



万科企业股份有限公司跟投制度

(2020 年 3 月 17 日修订)

为进一步加强合伙人共识、共创、共担、共享意识，促进合伙人为股东和社会创造更大价值，特制订《万科企业股份有限公司跟投制度》。

一、跟投范围及跟投权益比例上限

万科新获取的住宅开发销售类项目均列入跟投范围。跟投人员合计投入资金不超过项目资金峰值的 10%。跟投人员直接或间接持有的项目权益比例合计不超过 10%，对于万科股权比例低于 50%的住宅开发销售类项目，跟投人员直接或间接持有的项目权益比例还需不超过万科在该项目所持权益比例的 20%。单一跟投人员直接或间接持有的项目权益比例不超过 1%。

旧改、一级土地整理、海外房地产开发等其他项目，以及其他业务，可参照上述原则安排跟投，但不做强制要求。

二、跟投人员

项目所在区域事业集团（BG）的集团核心合伙人（GP），集团骨干合伙人（SP）为项目必须跟投人员。必须跟投人员名单由各单位分别确定。其他员工可自愿跟投。必须跟投人员在跟足必须跟投部分之外，可追加自愿跟投。

公司董事、监事、法定高级管理人员不参与跟投。

三、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。跟投资金应在公司资金投入后 20 个工作日内到账。遇特殊情况，跟投资金到账时间亦不得晚于公司资金到账后 40 个工作日。如跟投资金实际到账时间晚于公司资金到账，跟投人员应额外支付权益溢价款，金额为按照公司平均融资成本计算的期间收益。公司不对跟投人员提供借款、担保或者任何融资便利。

四、特殊劣后机制

住宅开发销售类项目的必须跟投人员需以自己的必须跟投部分对应的跟投收益对万科劣后（追加的自愿跟投部分除外），具体分配安排为：

项目 $IRR \leq$ 公司加权平均资本成本 (WACC): 必须跟投部分对应的项目收益优先向万科分配, 直至万科达到项目 IRR 为公司加权平均资本成本 (WACC) 时对应的收益水平, 再向必须跟投部分分配项目收益 (追加的自愿跟投部分除外);

公司加权平均资本成本(WACC) < 项目 $IRR \leq 2.5$ 倍公司加权平均资本成本(WACC): 必须跟投部分与万科按出资比例分配项目收益;

2.5 倍公司加权平均资本成本 (WACC) < 项目 IRR : 在项目 IRR 超过 2.5 倍公司加权平均资本成本 (WACC) 后的项目收益范围内, 必须跟投部分按其出资比例的 1.2 倍分享 (追加的自愿跟投部分除外)。

五、资金分配

综合评估项目或业务现金流情况及未来资金需求, 在保证项目正常开发、经营的前提下, 可以考虑分配资金。向跟投人员分配资金的时点不早于向公司分配资金的时点。

六、跟投方式

跟投人员在不违反法律法规要求的前期下, 可以采取直接或间接方式参与跟投, 主要通过区域事业集团 (BG) 员工跟投主体等方式进行, 并按市场化原则退出。