**上海 洋泾 项目跟投方案（初稿）**

本方案适用《旭辉集团项目跟投管理制度》

1. **跟投项目信息**
   1. **项目基础信息**

浦东新区洋泾社区C000204单元1-03-05地块**位于洋泾板块,**东至崮山路，南至张杨路，西至规划河道防护绿地，北至博山路。**该板块西连陆家嘴金融贸易区，东接金桥工业加工区，南接张江高科技园区，区位优势十分明显。地块周边居住氛围浓郁，常住人口约3.5万人**。

|  |  |
| --- | --- |
| 宗地名称 | 浦东新区洋泾社区C000204单元1-03-05 |
| 四至 | 东至：崮山路，南至：张杨路，西至：规划河道防护绿地，北至：博山路 |
| 规划用途 | 商住办 |
| 土地面积 | 87179.60㎡ |
| 计容面积 | 226666.96㎡（其中可售部分：住宅30000㎡、办公75000㎡；持有部分：商业121666.96㎡） |
| 容积率 | 2.6 |
| 建筑密度 | 不大于40% |
| 绿地率 | 不小于25% |
| 楼面地价 | 18419元/平 |
| 产品类型 | 联排别墅（精装）、高层公寓（精装）、标准办公、社区商业或集中商业 |
| 预估均价 | 连排别墅75000元/㎡、高层公寓55000元/㎡、标准办公45000元/㎡、商业部分自持或整体转让 |
| 预计收益 | 项目毛利率25.15%，IRR32.00%， |

* 1. **项目跟投部分信息**

本次跟投主要针对项目的可售部分（住宅及办公）。住宅部分面积30000平米，其中约1500平米为保障房（建成后无偿转让给政府）；住宅部分6000平米（含保障房）按套均面积不大于90平米按高层公寓设计，其余24000平米按套均面积在220平米左右连排别墅设计；办公部分按照标准办公结合部分行政公寓形式设置总面积约75000平米。

项目跟投部分按一期开发，分两次拿预售证，同期交付。

项目成本分摊依据：土地成本分摊拍地前按商业持有、住办销售分开测算，拿地后分摊以拍地前和拍地后保持一致为原则，按节约金额比例分摊；跟投的土地成本亦以此为依据进行分摊。其他成本拆分按照集团成本部、财务部相关制度相对应成本拆分原则进行分摊。

* 1. **项目运营计划**
     1. 项目经营计划：

（经营计划将根据方案调整变化及更新，仅供参考）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分期 | 产品 | 开工 | 资金  峰值 | 现金流  回正 | 交付 | 清算 | 预计  均价 |
| 一期 | 高层公寓 | 2015/4 | 11.79亿元 | 39.42个月 | 2016/12 | 2018/12 | 5.5万/平 |
| 连排别墅 | 7.5万/平 |
| 办公 | 4.5万/平 |

* + 1. 地价支付节奏：

按土地出让合同，地价于2014年9月26日前付835000000元（其中属于跟投部分467600000元），于2014年11月5日付清余款3340000000元（其中属于跟投部分1870400000元）。

* + 1. 资金解决方案：

资金投入由旭辉、跟投员工（含杠杆）根据股权收益权比例投入。

* + 1. 项目资金峰值：

目前项目正在谈前期融资事宜，整盘融资目标3000000000元（其中属于跟投部分1679000000元），如前期融资在第二期土地款支付之前完成则项目资金峰值1179396313.32元，如在第二次土地款支付之后，则项目资金峰值2338000000元。

* + 1. 股权收益权比例：收益权与股权比例对等。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **股权收益方** | **旭辉** | **员工（含杠杆）** |
| 跟投前 | 100% | 0% |
| 跟投后 | 94% | 6% |

* 1. **项目合作方简介及主要合作条款：**

**(无)**

* 1. **预计项目层面的收益测算：**

（收益指标仅根据**当前**的方案进行测算，包含了融资目标30亿（整盘）可实现，后续将根据方案调整变化及更新，仅供参考）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **项目净利率** | **项目IRR** | **自有资金投资回报率** |
| 项目整体 | 11.56% | 32.00% | 16.48% |

**以上收益测算包含前期融资30亿在支付第二期土地款前完成测算，如实际在土地款之后完成，则按以下方案 一 执行。**

**方案一、由旭辉资金垫付，按本项目最终签订的前期融资协议约定的融资利率计算垫付资金的利息。**

**方案二、由旭辉资金垫付，按年利率12%收取垫付资金的利息。**

**方案三、由旭辉资金垫付，按旭辉2014年平均融资利率收取垫付资金的利息。**

1. **跟投额度比例及分配**
   1. **确定跟投额度与股权占比：**

跟投总额（含杠杆）=项目资金峰值X 6% （且不超过跟投前旭辉占股的30%）

跟投资金（含杠杆）占项目公司的权益比例，按照实际投入资金占项目**实际资金峰值**的比例确定。

* 若项目实际资金峰值高于原有预期的，须相应调减跟投部分的股权比例。
* 跟投资金（含杠杆）占项目公司的权益比例，按照实际投入资金占项目**实际资金峰值**的比例确定。若项目实际资金峰值高于原有预期的，须相应调减跟投部分的股权比例若项目实际资金峰值低于原有预期的，须按股权比例调整出资额度，在首次资金分配时优先无息返还给跟投员工超比例出资部分。
  1. **确定跟投包额度分配：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **跟投**  **性质** | **跟投员工** | | **总额**  **指导**  **上限** | **个人额度范围**  **下限** | | **杠杆** |
| **下限** | **上限** |
| 1 | 强  投  包 | 集团 | 陈东彪、张良、朱瑜、沈震宇、杨欣、葛明、丁元刚、潘道原、刘峰、詹鹏、吴晨光、周青、丁朝晖 | 350万 | 10万 | 20万 | 1:4 |
| 投资区域负责人 | 李政 | 5 | 10 |
| 总经理 | 傅明磊 | 3500万 | 50万 | 150万 |
| 班子成员 | 陈彬、干维闵、陈沧、艾飞、金衍、耿旻黎、叶一方 | 20万 | 50万 |
| 职能部门第一负责人 | 熊春红、吴霜、龚雁、张菊香、孔煜、张杰伟、王祥云、肖颖、谢黎宏、朱鸣 | 10万 | 20万 |
| 跟投项目第一负责人 |  | 10万 | 20万 |
| 跟投项目相关主要管理人员 |  | 5万 | 10万 |
| 2 | 选  投  包 | 上海事业部 | 其余正式员工 | 3150万 | 5万 | 20万 | 无 |
| 集团 | 总部正式员工 | 5万 | 20万 |

* 1. **杠杆分配及资金利率：**

强投包人员可配置4倍跟投额的杠杆。选投包人员无杠杆。

认购杠杆按照年化利率12%向杠杆认购人员收取资金利息。杠杆计息始点为项目地价支付日期，计息终点为项目累计现金流回正日期。杠杆利息支付应在本金分配完成后，用跟投利润先行抵扣。具体的利息计算与利润分配之间的平衡冲抵由集团财务与城市公司财务统筹进行。

1. **跟投资金募集**
   * + 本项目跟投资金在2014年10月31日完成《委托投资协议》及其他相关法律协议的签署，资金1次募集，于第二笔地价支付前3天内完成跟投额度募集（包括本金与杠杆），跟投人员按时将资金划拨至公司指定银行账户。之后2天内投入项目公司。
     + 第一笔土地款支付时间节点前无法完成跟投认购,故该笔资金等比例对应的认购额按照12%年利率计息,在最终清算前从跟投收益中扣出。
     + 对于认购后未能按时付款的跟投员工，取消其认购机会。强制性跟投不在取消之列，必须按期缴款 (逾期支付按0.5‰/天计算逾期利息) ，特殊情况报跟委会决策。
2. **本金及利润分配**
   1. **本金的分配：**
      1. 项目整体已达到资金峰值，且留足未来3个月资金缺口（包括经营性现金流、融资及部分铺底资金）后，可以与股东进行本金的同比例分配。
      2. 本金分配的前提还须满足项目与相关合作方的公司治理决策机制、合作协议约定等，如股东会决议、董事会决议、优先债务偿还等。
      3. 项目可分配资金若被其他股东占用，则占用方需按年化利率12%支付利息，计入被占用方的可分配利润。
   2. **利润的分配：**
      1. 项目销售率达到90%、结转完成后，可以与股东进行利润的同比例分配。分配的利润不超过累计实现可分配利润的90%。项目分期须满足后期开发资金需要。
      2. 项目清算，或有负债（税、未结工程款等）已经有解决方案，或回购完成，剩余利润方可分配。
      3. 利润分配的前提也须满足项目与相关合作方的公司治理决策机制、合作协议约定等，如合作方投资的退出约定等。
3. **信息批露方案**

跟投开发过程中，项目经营信息指定由当地工作小组或项目操作团队以《项目季报》形式每季度第1周定期向全体跟投人公开披露，具体包括但不限于项目开发进度情况、成本情况、售价情况、资金情况、未来经营计划等。

1. **跟投代持人员及权利义务**

组建一家有限合伙企业，其中普通合伙人（GP）由跟投员工代表或跟投员工代表设立的有限责任公司担任，有限合伙人（LP）由跟投员工代表担任。有限合伙企业与员工签订《委托投资协议》，跟投员工通过其实现对跟投项目的投资、取得收益，并由其向税务机关代扣代缴合伙人应缴纳的个人所得税。

1. **投资风险提示**

* 跟投项目属于长期投资、股权而非债券投资，需与其他投资人共担风险，且投资回报具有波动性、不确定型。
* 根据不同的项目，跟投人员短期内的现金回流情况不同。
* 不同的城市公司、跟投项目的投资收益不具有可比性，同一城市公司或团队的不同跟投项目的投资收益也不具有可比性，只能对跟投项目的经营结果做出预测，但无法保证。
* 跟投人员并非项目公司的直接股东或投资人，作为间接投资人，无权控制或参与项目运营，跟投人员须依赖有限合伙企业或代持人来执行项目层面的监督或建议。
* 项目开发运作期内，不可转让、赎回跟投份额，跟投人无法在项目本金分配、分红前实现投资变现。
* 跟投员工中途离职不影响其已购份额的本金收回与利润分配，其本金与利润分配均需满足本制度规定的分配条件以及项目公司合作约定条件等。
* 项目不利因素提示：
* 受当地预售款资金监管政策影响，可能存在因资金使用受限导致无法及时分配资金的风险。
* 受当地税务政策影响，可能存在项目实际税负率波动以及项目清算时间的风险。
* 操盘团队面临来自行业的竞争，跟投项目的经营结果可能会在一定程度上受到竞争因素的影响，项目管理团队可以针对市场变化采取合理的经营措施。

**旭辉集团上海事业部及全体员工**

**2014年9月26日**