

深圳华侨城股份有限公司项目跟投管理办法

(2019年11月25日经公司第七届董事会第十九次临时会议审议通过)

为推动深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“华侨城”）项目快速落地实施，促进科学决策，强化项目现金流管理，实现管理团队激励与项目中长期运营结果的绑定，从而推动华侨城整体战略目标实现，特制定本办法。

一、跟投项目范围

本办法适用于公司投资开发的新型城镇化项目。原则上所有投资项目必须实施跟投，确因项目类型、性质不适合开展跟投的，应经公司党委会审批同意。

二、跟投管理机制

公司董事会是项目跟投工作的最高权力机构，项目跟投管理办法须经公司党委会、公司董事会审议通过后方可执行。公司负责项目跟投管理办法的制定及修订，授权公司二级单位和项目公司按照跟投管理办法实施跟投相关事宜。公司委托中介机构每年年中集中开展项目跟投审计，对跟投过程及结果的合规性进行审查；同时通过通过抽检、督察等形式确保跟投管理办法落地并合法合规开展。

三、跟投额度

每个项目跟投资金不超过该项目经营资金峰值的 5%；同时根据项目经营资金峰值大小，每个项目跟投资金最低不得低于 200 万元。合资项目跟投额度上下限需按照华侨城方

在项目中的权益比例折算。

四、跟投人员

项目公司负责人、项目公司部门负责人及由项目公司负责人提名的本项目公司关键骨干员工，项目公司隶属的二级单位负责人，二级单位核心业务部门负责人及项目直接相关投资拓展人员为必须跟投人。其他项目公司员工及项目公司所属二级单位员工可自愿跟投。公司董事、监事、高级管理人员、公司本部员工，以及持有型物业运营单位的人员不可参与跟投。

五、跟投资本金的进入及返还

跟投资本金应在项目土地成本缴纳超过 50% 的时点（收并购项目为交易对价缴纳超过 50% 的时点）后 90 个自然日内支付至项目银行账户内。跟投人需自筹跟投资本金。资金来源须为员工的合法薪酬以及法律、法规允许的其他方式，公司及其下属企业不得为跟投人进行任何形式的担保与借款。

项目经营资金峰值开始回落后，保证资金存量富余，可以随项目经营资金逐渐回正同步启动跟投资本金返还。截至项目整体累计经营现金流回正当季度，最多返还员工 80% 跟投资本金；至项目模拟清算（项目签约销售面积达 90%）时返还剩余跟投资本金（前提条件需项目模拟清算 IRR 大于可研 IRR，若项目模拟清算 IRR 小于可研 IRR，剩余跟投资本金应延迟至项目销售结转率达到 90% 且预计项目不亏损时返还）。

六、跟投收益分配

跟投人员收益分配按照跟投权益比例分享项目净利润。跟投权益比例根据跟投资本金占项目经营资金峰值的比例和项目销售型物业占比综合确定。

根据每年经审计后的累计净利润计算当前累计跟投收益，并在每年4月底前发放上一年度对应跟投收益；含持有型物业的项目在持有物业开业运营达五年以前，每年跟投收益分配时还应按照持有型物业占比预留对应比例的跟投收益作为持有型物业运营前五年的风险备用金；待持有物业开业运营满五年或十年时（可选），跟投退出并返还剩余风险备用金。

七、风险保障

跟投退出时，若项目亏损，公司在扣除完风险备用金后，有权追回跟投人员应承担的亏损。二级单位及项目公司主要负责人每年奖励年薪的10%（属于延迟支付奖励年薪风险金的一部分）作为项目跟投的风险担保金，待次年可进行清算的跟投资项目清算审计完成后，视项目盈亏状况进行返还。若项目盈利，则全额返还；若项目亏损，则在补足跟投人员尚应承担的项目亏损后，方可返还剩余奖励年薪。

深圳华侨城股份有限公司

二〇一九年十一月二十六日