

**荣盛房地产发展股份有限公司“创享计划”
实施办法（试行）**

定义及释义

本实施办法以下词语除文中另有所指外，具有以下含义：

【集团】 / 【公司】：指荣盛房地产发展股份有限公司。

【总部】：指集团总部相关管理机构。

【城市公司】：指集团直接管理的区域公司或城市公司。

【项目公司】：指为项目开发而专门设立的开发公司。

【总部投资企业】：指集团总部全部跟投人联合组建的有限合伙企业。

【城市投资企业】：指城市公司全部跟投人联合组建的有限合伙企业。

【投资企业】：指总部投资企业和城市投资企业的合并简称。

【合伙事务管理人】：指受跟投人委托，对投资企业进行管理的机构或个人，一般由普通合伙人担任。

【当然跟投人】：对项目开发经营工作负有直接责任，须强制跟投的有资格跟投人。

【自愿跟投人】：除当然跟投人外的其他有资格跟投人。

【约定利率】：集团财务管理中心每季度初发布的公司内部约定的资金出借/借入利率。

【项目清算】：指投资企业退出项目公司前，对所投项目进行全部收入、成本和税费的核算。

【项目利润率】：指项目公司在土地增值税和所得税前的利润率。

【项目净利润】：指项目公司在扣除全部成本和税费后的净利润。

【实际收益】：指跟投人从投资企业获取的除本金以外的所有税前收入，包括但不限于利息、分红等。

【项目质量评定等级】：由集团总部工程管理中心按相关质量评级制度最终评定的项目质量等级。

【创享计划管理委员会】：创享计划的执行与监督机构。

第一章 总则

第一条 为适应企业的发展需要，提升管理层员工主人翁意识，激发能动性和创造性，推动职业经理人向事业合伙人转变，建立起股东、公司和员工的共赢、共享、共进机制，集团特制定本办法，并定名为“创享计划”。

第二条 “创享计划”拟通过管理层员工入股项目公司，使公司与员工形成利益共同体，将管理层员工的个人收益与项目收益相结合，进而实现收益共享、风险共担。

第三条 为监督“创享计划”的有效实施，集团成立“创享计划管理委员会”（《创享计划管理委员管理职责》见附件）。该委员会对“创享计划”涉及的各方权益处分、纠纷处理拥有裁决权。

第四条 本办法颁布后，集团（及其下属控股子公司）所有新投资的城市地产开发类项目（不含土地一级整理等特殊项目）均适用本计划。跟投项目的具体信息公司将按相关规定在年报中予以披露。

第二章 参与和管理方式

第五条 凡执行“创享计划”的项目，由投资企业与集团（及其下属控股子公司）共同出资组建项目公司进行开发管理，按各自持股比例承担投资义务及享有损益。

第六条 项目公司的股权比例：公司全资开发的项目，集团及其全资子公司占股不低于90%，投资企业占股不高于10%；

与第三方合资开发的项目，集团及其全资子公司与投资企业根据公司所占权益按此比例确定持股份额。

第七条 项目公司注册资本采用实缴制，各股东按持股比例在项目公司设立时一次性实缴到位。

第八条 集团总部跟投人通过总部投资企业参与全部项目的投资，总部投资企业在每一个项目公司的持股比例不超过4.5%。

第九条 城市公司跟投人通过城市投资企业参与其所辖范围内的每一个项目的投资，城市投资企业在每一个项目公司的持股比例不超过5.5%。

第十条 项目公司按集团相关管理制度开展经营管理，投资企业不参与项目管理。

第十一条 投资企业由合伙事务管理人统一管理。

第三章 跟投人范围及份额分配

第十二条 “创享计划”对跟投人实行资格准入，有资格跟投人范围如下：

（一）总部：

1. 主管级（含）以上员工；
2. 列入公司“优才计划”的员工；
3. 上年度优秀员工。

(二) 城市公司:

1. 主管级(含)以上员工;
2. 列入公司“优才计划”的员工;
3. 上年度优秀员工。

(三) 集团人力资源中心批准的其他跟投人选。

第十三条 “创享计划”有资格跟投人分为当然跟投人和自愿跟投人。

(一) 当然跟投人分为总部当然跟投人和城市公司当然跟投人两部分:

总部当然跟投人包括集团总裁、监事会主席、副总裁和项目委员会、人资、财管、研发、投拓、工程、营销、运营、物管等职能中心总经理/总监, 及成本、预算、招采、总工办等负责人;

城市公司当然跟投人包括总经理、副总经理、项目总经理、项目经理和投拓、工程、营销、财务、人力等负责人。

(二) 总部当然跟投人必须跟投所有项目, 城市公司当然跟投人必须跟投所辖区域范围内的所有项目。当然跟投人最低跟投额不得低于下限, 在额度允许的前提下可突破上限。

(三) 当然跟投人的投资总额未达到跟投总限额时, 富余部分可由自愿跟投人在公布的上限和下限额度内进行自愿跟投。集团总部自愿跟投人名单及份额由集团人力资源中心批准, 城市公司自愿跟投人名单及份额由城市公司总经理

批准并报集团人力资源中心备案。

第十四条 对于新进驻的城市且由总部主导获取的新项目，新城市公司当然跟投人须在试用期满任命后跟投，跟投下限调整为规定跟投下限的 50%。

第十五条 每个投资项目中的单个跟投人持有的项目公司权益不超过 2%。

第四章 跟投资金来源

第十六条 投资企业根据项目资金需求募集跟投资金，跟投人以个人名义按其投资份额进行缴纳。

第十七条 跟投人所投资金须合规合法、自行筹集，集团及其下属控股子公司（金融机构除外）不向其提供任何借款或担保。

第五章 项目公司的资金安排

第十八条 项目公司因开发经营所需资金不足部分，可由各股东按持股比例注入，也可对外融资。项目公司对外融资的，各股东按持股比例提供担保；集团全部担保的，投资企业应以其所持股份向集团出具反担保。

第十九条 项目公司若有闲置资金，在保证项目后续开发中现金流持续为正，并充分考虑项目经营风险及项目合作方（若有）同意后，并经集团财务中心批准，各股东可以根据股权

比例调用部分闲置资金。

第二十条 在项目公司未清算前，投资企业所调用的资金不得分配或出借给任一跟投个人，仅限于参与后续项目跟投或按约定利率出借给集团。借款给集团获得的利息归投资企业所有，可按跟投比例分配至跟投个人。

第六章 项目公司的利润分配及退出机制

第二十一条 项目清算前，投资企业所投资金封闭运行。如投资企业内的跟投人及份额发生变化的，报集团人力资源中心或城市公司总经理批准后，由投资企业自行调整。

项目清算后，如有盈利则返还本金并支付跟投收益；如有亏损，则按比例扣除亏损后，返还剩余本金。

第二十二条 利润分配

项目清算前，已结算完毕的批次可进行利润分配。投资企业收到利润后，将利润的 70%扣缴相应税费后按比例分配给跟投个人；剩余 30%在项目清算后分配。

项目清算后，如项目最终结算为亏损，或最终结算利润小于累计已分配利润，则优先从投资企业的所投资金中扣除。所投资金不足部分，则由各跟投人按比例退回多分配的利润。未能退回的，优先从其本人在公司的收入中扣回；若退回不能，需由集团财务中心总经理承担未退回部分的 50%，另 50%

由所属总部分管领导或城市公司总经理承担。

投资企业在分配前，需与跟投个人签署《“创享计划”退回多分配利润承诺书》。

第二十三条 项目清算分为申请退出清算和正常退出清算两种。

第二十四条 申请退出清算

（一）清算条件：项目地上可售商品房销售率、回款率均达超 90%，且前期质量评定均在三星级及以上的，投资企业可向集团提出退出申请。

（二）项目未售存货收入确认原则：未售的车位、车库、销售中心（自有产权建筑）按成本价的六折，其他地上可售商品房以近三个月销售均价的七五折和成本价孰低原则折算。有争议部分提交“创享计划管理委员会”决策。

第二十五条 正常退出清算

（一）清算条件：项目最后一期达到标准交房节点后（以集团下发的相关文件为准。如遇不可抗力，按制度顺延），投资企业须退出。

（二）项目未售存货收入确认原则：未售的车位、车库、销售中心（自有产权建筑）按成本价的六折，其他地上可售商品房以近三个月销售均价的七五折和成本价八折孰低原则折算。有争议部分提交“创享计划管理委员会”决策。

第二十六条 为鼓励有质量的发展，引入“项目利润率”弹性系数 k_1 ；同时为提高城市公司责任团队对品质管理的重视，

城市公司跟投人的利润分配引入“品质”弹性系数 k_2 。

如项目清算有盈利，则应分得的净利润为：

项目净利润 \times 股权占比 $\times k_1 \times k_2$

如项目清算无盈利，则只按股权占比承担亏损。

（一） k_1 为项目利润率弹性系数，其计算如下：

项目利润率 $\geq 40\%$ ，则 $k_1=1.2$

项目利润率=30%，则 $k_1=1.1$

项目利润率=25%，则 $k_1=1.0$

项目利润率 $\leq 20\%$ ，则 $k_1=0.8$

期间值采用内插法计算。

（二） k_2 为品质系数，其计算如下：

项目质量最终评定等级为五星，则 $k_2=1.2$

项目质量最终评定等级为四星，则 $k_2=1.1$

项目质量最终评定等级为三星，则 $k_2=0.9$

项目质量最终评定等级为二星及以下，则 $k_2=0/0.8$ ，即城市公司总经理、项目总经理和生产系统跟投人的 $k_2=0$ ，其他城市公司跟投人的 $k_2=0.8$ 。

集团总部跟投人不进行品质弹性系数调整，故 $k_2=1$ 。

项目质量最终评定等级由集团工程管理中心在项目综评阶段出具。

申请退出时，城市公司跟投人均暂按 $k_2=0.9$ 进行分配，待综评系数确定后多退少补。

第七章 跟投人退出机制

第二十七条 跟投人退出机制

(一) 跟投人离职

1、非过失离职的跟投人在与集团内任一公司劳动关系终止时，必须退出其参与的投资企业：

(1) 退出时，若项目公司预测有盈利，可全额退还其投资本金和支付相应的退出收益。退出收益按如下方式处理：

退出收益=Min(8%年化利率收益, 实际收益)

若已享受部分利润分配，且退出收益大于所投项目累计已分配利润总额，则按差额补给跟投个人；若退出收益小于所投项目累计已分配利润总额，则跟投人无需退回。

(2) 若项目公司预测有亏损，该跟投人应按其投资比例承担亏损，扣减其应承担亏损份额后，本金若有剩余，则返还该跟投人。

2、因跟投个人履职不力导致公司商誉贬损或产生重大损失，为后续开发带来极大风险和困难而离职的情况，视为过失离职，其所投本金待抵扣相关损失后方可清算退出。

(二) 跟投人工作调动

跟投人在与集团任一公司存在劳动关系期间，因集团内正常工作调动，可继续享有已跟投项目的权益并承担义务，但不再以原岗位比例跟投后续项目。待所投项目达到申请或正常退出条件时，支付其本金及投资损益。

第二十八条 若跟投人在职期间因特殊原因（如重大疾病、意外身亡等）不能继续履行原职工作，且无重大过失的，跟投人本人或其家属有权按以下方式自行选择：

（一）如选择继续保留的，按第二十七条第二款“跟投人工作调动”的方式处理；

（二）如选择退出的，按第二十七条第一款“非过失离职的跟投人”的方式处理。

第二十九条 项目公司主要管理团队发生变更

（一）若城市公司总经理或项目总经理发生变更的，只要所投项目未清算，继任城市公司总经理或项目总经理均需按相应岗位最低投资额的要求跟投；

（二）若原有团队已用足城市投资企业所定的持股比例上限，则由“创享计划管理委员会”额外批准一个投资比例给继任城市公司总经理或项目总经理。继任者可享有其在职期间销售所对应净利润的收益权和分配权；

（三）若项目前期为亏损，则由集团重新核定相关基准，继任者按照核定后的基准入股。

第三十条 跟投人持有的跟投份额不得转让或质押给第三方。

第三十一条 实行廉洁触及罚没制。如跟投人违背《廉洁公约》的相关规定，则罚没其所有跟投收益。其所投本金待抵扣相关损失后方可清算退出。

第八章 附则

第三十二条 本办法须经公司股东大会审议通过后生效。

第三十三条 本办法的解释权归集团董事会。

第三十四条 “创享计划管理委员会”可在本办法的框架内制定实施细则。

第三十五条 本办法自股东大会审议通过之日起实行。

附件：

创享计划管理委员会管理职责

作为荣盛发展“创享计划”的执行与监督机构，“创享计划管理委员会”有责任维护利益共享和风险共担机制的公平、公开、公正运行与实施，拥有对各方价值评估、权责分配、纠纷处理的裁决权。

第一条 委员会组成

主任委员：董事长

委员：监事会主席、总裁、人力分管副总裁、地产执行总裁、董事会秘书

第二条 委员会决策事项

（一）领导委员会工作成员部门在“创享计划”中的相关工作；

（二）批准项目跟投方案（含特殊项目的裁定与跟投计划）；

（三）裁决项目分红方案；

（四）裁决项目清算方案及跟投退出方案；

（五）裁决预亏估算的争议；

（六）制定“创享计划”实施细则；

（七）裁决委员会工作成员部门提交的其他争议事项。

第三条 委员会成员工作部门

由项目委员会、财务管理中心、人力资源中心、董事会办公室、法务中心等组成。

第四条 项目委员会相关职责

- (一) 组织拟订“创享计划”实施细则；
- (二) 做好项目的全程监控，对价格和进度偏离预期的情况向管理委员会做专项报告，并依据制度提出处理建议；
- (三) 对项目清算时的价格评估提出专业意见，与财务中心共同拟定方案；
- (四) 负责项目投资说明会路演。

第五条 财务中心相关职责

- (一) 确定项目资金峰值，并组织募集资金；
- (二) 监督项目投资企业成立与运行的合规性；
- (三) 拟定项目分红和投资企业分配方案；
- (四) 管理项目与跟投人的投资台账；
- (五) 拟定清算和退出的计算方案；
- (六) 在项目委员会的配合下作出项目盈亏预估，依据制度维护分配的谨慎有效性。

第六条 人力资源中心相关职责

- (一) 审定项目跟投的人员名单及其跟投资额；
- (二) 审定品质系数的应用；
- (三) 审定人员变动带来的相关调整，并按制度执行；
- (四) 建立并维护“创享计划”人员激励台账；
- (五) 处理期间相关的个人争议。

第七条 董事会办公室相关职责

- (一) 积极与投资人沟通，组织召开董事会、股东大会

审议相关事宜；

（二）按照相关法律、法规规定，及时、真实、准确披露相关信息。

第八条 法务中心相关职责

（一）拟定本办法涉及的合同、协议、承诺等相关文件；

（二）监测并收集相关法律法规的立法及修改情况，及时提供法律风险和合规风险预警或评估。