

深圳华侨城股份有限公司项目跟投管理办法（修订）

（2023年8月29日经公司第八届董事会第十三次会议审议通过）

为推动深圳华侨城股份有限公司（以下简称“股份公司”或“华侨城”）项目快速落地实施，强化项目现金流管理，加快纯地产项目的周转，提升资产管理效率以及激励项目团队追求项目整体利益最大化，推动华侨城整体战略目标实现，特修订本办法，以适配公司当前业务发展需要。

一、跟投项目范围

本办法适用于公司投资开发的纯地产项目。具体包括：

（一）由华侨城操盘开发的，通过招标、拍卖或挂牌等市场化方式获取土地的纯地产项目。

（二）由华侨城操盘开发的合资项目、收购项目等其他情形的纯地产项目。

原则上所有投资开发的纯地产项目必须实施跟投，确因项目类型、性质不适合跟投的，应经公司办公会审批同意。

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办公会审议、党委会研究讨论、董事会审定通过后方可执行。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城市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

（一）跟投额度上限：

每个项目跟投资金不超过该项目经营资金峰值的 1%。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。

个人强制跟投额度上限为不超过个人跟投下限额度的 3 倍；个人自愿跟投额度上限为单人单个项目不超过 10 万元。

（二）跟投额度下限：

跟投资金下限为单人单项目的跟投下限，按照岗位职责和其对跟投项目负责任的关联程度与重要程度，分梯度设置跟投下限金额，个人跟投额度不低于 2 万元。

四、跟投人员范围

事业部/项目部（公司）、其他涉及房地产业务的公司负责人、关键骨干员工；事业部/项目部（公司）隶属的城市公司负责人，投资、营销、产品设计、工程、成本采购、财务等部门负责人；事业部/项目部（公司）、其他涉及房地产业务的公司隶属的，与跟投项目直接相关的二级单位投资、营销、产品设计、工程、成本采购、财务等部门负责人均为强制跟投范围人员。其他涉及房地产业务公司、事业部/项目部（公司）及其隶属的城市公司的员工可自愿跟投。公司董事、监事、高级管理人员、公司本部员工不可参与跟投。

五、跟投资金的进入及返还

跟投资金应在项目土地成本缴纳达到 50% 的时点（收并购项目为交易对价缴纳达到 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。

项目最高经营资金峰值开始回落后，保证资金存量富余，可以启动跟投本金返还。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，剩余部分跟投本金在项目销售结转率达到 90%且项目已收到回款大于可研投资总额时返还）。

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。跟投收益按照“实际跟投金额 × 股东 IRR × 本金占用时间”以及“跟投本金占项目经营资金峰值的比例”综合确定。

项目根据每年经审计后的累计净利润计算当前累计跟投收益，在本项目累计经营现金流为正时，每年 6 月底前发放对应跟投收益。

七、风险保障

跟投退出时，若项目亏损或股东 IRR 为负，有权追回跟投人员应承担的亏损。二级单位主要负责人任期激励标准的 20%作为项目跟投的风险担保金（属于延迟支付任期激励的一部分），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（扣完为止）后，方可返还剩余奖励年薪。