**苏州 园区 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**

苏园土挂（2014）15号地块位于**园区万科玲珑东区南、白塘生态植物园西，属于湖东热门核心板块，板块成熟度高。**南侧紧邻园区核心中轴现代大道，周边有成熟项目已经入住，居住氛围浓厚。地块配套完善，为两轻轨交汇站，有优质学区、湖东核心商业区。

|  |  |
| --- | --- |
| 宗地名称 | 苏园土挂（2014）15号 |
| 四至 | 星塘街东、东沙湖路南 |
| 规划用途 | 住宅 |
| 土地面积 | 67,930.73 |
| 计容面积 | 108,689 |
| 容积率 | 1.3-1.6 |
| 建筑密度 | 15%-30% |
| 绿地率 | 40%-50% |
| 楼面地价 | 10949元/平 |
| 产品类型 | 花园洋房（精装）、高层公寓（精装） |
| 预估均价 | 花园洋房28900元/㎡、高层公寓23000元/㎡ |
| 预计收益 | 项目毛利率19.03%；项目IRR19.57% |

* 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 |
| 全期 | 高层公寓 | 2015/4 | 12.42亿元 | 18.84个月 | 2017/5 | 2019/9 | 27322元/平 |
| 花园洋房 |

* + 1. 地价支付节奏：

按土地出让合同，地价于2014年12月20日前付442800000元，于2015年5月27日付清余款595000000元（需计息）。

* + 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：

项目资金峰值12.42亿元。

* + 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 | 90% | 10% |

* 1. **预计项目层面的收益测算：**

（收益指标仅根据目前方案进行测算，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 | 8.08% | 19.57% | 20.01% |

**以上收益测算不含前期融资，后续视具体情况可能会增加前期融资，相关财务数据会发生变化。**

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 10% （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，则跟投部分实际出资占比减少，须相应调减跟投部分的利润分配的比例；若项目实际资金峰值低于原有预期，须按股权比例调整出资额度，在首次本金返还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 | 620万 | 10万 | 20万 | 1:4 |
| 投资区域负责人 | 李政 | 5 | 10 |
| 总经理 | 王凤友 | 6210万 | 50万 | 150万 |
| 班子成员 | 姚志强、颜文清、闫强 | 20万 | 50万 |
| 投资负责人 | 崔云峰 | 15万 | 50万 |
| 职能部门第一负责人 | 何楠、李建锋、姚然、邹刚、陈义纯、张兵、俞文嵘、朱利强、刘忠伟、李松林、骆信国 | 10万 | 20万 |
| 跟投项目第一负责人 | 朱建华 | 10万 | 20万 |
| 跟投项目相关主要管理人员 |  | 5万 | 10万 |
| 2 | 选  投  包 | 苏州公司 | 其余正式员工 | 5590万 | 5万 | 20万 | 无 |
| 集团 | 总部正式员工 | 5万 | 20万 |

强投包人员一旦经集团跟委会审批确定后，原则上不允许更改。

* 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. **跟投前期工作计划安排**

* **注册相关有限合伙企业及项目公司**
* 2015年1月20日完成注册项目公司。
* 有限合伙企业B: 苏州旭腾投资管理企业（已经注册）。
* 有限合伙企业A: 苏州永汇投资管理企业（已经注册）。
* **公示跟投信息**：2014年12月23日完成跟投信息EKP发文、邮件通知、跟投系统信息上线。
* **认购时间**：2014年12月24日至2014年12月26日，跟投系统开启认购。
* **资金募集时间**：2014年12月26日通过跟投系统“动态信息”与邮件通知方式发布《资金募集信息》；2015年1月5日前，根据系统认购情况完成资金募集，并完成《委托投资协议》及其他相关法律协议的签署。
* **募集资金确认：**完成资金募集后3天在跟投系统中完成确认资金募集信息。
* **跟投资金汇入项目公司**：2015年1月9日前完成跟投资金汇入项目公司。

1. **认购方式**

符合《跟投制度》的员工可通过登录EKP中的“跟投系统”进行线上认购，具体认购方法见跟投系统中《认购操作指引》；跟投员工认购情况以跟投系统中显示信息为准，除特殊情况，不进行任何形式的线下认购；强投包人员若未及时在跟投系统中进行认购，则系统默认为按认购下限额进行认购。

1. **跟投资金募集**
   * + 本项目跟投资金在2015年1月5日完成《委托投资协议》及其他相关法律协议的签署，资金分2次募集（第1次募集于2015年1月9日前完成，认购额度50%；第2次募集于第二笔地价支付前1周内完成剩余跟投额度），本金与杠杆同比例，跟投人员按时将资金划拨至公司指定银行账户。之后1周内投入项目公司。
     + 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。
      4. 若其他股东垫付跟投部分相应出资，则跟投人员需按年化利率12%支付利息，计入垫资方的可分配利润。
   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。

**旭辉集团苏州公司及全体员工**

**2014年12月22日**