

# 珠海华发实业股份有限公司

## 项目跟投管理制度

### 第一章 总则

**第一条** 遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及其他法律法规，以及珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”)相关规定，制定《珠海华发实业股份有限公司项目跟投管理制度》(以下简称“本制度”)。

**第二条** 通过设计规范化、科学化的项目跟投机制，建立完善的激励体系，激发企业活力，将员工利益与企业利益统一到同一战线上，促进员工与企业共创、共担、共享，加强对优秀人才的激励，加快周转、提升利润水平和管理水平，实现国有资产保值增值。

#### **第三条 定义释义**

(一) 销售型项目：持有面积占总建筑面积的比例不超过 15%且建筑面积小于 3 万平方米。

(二) 资金峰值：项目开发全期间，累计负净现金流的最大值。

(三) 累计经营性现金流回正：现金流量表中各期净现金流量的数值逐年相加之和，经营性收益覆盖前期开发的成本，不含贷款。

## 第二章 跟投项目

**第四条** 自本制度生效之日起，公司投资的销售型项目应当参与跟投。合资项目符合上述条件的应当参与跟投，但不合作方开放。

**第五条** 旧改、收并购等特殊项目，在本制度生效前已获取且尚未开工的，经跟投管理机构同意，可列入跟投范围。

## 第三章 跟投人员

**第六条** 跟投人员按照岗位职责，及其对跟投项目的业绩负责的关联程度与重要程度，分为强制跟投和自愿跟投两种类型。

对项目负有主要、直接责任的核心管理人员须强制跟投，其范围包括但不限于股份本部营销/投拓/设计/成本业务条线主要负责人及分管领导；项目所在区域公司经营班子、营销/投拓/设计/成本业务条线主要负责人；项目所在城市公司经营班子、营销/投拓/业务条线主要负责人及项目负责人等。

除上述需强制跟投的人员外，允许股份本部、区域公司、城市公司的其他正式员工自愿参与跟投。

公司董事、监事及高级管理人员不参与跟投。

**第七条** 根据公司管控模式与授权体系的变化，公司将适时调整强制跟投人员范围。

## 第四章 跟投方式

**第八条** 跟投资金总额不超过资金峰值的 5%。

**第九条** 为提高投资回报和自有资金的使用效率,加强对公司自有资金投资的控制,跟投收益与项目净利润、资金峰值、毛利率、IRR 挂钩。

**第十条** 跟投资金由跟投人员自行筹措,公司不以任何方式向跟投人员提供财务资助或担保。

**第十一条** 通过资管计划等合规的投资方式实施跟投。

## 第五章 分配管理

**第十二条** 根据项目盈亏情况,结合开发经营关键节点,经跟投管理机构同意,分批返还跟投资本金、发放跟投收益或扣除项目亏损。

**第十三条** 项目亏损时,跟投人员以全部跟投资金承担项目风险。

## 第六章 退出管理

**第十四条** 项目交楼结转,确认项目盈利且可售部分去化超过 95% 时,经跟投管理机构同意,跟投退出。

**第十五条** 入伙满一年,确认项目亏损且预期无法在短期内扭亏为盈,经跟投管理机构同意,跟投人员偿付项目亏损,跟投退出。

**第十六条** 跟投退出时，未售商品房按照已售均价或公允价值孰低原则估值，未售商业与车库按照成本与公允价值孰低原则估值。

## 第七章 附则

**第十七条** 所有跟投项目的项目经营计划、开发进度、销售情况、内部审计评估等重要信息须在公司内部充分披露，切实保障跟投员工的知情权和监督权。

**第十八条** 项目跟投人与公司股东共同承担投资风险，公司不设保本和保底收益。

**第十九条** 公司应规范关联交易，完善相关制度，健全审核程序，规范实施流程，严格资产评估，建立健全跟投机制，确保跟投公开透明，严禁暗箱操作，防止利益输送。

**第二十条** 试点过程中出现制度不健全、程序不规范、管理不到位等问题，致使国有资产流失、损害国有股东合法权益或严重侵害员工合法权益的，需依法依规追究相关责任人的责任。

**第二十一条** 董事局授权公司经营班子，在本制度框架范围内，成立跟投管理机构，制定具体的跟投实施细则，报总裁办公会审批。

**第二十二条** 本制度经董事局审批后生效，由董事局负责解释和修订。