面纠正通知后未能在通知所述期限或(7)个工作日内恢复履行的，违约方应当赔偿守约方的损失，包括但不限于因实现债权而支出的成本、案件受理费、诉讼费、律师费、公证费、评估费、鉴定费、保全费、保全保险费、电讯费、差旅费、罚款、税费以及要求违约方承担的违约金等全部费用。

六、 争议解决

1. 本协议适用中华人民共和国法律(港澳台法律除外)。双方应通过协商解决。在协商不成时，将争议提交至合同签署地人民法院解决。
2. 在争议解决期间，若该争议不影响本合同其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

七、 保密条款

1. 双方对因本次合同而获知的对方的商业机密负有保密义务，不得向任何第三方泄露，但现行法律法规或适用证券交易所上市规则另有规定或要求的或经另一方书面同意的除外。
2. 甲乙双方有义务对本合同的内容以及通过订立和履行本合同而获悉的对方的商业秘密严格保密。甲方对乙方提供的资料、信息(包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等)负保密责任。未经甲方书面同意，乙方不得以任何方式进行利用、向任何第三方披露或以其他方式予以公开。如乙方未履行本合同约定的保密义务，将承担违约责任。如果给甲方造成了损失，除了承担违约金外，还应当赔偿乙方的实际损失。
3. 甲乙双方的上述保密义务不因本合同的无效、终止或被解除而终止。

八、 其他约定

1. 各方确认本协议首部记载的联系方式及送达地址是准确、有效的，并应作为本协议相关法律文书(包括但不限于催收通知书、仲裁申请书、仲裁通知书或立案通知书、受理通知书、起诉状、答辩书、反诉书、反请求书、证据、

开庭通知书、判决书、裁决书、调解书、执行通知书、限期履行通知书等诉讼、仲裁审理以及执行阶段的法律文书)的送达地址及联系方式。上述法律文书送达至本合同首部记载的送达地址, 无论是否签收, 均视为送达, 已签收的则签收之日为文件送达日, 未签收的则邮件寄出日的第 3 日为文件送达日。

2. 本协议自以下条件均满足起生效 (“生效日”) :

- (i) 经甲、乙双方法定代表人签字并加盖公章;
- (ii) 新城悦服务集团有限公司按香港联合交易所有限公司证券上市规则要求召开股东大会并获股东大会表决通过本协议及其项下交易; 及
- (iii) 新城发展控股有限公司 (乙方的间接控股股东) 按香港联合交易所有限公司证券上市规则要求召开股东大会并获股东大会表决通过本协议及其项下交易。

3. 本协议一式肆份, 双方各执贰份, 具有同等法律效力。

(以下为签署页, 无正文)

(此页无正文，为《新城悦服务集团有限公司与新城控股集团股份有限公司之间的借款框架协议》的签署页)

新城悦服务集团有限公司(盖章)



法定代表人或授权代表: _____

二〇二四年 月 日

新城控股集团股份有限公司(盖章)



法定代表人或授权代表: _____

二〇二四年 月 日



无效部