

江苏中南建设集团股份有限公司

房地产业务跟投管理制度

2018年12月

江苏中南建设集团股份有限公司

房地产业务跟投管理制度

为进一步激活组织效能，激发员工主动性，加强公司与员工风险共担、利益共享的机制，江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）制订《房地产业务跟投管理制度》。

1. 跟投人员

房地产业务在职的员工，根据参与要求不同分为两类：必需跟投人员和自愿跟投人员。必需跟投人员包括房地产业务总部、区域公司和项目核心管理人员，入职满 3 个月的房地产业务其他人员为自愿跟投人员。

2. 跟投范围

跟投人员可以投资公司 2017 年 1 月 1 日以后获取的独资开发销售类项目和负责操盘的合作项目，含可售商业和办公楼项目。特色小镇、城市更新项目及自持类项目，可单独讨论决定是否跟投。

区域人员只能在所在区域范围内进行跟投，项目人员可在项目所在整个区域范围内进行跟投，不可跨区域跟投。

3. 跟投金额要求

跟投人员在单个项目的跟投金额要求如下：

跟投类别	单位	职责区分	跟投下限 (万元/人)	跟投上限(万 元/人)
必需跟 投	房地产总部	董事长、总裁、副总裁	2.4	6
		各中心负责人	0.8	4
		投资相关负责人	1.6	4
	房地产区域公司	区域负责人	8	30
		区域部门负责人	1.6	4
		项目负责人	16	40
		项目专业负责人	3.2	8

自愿跟投	---	---	0.33	6.67
------	-----	-----	------	------

4. 跟投资金

跟投人员应及时、足额支付跟投资金，并保证跟投资金来源合法，跟投人员不得在跟投过程中侵犯公司利益。

如跟投资金实际到账时间晚于公司规定的时间，跟投人员应额外支付权益溢价款，跟投金额延期缴纳的部分一律按年化 10% 利息收取资金成本。

公司不对跟投人员提供借款、担保或者任何融资便利。

5. 跟投方式

各房地产业务区域成立有限合伙企业方式作为员工跟投平台，跟投人员可以采取不违反法律法规要求的方式通过跟投平台参与跟投。跟投具体事宜由有限合伙企业自行确定。

6. 跟投收益分配

每个项目在分配收益时，跟投人员根据实际投资金额按照一定的合伙人乘数，计算权益比例，分享项目收益或分担项目风险。其中必需跟投人员合伙人乘数为 5，自愿跟投人员合伙人乘数为 3。

项目投资收益分红所产生的个人所得税由跟投人自行承担，由合伙企业代扣代缴。

7. 跟投总额上限

每个项目包含合伙人乘数之后的跟投总额须同时符合以下两个条件：

- 1) 跟投总额 $\leq 10\% \times$ 全项目资金峰值
- 2) 跟投总额 $\leq 20\% \times$ 跟投前公司权益比例 \times 全项目资金峰值

8. 退出机制

在项目开发运作期内，正常情况下（人员异动除外）一律不允许跟投人员转让、赎回跟投份额，待项目公司清算或回购后，跟投人员方可退出此次跟投。具体的退出事项由房地产业务总部确定。

9. 附则

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。

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。