

美好置业集团股份有限公司 城市土地开发项目跟投管理办法（草案）

释义

本管理办法中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

释义项		释义内容
本办法	指	美好置业集团股份有限公司（城市土地开发）跟投管理办法
美好置业、公司	指	美好置业集团股份有限公司
集团总部	指	美好置业集团股份有限公司总部
区域/城市公司	指	公司内部根据区域分布情况划定的以城市土地开发为主的区域、城市公司和项目公司的管理集合体（非法人实体）。
项目公司	指	负责开发和运营城市土地开发的公司
跟投企业	指	为实施跟投计划而成立的有限合伙企业
资金峰值	指	项目开发全过程期间，累计经营性净现金流的最大值，其中资本金为该值的 30%，由公司自有资金和跟投额度组成。
累计经营性现金流回正	指	经营性净现金流量（不含贷款）累计之和，经营性收益覆盖前期开发成本
跟投额度	指	个人出资×（1+ 损益杠杆），该额度不超过资本金的 15%
跟投人收益	指	跟投额度/资本金×项目净利润。跟投人收益不超过项目净利润 15%。
内部收益率（IRR）	指	资金流入现值总额与资金流出现值总额相等、净现值等于零时的折现率。当项目内部收益率大于等于 25%时，可实施跟投。
损益杠杆	指	为了最大限度调动跟投人员积极性，按跟投人实际出资额的一定倍数参与跟投项目利润分配，按同等倍数承担跟投项目可能产生的亏损。

第一章 总则

第一条 为推进公司快速发展，充分激励公司城市土地开发团队的积极性，进一步提升土地获取质量和项目运营效率，根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》，特制定本办法。

第二条 本办法将项目经营成果与跟投员工个人收益直接挂钩，实现共创事业、共担风险、共享收益，不设本金保障和收益保证机制。

第二章 管理机构

第三条 公司股东大会负责本办法的批准和变更。

第四条 为提高跟投工作的决策效率，由公司总裁办公会研究、制定具体项目跟投方案，并提交董事会投资决策委员会审批同意后，方可实施跟投。具体项目跟投方案包括但不限于：跟投对象、跟投总金额、跟投占项目公司的股权比例、时间期限、跟投收益分配方式、退出机制安排等。

第三章 跟投项目

第五条 跟投项目为公司通过三旧改造、棚户区改造、并购等方式获取的城市土地开发项目。

第四章 跟投人员及出资要求

第六条 公司推行的跟投机制根据参与人员不同分为两类：一类为必须跟投人，一类为自愿跟投人。具体规定如下：

类别	组织	跟投人员范围	出资下限 (万元)	出资上限 (万元)	损益 杠杆	合计 占比	备注
必须 跟投 人员	集团 总部	总裁、城开总公司总经理	100	400	3 倍	≤6%	公司全部 跟投项目
		副总裁、财务负责人	60	240	2.5 倍		
		其他各中心/部 总经理	40	160	2 倍		
		城开总公司各部门负责人、及相 关关键岗位	20	80	2 倍		
	区域/ 城市 公司	总经理	60	240	3 倍	≤6%	区域/城 市公司所 管辖项目
		副总经理、各部门负责人、及 相关关键岗位	20	80	2 倍		
	项目 公司	项目总经理	30	120	3 倍	≤6%	所在 项目
		项目团队关键人员	10	40	2 倍		
自愿 跟投 人员	美好置业自愿跟投人员		4	16	1 倍	≤3%	参照必须 跟投人跟 投资项目范 围

说明：

(1) 项目资本金为资金峰值的 30%，其余 70%作为负债，按标准计算利息。跟投总额不超过项目资本金的 15%。

(2) 跟投人收益不超过项目净利润的 15%。当公司组织架构、管控模式与授权体系发生变化时，公司总裁办公会可以适时并适当调整跟投人员范围。

(3) 员工承担损益杠杆带来的收益与损失。员工参与跟投仅首年内出资收益计入本金后可享受损益杠杆；损益杠杆收益及次年起的出资收益可享受跟投收益，但不享受损益杠杆。

(4) 必须跟投人名单与额度在签订城市土地开发协议时，由区域/城市公司发起，上报城市土地开发总公司，与总部必须跟投人汇总后，提交人力资源部门确认。必须跟投人员为通过试用期员工。

(5) 自愿跟投人员由员工自愿申请，按“项目、区域/城市公司、总部”的优先顺序，提报至人力资源部门，最终跟投人员及额度由公司财务负责人确认。

(6) 在同一项目担任多个职务的人员，跟投额度按其担任最高职务决定跟投范围；同时在多项目担任职务的人员，必须跟投所负责的全部项目。

(7) 原则上不允许跨区跟投。公司副总裁兼区域总经理的，不允许跟投其他区域的项目。

(8) 独立董事、监事、审计部门人员不参与跟投。

(9) 损益杠杆根据行业可比数据及公司项目历史收益率确定。

第七条 跟投资金为跟投员工自有资金，公司对所有参与跟投计划的人员不提供借款、担保或者任何融资便利。

第八条 必须跟投和自愿跟投资金的到位时间按具体跟投方案执行。

第五章 投资架构

第九条 跟投员工通过成立有限合伙企业对跟投项目进行投资，有限合伙企业架构以合伙协议约定为准。

第十条 跟投企业对项目公司不具有控制权、管理权，并全权委托区域/城市公司行使其在项目公司的投票权，并放弃项目公司股权的优先受让权。跟投员工有权对项目公司经营管理提出建议或检举违规行为。

第六章 分配管理及退出机制

第十一条 跟投收益计算方法

跟投人收益=跟投额度/资本金×项目净利润。

其中，跟投额度 = 个人出资 × (1+ 损益杠杆)；

当项目亏损时，项目净利润为项目亏损额。

第十二条 跟投返本分红计算办法

1. 返本计算

批次	返本条件	返本比例	备注
1	累计经营性现金流回正	100%	根据项目开发经营节点，返回本金至资金池，用于跟投新项目。

2. 收益计算

批次	分配条件	分配比例	备注
1	累计经营性现金流回正	50%	1. 跟投人实际出资利润在节点达成时，可选择提取跟投收益，或留在资金池继续跟投新项目。 2. 跟投人损益杠杆收益留
2	完成土地证办理	20%	

3	累计回款 100%	10%	存资金池，计入本金，用于投资新项目。 3. 跟投人实际出资额达到跟投上限后，超过跟投金额上限的损益杠杆收益可每年分配 40%，其余 60% 留存。
4	工程结算（拆迁、还建）	20%	

说明：

（1）当出现重大安全、质量、成本责任问题，本项目跟投收益取消，公司将依法追究相关责任及损失。

（2）如跟投人出现违反廉洁从业行为，将追回全部的跟投收益，并赔偿公司损失。

第十三条 跟投退出机制

1. 项目退出

类别	退出说明
项目盈利自然退出	项目完成工程结算（拆迁、还建），计算跟投收益后自然退出。
项目亏损提前退出	项目亏损且短期内无法扭亏为盈，跟投人承担亏损，从资金池里面扣减。项目后续收益不计算。

2. 人事异动

类别	退出说明	
内部调动	美好置业内部跨区调动，跟投人可选择保留至所跟项目结算或退出。结算或退出后不再跟投原单位其他项目，本金与跟投收益全部返还。	
退休	继续享受盈利或承担亏损，直至所跟项目结算完毕，不再跟投其他项目。本金与跟投收益全部返还。	
病退	因国家规定重大疾病而解除劳动合同的，按解除劳动关系时点，本金与跟投收益全部返还。	
离职	主动离职	解除劳动关系时点，预结算项目盈亏，结算跟投人本金及自有出资所获利润，剩余损益杠杆所获收益不予结算。

	被动离职 (解除劳动合同)	解除劳动关系时点, 预结算项目盈亏, 结算跟投人本金及自有出资所获利润, 剩余损益杠杆所获收益不予结算。
	被动离职 (违反公司纪律、造成经济损失)	自结算日起, 结算亏损项目, 尚未分配本金所获利润及损益杠杆收益不予结算; 赔偿公司经济损失后, 无息返还届时剩余本金。

第七章 附则

第十四条 项目经营团队定期以《跟投经营月报》形式向全体跟投人披露项目信息。项目信息包括但不限于项目经营计划、开发进度、销售情况等内容。

第十五条 公司遵照《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务（2017修订）》履行相应的信息披露义务。

第十六条 本办法自公司股东大会审议通过后生效, 并由公司董事会负责解释。

美好置业集团股份有限公司

2018年4月19日