



荣安地产项目跟投制度

(2017年12月11日经公司第十届董事会第十三次临时会议审议通过，
尚需提交股东大会审议)

第一章 总则

第一条 为推动公司快速发展，建立项目投资风险与收益共担机制，鼓励员工积极参与项目经营管理，特制定本制度。

第二条 本制度将项目经营效益和跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，不设本金保障和收益保证机制。

第二章 跟投项目

第三条 公司跟投项目为公司及控股子公司通过招拍挂形式取得的房地产开发项目，原则上对外合作项目不进行跟投。

第三章 项目跟投人员

第四条 项目跟投人员为公司员工。分为必须跟投人员、自愿跟投人员。

城市公司必须跟投人员：城市公司总经理、副总经理、总经理助理、工程线负责人（含工程管理、报批报建）、营销线负责人、项目拓展负责人、财务管理负责人；

总部必须跟投人员：项目拓展负责人、规划设计负责人（含方案设计、设计管理）、成本管理负责人、工程线负责人（含工程管理、报批报建）、营销线负责人（总部直管项目）、采购负责人、资金管理负责人、财务管理负责人（含总税务师办公室负责人、财务管理部负责人）。

必须跟投人员如在跟投方案发布之日入司时间未满3个月的，则作为自愿跟投人员。

单个项目必须跟投人员可根据实际情况进行适当增减，人员名单由总经理办公会议确定。



公司董事、监事、高级管理人员以及必投人员以外其它正式员工为自愿跟投人员。

第四章 项目跟投资金

第五条 跟投资金为跟投人员自有资金，公司不提供借款、担保或者任何融资便利。

第六条 项目跟投总金额不超过该项目股东投入资金峰值的 5%。股东投入资金峰值为项目股东对项目资金投入的最大值，包括资本金和股东借款，股东借款不计息。

第七条 个人项目跟投限额：单人跟投金额不超过该项目股东投入资金峰值的 0.5%，必投人员、自愿跟投人员最低跟投金额根据项目规模、投资风险等因素由总经理办公会议确定。

第八条 各类跟投人员需在项目推出跟投方案起 1 个月内确定跟投金额，待打款细则发布后 1 个月内按已确定的跟投金额进行注资。此后不再接受任何员工的新增跟投。

第九条 具体注资手续由财务管理部、资金管理部根据相关规定执行。

第五章 投资架构

第十条 跟投员工投资人通过成立有限合伙企业进行投资，一个有限合伙企业投资一个跟投项目，且占股比例不超过 5%。普通合伙人由公司全资持有的投资管理公司担任，或由公司指定的人士或机构担任，对合伙企业债务承担无限连带责任。

第十一条 在对跟投项目投资决策时须测算为完成跟投项目开发经营，需要公司各方股东投入项目的资金最大值，即股东投入资金峰值。股东资金峰值测算由总经理办公会议审核，有限合伙企业跟投金额不超过项目股东投入资金峰值测算值的 5%。

第十二条 有限合伙企业按照公司制定的项目跟投方案一次性投入资金（包括股权资金和债权资金）后，不再承担追加投资的责任，包括资本金及股东借款。如后续需股东追加资本金投入，参股项目的有限合伙企业自动放弃股本投入，股权比例相应进行调整。



第十三条 有限合伙企业以其实际投入资金（包括股权资金和未收回的债权资金）的金额为限，承担项目经营风险和亏损风险。

第十四条 有限合伙企业不能是项目的大股东，不参与项目管理、不向项目公司派驻董事及管理人员、不影响项目的对外合作、放弃项目公司股权的优先购买权。

第六章 投资回报及退出

第十五条 项目公司在净现金流回正时（不包含融资的现金流回正，但含利息支出），并计提所有内、外部借款的偿还款后，在充分考虑项目经营风险，保证项目运营所需资金（需至少预留 6 个月工程款）并预计盈利的情况下，经公司总经理办公会议批准，可预分配跟投本金的 70%，剩余 30%预留至项目跟投结束一并结算。在本金分配前，员工需签订《承诺书》，承诺当跟投结束即股权回购时项目有亏损，员工需按亏损率承担亏损，退回亏损金额，若存在不退回的从本人剩余本金中扣回，仍存在差额的从本人在公司的收入中扣回。

第十六条 在项目可售面积（住宅）销售率达到 80%时，有限合伙企业退出跟投。

在退出时，根据目标成本（以首次开盘前 3 个月目标成本审批稿为准），在扣除各项财务税费后核算利润。未售的存货中住宅商品房按最近一个月同类产品成交均价的 85%折算价值，其他物业（包括但不限于车位、车库、商业类）按最近一个月同类产品成交均价的 70%折算价值。

核算利润确定后，有限合伙企业按照利润率计算应得收益（有限合伙企业跟投收益=实际出资金额 X 核算利润率），并由公司回购有限合伙企业所持项目公司股权，回购价包含本金及有限合伙企业应得投资收益（回购价=本金+有限合伙企业跟投收益）。

第十七条 员工需自行承担个人所得税，由公司代扣代缴。

第十八条 在项目跟投结束前，所有跟投人员不论何种原因产生的人员异动（包括但不限于人员离职、调任等）均不能要求提前退出跟投，不得转售，直到跟投结束。

第七章 罚扣条款



第十九条 项目成本需进行科学管控，成本应控制在合理范围内，总成本控制在目标成本（以首次开盘前 3 个月目标成本审批稿为准）的 97%-103%，确保项目的品质与质量。

第二十条 若项目开发过程中发生重大质量、安全、成本责任事故，将根据实际负面影响和损失对相关责任人所分配的收益进行扣减，扣减方案由总部人力资源部拟定，并报地产总经理审批。情节严重者，公司将依法追究相关责任及损失。

第八章 附则

第二十一条 本制度自股东大会审议通过之日起生效，并由公司董事会负责解释。

二〇一七年十二月十一日