

深圳华侨城股份有限公司 第七届董事会第十九次临时会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”）第七届董事会第十九次临时会议通知于2019年11月20日（星期三）以书面、电子邮件的方式发出。会议于2019年11月25日（星期一）以通讯表决方式召开。出席会议董事应到8人，实到8人。会议的召开符合公司法和公司章程的有关规定。

出席会议的董事按会议议程逐项审议，表决情况如下：

一、8票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司项目跟投管理办法〉的议案》。具体修订内容如下：

条文	修订后	修订前
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。	本办法适用于自2015年9月17日以后公司投资开发的项目，包括纯销售型项目及包含销售型的综合性项目。
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	公司党委会是项目公司实施跟投的最高决策机构，负责项目公司跟投方案的批

	<p>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；同时通过抽检、督察等形式确保跟投管理办法落地并合法合规开展。</p>	<p>准和变更，审批项目跟投收益兑现方案，并授权公司相关部门和项目公司管理跟投实施的相关事宜。公司由人力资源部、战略发展部、财务部、审计部及法务部门共同成立跟投工作小组，作为项目公司实施跟投的日常管理机构。各项目公司是跟投方案的执行机构。</p>
三、跟投额度	<p>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。</p>	<p>每个项目的跟投总额上限为项目预计投资峰值的 10%（强制+自愿的比例之和）。按各职级平均年度薪酬水平的一定比例确定强制跟投门槛值，并根据薪酬变化情况由公司进行统一调整。个人年度跟投额根据不同职级在 2-70 万元之间确定。</p>
四、跟投人员	<p>1、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。</p> <p>2、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。</p> <p>3、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。</p>	<p>1、项目公司所对应的区域事业部和子公司负责人、项目公司负责人（如负责人有项目分工，按项目分工进行跟投）、项目公司部门负责人及总经理提名的关键骨干员工为强制跟投人。</p> <p>2、项目公司骨干员工为自愿跟投人。</p> <p>3、华侨城总部人员不参与项目跟投。</p>
五、跟投资本金的进入及返还	<p>1、跟投资本金进入</p> <p>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</p>	<p>1、跟投资本金进入</p> <p>项目启动会后 30 天内，跟投人须将跟投资本金出资到位。多期项目分期跟投，在</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>2、跟投本金返还</p> <p>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,剩余跟投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)。</p>	<p>每期项目的启动会后的 30 天内,跟投人须将跟投资金出资到位。</p> <p>综合体中的持有型项目,运营团队在项目建成完工,进入开业经营阶段后的 30 天内,运营团队跟投人须将跟投资金出资到位。</p> <p>2、跟投本金返还</p> <p>项目累计经营现金流回正当月,可返还跟投人员 0-50%的本金,具体比例由项目公司统一确定,并报公司跟投工作小组备案。</p> <p>项目内部清算时点,根据经审核后的清算报告返还跟投人剩余的跟投本金;</p> <p>多期项目后期项目土地成本在前期土地成本基础上加收土地空闲时间对应的投资利息,若项目团队(项目公司全部或 50%以上班子成员)进行了更换,后期项目土地成本需进行公允价格评估。</p>
六、跟投收益分配	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>1、销售型项目:跟投年化收益率为项目年化 IRR,结合跟投本金的占用时间计算最终跟投本金所获得的利息收益;若项目年化 IRR 为负值,则相应根据跟投本金的占用时间,扣减跟投本金。</p> <p>2、综合体中的持有型项目:开发建设期在项目建成完工,进入开业经营阶段,且综合体项目整体累计现金流回正后,根据项目开发期的项目考核结果决定收益利率,根据本金的占用时间计算收益,</p>

	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。	并与相应本金一同返还和兑现。招商运营期在项目开业稳定运营 2 年后，根据项目运营期的项目考核结果决定收益利率，根据本金的占用时间计算收益，并与相应本金一同返还和兑现。
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。	无此内容

《深圳华侨城股份有限公司项目跟投管理办法》全文详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

二、8 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于召开 2019 年度第一次临时股东大会的议案》。具体情况详见《关于召开 2019 年度第一次临时股东大会的通知》（公告编号：2019-47）。

特此公告。

深圳华侨城股份有限公司

董 事 会

二〇一九年十一月二十六日