

**宋都基业投资股份有限公司**

**事业合伙人项目跟投管理办法**

二〇一九年三月

## 1 范围

本办法涵盖了项目跟投的管理机构、适用范围、跟投资金的投入等内容。

## 2 管理机构

宋都基业投资股份有限公司（以下称“宋都股份”）全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司（以下称“宋都集团”）成立项目跟投指导委员会，负责审议、决策具体项目跟投执行方案及本管理办法的相关实施细则的制订、修订工作。

## 3 适用跟投项目范围

自本办法发布之日起获取的新项目，原则上一律实施跟投激励。一级旧改项目、大型物业持有项目或其他特殊项目，经项目跟投指导委员会批准的，可根据本办法的原则另行制订跟投措施。

## 4 人员范围

### 4.1 跟投人员为公司员工，分为强制跟投人员和自愿跟投人员。

公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员不得参与跟投。

#### 4.1.1 强制跟投人员包括：

——宋都集团总部：M11 及以上经营管理人员、PM8 及以上职能管理人员、PP7 及以上专业管理人员；跟投全集团范围内项目。

——跟投区域（项目）公司：M8 及以上经营管理人员、PM5 及以上职能管理人员、PP5 及以上专业管理人员；跟投本区域内范围项目/本项目。

#### 4.1.2 自愿跟投人员包括：

除上述强制跟投人员范围以外的经所在单位负责人批准参与投资的其他员工。

4.2 参与强制或自愿跟投人员应为集团正式在职员工。试用期员工及退休人员原则上不参与项目跟投。

## 5. 跟投架构

5.1 公司员工将成立跟投平台，跟投平台组织形式为有限合伙制（以下称“合伙企业”，作为新项目投资实体，对新成立“项目公司”进行跟投。一个跟投实体投资一个项目。集团指定的投资管理公司作为普通合伙人。

5.2 由宋都集团和“合伙企业”合资组建“项目公司”。“项目公司”的股份构成原则：宋都集团(或其全资或控股子公司，以下简称“大股东”)占股不低于【85】%， “合伙企业”占股不高于【15】%，。宋都集团与第三方合资开发的项目中第三方占股之外的部分可按前述比例原则以此确定。“合伙企业”依法享有项目公司股东的权利，依法负有作为项目公司股东的义务。

5.3 “合伙企业”所需资金，由合伙人按份额自筹投入，投入方式为权益性出资（作为出资额投入合伙企业，相应投入金额以下简称“投入金额”）。跟投后涉及的后续资金投入，如合伙人投入困难，则稀释合伙份额。

5.6 跟投人员按其实际缴纳权益性出资形成的合伙份额分享收益、承担风险，并以其权益性出资额为限对参与组建的企业承担风险和责任。跟投人员的全部投入不设本金保障和收益保证机制，上市公司及其控股子公司不向跟投人员承诺收益。

## 6 跟投资金的投入

6.1 跟投项目开发所需的资金，由各股东按股权比例采取权益性出资投入。“合伙企业”在项目的股权占比(%) = “合伙企业”在项目的权益性出资金额/项目注册资本总额×100%。如项目对外进行股权融资的，则“合伙企业”在项目的股权占比相应稀释。

项目全体股东的投入金额应满足项目预期自有资金峰值，该峰值指在项目取得销售回款和其他外部融资前，项目全体股东预期运用自有资金对项目投入所需投资的最大资金值。

6.2 原则上根据每个项目中合伙企业可认投最高比例及预期自有资金峰值情况，按合伙人最低投入的比例关系确定合伙人在每个项目出资的权益性出资金额，如合伙人放弃全部或部分投入额度，则宋都集团项目跟投指导委员会有权决策该等放弃额度部分的二次分配办法。

## 7 项目公司富余资金安排

7.1 “项目公司”若有富余资金，在保证项目后续开发中现金流持续为正的前提下，经履行必要决策程序，项目公司可将富余资金向股东提供财务资助，财务资助的利率由项目公司股东按照市场情况协商确定。如发生该等财务资助，项目公司向合伙企业、大股东提供的财务资助金额之比例，不得高于两者间在项目公司的持股比例。

7.2 在项目公司未清算之前，或者，第 8.2 的规定情形发生之前，“合伙企业”不得将收到项目公司的资金作为权益性分配给合伙人。

## 8 项目利润分配及跟投资金退出

### 8.1 项目公司在达到以下条件时进行利润或剩余财产分配：

（一）项目公司累计净现金流量为正数并保证项目运营所需 3 个月资金后，经集团指定的审计机构按《企业会计准则》审计，项目公司存在可供分配利润，在符合《公司法》的规定且没有金融机构的利润分配限制时，经项目公司股东会审议可进行利润分配；

（二）经项目公司清算有可供分配的剩余财产，应向股东进行分配。

8.2 项目公司的可售商品房销售 95%后，“合伙企业”可向大股东提出退出申请，将股权转让给大股东，退出“项目公司”。

## 9 其他

9.1 员工持有的合伙企业份额不得转让、赠与给第三方，也不得用于出质或设定其他担保负担。自愿跟投的员工在其所在的部门内部转让份额的，均须经项目跟投指导委员会批准及普通合伙人同意后办理。

9.2 项目跟投收益是跟投人的投资收益，不属于薪酬范畴；其分配不影响公司其他薪酬要素的分配。

9.3 本办法由公司董事会制订，经公司股东大会审议通过后生效；修订亦同，本办法由董事会负责解释。