



**2018 年年度股东大会**

**会议资料**

**二〇一九年五月十六日**

## 目 录

会议议程	2
议案一 《关于公司 2018 年董事会工作报告的议案》	4
议案二 《关于公司 2018 年监事会工作报告的议案》	19
议案三 《关于公司 2018 年财务决算、审计报告的议案》	23
议案四 《关于公司 2018 年利润分配方案的议案》	25
议案五 《关于公司 2019 年投资计划的议案》	26
议案六 《关于公司 2018 年年报及年报摘要的议案》	28
议案七 《关于公司 2019 年续聘会计师事务所的议案》	29
议案八 《关于 2019 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》	30
议案九 《关于 2019 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》	31
议案十 《关于 2019 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》	32
议案十一 《关于 2019 年公司资产抵押额度的议案》	34
议案十二 《关于公司社会捐赠的议案》	35
议案十三 《关于公司《奖励基金管理办法》的议案》	36
议案十四 《关于公司董事薪酬的议案》	39
议案十五 《关于增补公司独立董事的议案》	40
议案十六 《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》	41
议案十七 《关于公司公开发行公司债券方案的议案》	42
议案十八 《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事宜的议案》	45
议案十九 《关于公司发行债权融资计划的议案》	47
议案二十 《关于提请公司股东大会授权管理层实施本次债权融资计划的议案》	48
议案二十一 《关于公司在中国银行间市场交易商协会申请注册发行债务融资工具（超短期融资券）方案的议案》	49
议案二十二 《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次债务融资工具（超短期融资券）发行相关事宜的议案》	51

# 华远地产股份有限公司

## 2018 年年度股东大会会议程

### 会议召开时间:

现场会议召开时间为: 2019 年 5 月 16 日 14:00;

网络投票时间: 采用上海证券交易所网络投票系统, 通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段, 即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00; 通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

股权登记日: 2019 年 5 月 10 日

现场会议地点: 北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

会议方式: 采取现场投票和网络投票相结合的方式

会议主持人: 杜凤超

### 会议议程如下:

- 一、 报告股东到会情况
- 二、 审议股东大会议案
  - 1、 公司 2018 年董事会工作报告;
  - 2、 公司 2018 年监事会工作报告;
  - 3、 公司 2018 年财务决算、审计报告;
  - 4、 公司 2018 年利润分配方案;
  - 5、 公司 2019 年投资计划;
  - 6、 公司 2018 年年报及年报摘要;
  - 7、 关于公司 2019 年续聘会计师事务所的议案;
  - 8、 关于 2019 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案;
  - 9、 关于 2019 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案;
  - 10、 关于 2019 年公司为控股子公司提供融资担保的议案;

- 11、关于 2019 年公司资产抵押额度的议案；
  - 12、关于公司社会捐赠的议案；
  - 13、关于公司《奖励基金管理办法》的议案；
  - 14、关于公司董事薪酬的议案；
  - 15、关于增补公司独立董事的议案；
  - 16、关于公司符合公开发行公司债券条件的议案；
  - 17、关于公司公开发行公司债券方案的议案；
  - 18、关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事宜的议案；
  - 19、关于公司发行债权融资计划的议案；
  - 20、关于提请公司股东大会授权管理层实施本次债权融资计划的议案；
  - 21、关于公司在中国银行间市场交易商协会申请注册发行债务融资工具（超短期融资券）方案的议案；
  - 22、关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次债务融资工具（超短期融资券）发行相关事宜的议案。
- 三、 股东或股东代表发言， 公司董事回答股东提问
  - 四、 对议案进行现场表决
  - 五、 清点并统计现场表决情况， 上传交易所网络投票系统
  - 六、 取得交易所网络投票系统返回的表决结果汇总
  - 七、 宣读表决结果和股东大会决议
  - 八、 见证律师宣读法律意见书
  - 九、 公司董事、 监事、 董事会秘书在股东大会决议及会议记录上签字
  - 十、 会议结束

## 议案一

# 华远地产股份有限公司 关于公司 2018 年董事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2018 年董事会工作报告提交公司股东大会，请各位股东审议。

### 一、报告期内房地产整体运营形势分析

2018 年是公司大踏步发展的一年，在宏观经济下行压力增大，金融环境趋紧的形势下，公司积极应对形势变化，努力把握市场周期波动趋势，坚持区域深耕战略和快周转运营逻辑，在土地拓展、开发规模、签约、回款等主要经营指标上均实现了突破，发展战略实现快速推进，市场地位和品牌影响力也得到大幅提升。公司不断加大同业合作，成功与碧桂园、旭辉、远洋、景瑞等优秀企业开展了深入合作，通过联合开发、投资并购等方式发展新项目、开拓新市场，大幅提升了公司业务规模。在房企融资普遍艰难的 2018 年，公司主动应对行业融资困境，加强融资力度，逆势拿下总规模为 50 亿元的公司债额度且完成首期 15 亿元债券发行，并成功发行境外 2 亿美元高级无抵押定息债券，首次敲开境外融资大门，为未来的资本运作提供更为广阔的土壤。未来在“规模与效益并举”的发展方针指导下，公司将时刻牢记“为股东创造价值”的企业经营使命，持续保持稳定良好的盈利水平及稳健的经营态势。

2018 年，公司开发项目分布于北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、佛山、银川、涿州等城市，主要业务城市的市场运行情况如下：

北京：在严厉的政策调控下，报告期内北京市房地产市场明显降温。统计局数据显示，2018 年，北京全市商品房新开工面积为 2,321.1 万平方米，同比下降 6.2%；商品房竣工面积为 1,557.9 万平方米，同比增长 6.2%；全市商品房销售面积为 696.2 万平方米，同比下降 20.4%。公司作为北京市本地企业，多年来在市场研判、资源获取、产品服务、品牌影响等方面积累了较强的竞争优势。虽然近年来公司开启了从北京走向全国的发展战略，但在全国房地产企业竞相涌入、

市场竞争异常激烈的北京市场，仍然保持着较为稳定的销售业绩和市场地位。

西安：统计局数据显示，2018 年，西安市房地产开发企业房屋施工面积 16,044.57 万平方米，同比增长 1.3%；房屋新开工面积 2,899.24 万平方米，同比增长 10.6%；房屋竣工面积 977.28 万平方米，同比下降 40.2%；全年商品房销售面积 2,713.46 万平方米，同比增长 8.1%。华远深耕古都西安十年，以沉稳扎实的团队作风和突破创新的市场行动，在激烈的竞争格局下公司业绩常年保持在市场第一梯队，至今已先后开发华远·君城、华远·海蓝城、华远·锦悦、华远·枫悦和华远·辰悦等项目，累计开发体量超过 300 万平方米，服务近 10 万业主。中指数据显示，2018 年公司在西安市场份额排名第 13 位，是西安市场极具影响力的品牌开发商之一。

长沙：住建局数据显示，2018 年，长沙市新建商品住宅供应 2,135.44 万平方米，同比增长 48.32%；新建纯商品住宅成交 1,962.15 万平方米，同比增长 32.95%，市场供销比趋于平衡；新建纯商品住宅成交均价 7,938 元/平方米，房价总体稳定，市场秩序理性可控。公司在长沙经营多年，品牌知名度较高，中指数据显示，2018 年公司在长沙市场份额排名第 13 位。公司在长沙经营资源较为丰富，积极拓展土地储备，2018 年成功获取长沙县多宗土地，为公司在长沙规模化发展打下坚实基础，进一步强化了公司在长沙的市场竞争力。

天津：2018 年，天津市房地产市场发展更趋理性，严格贯彻落实房地产调控措施，投资投机现象得到明显遏制，全年商品房销售面积 1,249.87 万平方米，同比下降 15.7%；房屋施工面积 10,324.37 万平方米，同比增长 17.4%；房屋新开工面积 2,479.34 万平方米，同比增长 6.2%；房屋竣工面积 2,092.22 万平方米，同比增长 3.4%。公司于 2015 年正式进入天津市场，积极践行京津冀协同发展国家战略，继续发挥华远在高端地产和城市综合体方面的竞争优势，努力为客户提供业态多元、品质高端、服务优良的地产产品。

广州：2018 年全年广州市场总体平稳，前三季度政策总体从严，四季度限购、限价等部分行政调控手段局部放宽。WIND 数据显示，2018 年广州市房屋新开工面积 1,775.45 万平方米，同比下降 4.2%；房屋施工面积 10,999 万平方米，

同比增长 3.2%；房屋竣工面积 1,523.98 万平方米，同比增长 15.4%。2018 年商品房销售面积 1,550.28 万平方米，同比下降 11.8%。公司进入广州市场以来，面对严苛的市场环境、复杂的项目背景和严峻的业绩压力，不放松品质要求，实现雲和墅项目的精美呈现，充分体现了公司的高效运营能力和开发实力。

重庆：2018 年，重庆市房地产运行平稳。WIND 数据显示，2018 年重庆市房屋新开工面积 7,386.16 万平方米，同比增长 30%；房屋施工面积 27,226.56 万平方米，同比增长 4.9%；房屋竣工面积 4,083.49 万平方米，同比下降 19.2%。市场成交小幅下滑，2018 年商品房销售面积 6,536.25 万平方米，同比下降 2.6%。土地市场方面，房地产企业积极进行土地储备，WIND 数据显示，2018 年，重庆市房地产土地购置面积 1,260.92 万平方米，同比增长 13.4%；土地购置费 1,484.73 亿元，同比增长 109.1%。报告期内，公司在重庆积极探索小镇运营模式，华远·春风度项目亮相，并在业内留下了良好口碑，丰富了公司产品线结构，公司将继续发挥在产品、服务和资源等方面诸多优势，提升公司在重庆市场的品牌影响力。

佛山：佛山是粤港澳大湾区产业发展重镇，人口呈净流入状态，具有较好的发展前景。中指数据显示，2018 年佛山市商品住宅销售面积 1,474.08 万平方米，同比增长 21.8%。土地成交建设用地面积 796.54 万平方米，同比下降 13.9%。公司看好佛山的区位优势，携手远洋集团等知名地产商合作打造佛山·海蓝城等项目。继广州之后，公司在佛山的积极布局，标志着华远在粤港澳大湾区战略布局的进一步巩固。

银川：WIND 数据显示，2018 年银川市房屋新开工面积 628.6 万平方米，同比增长 2.4%；房屋施工面积 3,795.57 万平方米，同比下降 8.4%；房屋竣工面积 762.23 万平方米，同比下降 11.3%。市场成交小幅上扬，2018 年商品房销售面积为 612.83 万平方米，同比增长 3%。土地市场方面，房地产企业购地热情上涨，WIND 数据显示，2018 年，银川市房地产土地购置面积 95.69 万平方米，同比增长 28.6%。公司 2018 年首次进入银川，积极履行国企担当，项目顺利开工，未来力争呈现高品质产品、高价值服务，为城市腾飞发展做出积极贡献。

## 二、报告期内公司经营情况

### (一) 报告期内主要会计数据和财务指标摘要

#### 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年 同期增减(%)	2016年
营业收入	683,135.58	990,378.69	-31.02	760,840.99
归属于上市公司股东的净利润	74,996.16	81,894.93	-8.42	74,132.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,765.92	70,946.46	-3.07	47,631.95
经营活动产生的现金流量净额	-310,158.89	68,394.97	-553.48	215,470.93
	2018年末	2017年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	783,687.31	732,152.15	7.04	671,464.08
总资产	4,966,545.04	3,435,298.96	44.57	2,809,428.32

#### 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.32	0.35	-8.57	0.32
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.35	-8.57	0.32
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.29	0.30	-3.33	0.20
加权平均净资产收益率(%)	10.05	11.65	减少1.60个百分点	13.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.22	10.09	减少0.87个百分点	8.82

### (二) 报告期内房地产项目运营情况

报告期内，公司实现开复工面积 338 万平方米，同比增长 95.83%；其中新开工 252 万平方米，同比增长 390.27%；竣工 74 万平方米，同比减少 9.87%；完成销售签约额 120.45 亿元，同比增长 56.02%；完成销售签约面积 95.39 万平方米，同比增长 43.01%；完成销售回款 106.10 亿元，同比增长 24.38%。



## 1、报告期内公司主要开发项目进展情况

地区	项目	位置	经营业态	项目进	权益比 (%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计竣 工面积	面积单位：平方米			金额单位：万元		
													可供出售 面积	报告期 签约面积	累计签 约面积	计划 投资 总额	报告期 实际 投资额	
北京	铭悦园	通州区梨园镇 专厂村	住宅、 保障房、 配套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	0	0	0	401,874	323,419	0	323,419	369,394	1,016	
	铭悦好天地	通州区梨园镇 专厂村	保障房、商 业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	0	0	158,229	121,947	3,225	121,533	199,267	3,515	
	和墅	大兴新城孙村	住宅、 保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	0	0	188,314	165,006	1,156	159,714	205,009	2,832	
	西红世	大兴区西红门 真	办公、商业	竣工	50	48,029	122,714	163,514	0	0	0	163,514	81,444	16,953	81,444	261,753	10,115	
	华中心	门头沟区龙泉 真	住宅、商 业、办公	在建	100	70,431	201,697	302,332	0	157,245	155,714	300,801	180,943	23,100	138,384	501,981	26,880	
	石景山项目(原 苹果园项目)	石景山区苹果 园	商业、办公	在建	80	35,245	123,357	217,909	217,909	217,909	0	0	0	0	0	0	749,720	67,216
	龙湖长安天街	门头沟	商业、办公	在建	21	27,641	96,744	153,094	0	153,094	34,790	34,790	69,492	33,058	40,967	202,708	31,446	
涿州	每蓝城	京开区盛福南 街西侧、恩义 七侧	住宅	拟建	100	79,459	158,918	214,192	0	0	0	0	136,375	0	0	273,700	128,860	
西安	每蓝城一、二期	东二环矿山路 与广运潭路口	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	0	0	437,179	403,983	12,204	309,832	236,034	1,363	
	每蓝城三期	产灞生态区玄	住宅、商业	竣工	100	59,896	166,619	208,541	0	0	0	208,541	203,584	12,506	196,725	411,948	14,763	

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营业态	项目进度	权益比例 (%)	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	可供出售面积	报告期签约面积	累计签约面积	计划投资总额	报告期实际投资额
	每蓝城四期	代东路		竣工	100	34,867	88,843	132,945	0	0	0	132,945	116,260	21,873	110,637		
	每蓝城五期			竣工	100	63,962	220,391	310,596	0	0	0	310,596	307,272	56,945	307,272		
	每蓝城六期			住宅	在建	100	53,160	166,191	209,091	0	209,091	88,218	88,218	176,336	92,632		
	锦悦一期	未央区太华路与北二环路口北	住宅、商业	竣工	100	34,807	121,824	170,331	0	0	0	170,331	153,501	5,409	139,156	98,487	4,381
	锦悦二期		办公、商业	竣工	100	10,386	57,123	63,295	0	0	0	63,295	58,413	12,611	57,800	54,757	
	枫悦一期	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	竣工	100	58,444	201,696	224,289	0	123,289	123,289	224,289	217,744	33,263	208,100	145,841	33,785
	枫悦二期			在建	100	33,877	121,630	168,482	165,505	165,505	0	0	158,852	101,426	101,426	95,482	
	辰悦	产灞生态区	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	136,153	286,153	206,931	206,931	344,867	136,675	184,860	241,284	51,765
银川	景玺(原银地(G)[2018]-2号地块)	金凤区培华路以南	住宅	拟建	60	88,693	133,039	168,429	0	0	0	0	129,619	0	0	110,149	42,994
	珑玺(银地(G)[2018]-19号地块)	金凤区九中北	住宅	拟建	60	101,416	152,124	189,214	0	0	0	0	0	0	0	129,903	52,454
重庆	春风度一期(原一至三期)	江津区滨江新城(德感片区)	住宅	在建	100	150,118	155,052	206,595	206,595	206,595	0	0	184,292	23,321	23,321	149,613	52,926
	春风度二期(原四期)			拟建	100	168,012	223,711	587,119	0	0	0	0	449,545	0	0	待定	
	春风度三期(原五期)			拟建	100	167,668	184,434										
	每蓝城	巴南区李家沱	住宅	在建	100	136,794	346,812	435,697	188,877	188,877	0	0	436,442	65,462	65,462	416,579	149,830

地区	项目	位置	经营业态	项目进	权益比	占地面积	规划计容	总建筑面积	报告期新	报告期	报告期	累计竣	可供出售	报告期	累计签	计划	报告期
面积单位：平方米 金额单位：万元																	
长沙	华中心二期	天心区湘江中路2段36号	办公、商业	竣工	93	13,010	80,204	128,998	0	128,998	128,998	128,998	117,948	85,914	109,065	157,180	57,206
	华中心三期		住宅、商业	竣工	93	29,341	394,610	502,260	0	0	0	502,260	269,125	19,847	265,209	637,106	
	华中心四期		商业、办公、酒店	竣工	93				0	0	0		126,923	18,923	92,932		
	华中心五期		商业、办公	竣工	93	9,888	68,857	98,895	0	0	0	98,895	61,535	0	61,535		
	华中心8号楼		商业	竣工	93	1,152	1,320	2,558	0	2,558	2,558	2,558	2,558	0	0		
	华时代	开福区芙蓉中路	商业	在建	100	19,221	218,498	278,753	278,753	278,753	0	0	211,766	65,006	65,006		349,267
	每蓝城一期	长沙县远大路	住宅	在建	50	55,550	166,650	222,992	99,593	99,593	0	0	163,613	0	0	196,904	93,996
	每蓝城二期			拟建	50	79,096	237,288	318,906	0	0	0	0	233,342	0	0	279,752	120,201
	每蓝郡	长沙县泉塘街道中轴路以东	住宅	拟建	100	46,580	139,739	179,507	0	0	0	0	171,639	0	0	109,468	17,174
天津	波士顿43号地	津南区辛庄	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	0	0	135,588	123,852	1,376	121,856	96,988	6,872
	波士顿37号地		商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	0	0	14,640	13,826	839	10,173	153,377	5,844
	波士顿44号地		住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	0	0	196,800	193,249	14,429	192,605		
	棠悦一期	汉沽区滨海新区	住宅、商业	在建	50	34,499	68,997	92,923	0	92,923	0	0	68,595	35,030	35,030	58,361	23,208
	棠悦二期			在建	50	61,396	92,094	116,691	116,691	116,691	0	0	90,165	3,693	3,693	89,600	
	保利东郡			在建	50	116,676	175,005	208,437	208,437	208,437	0	0	170,591	29,350	29,350	157,012	
	金地艺城乐府	津南区辛庄	住宅、商业	在建	26	67,726	121,908	148,008	0	148,008	45,787	45,787	113,274	2,705	112,890	122,635	15,150
	首创悦山郡	津南区辛庄	住宅、商业	在建	20	82,162	147,893	187,348	0	187,348	55,075	55,075	139,045	37,457	138,425	135,559	16,537
	西塘	滨海新区塘沽	住宅、商业	在建	100	44,124	66,186	82,415	82,415	82,415	0	0	63,054	891	891	96,896	61,316

面积单位：平方米      金额单位：万元

地区	项目	位置	经营业态	项目进	权益比 (%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计竣 工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计签 约面积	计划 投资 总额	报告期 实际 投资额
	每蓝城	隼南区咸水沽 镇	住宅、商业	在建	51	99,257	192,513	243,321	243,321	243,321	0	0	191,013	5,002	5,002	311,465	185,388
广州	震和墅	白云区广从路	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	225,405	177,135	177,135	34,827	70,797	133,665	16,493	16,493	627,198	94,513
佛山	每蓝城	三水区云东海 街道塘西线三 期西侧	住宅	在建	51	82,036	221,498	298,916	171,478	171,478	0	0	285,408	0	0	323,525	175,471
	保利文玥花园	高明区西江新 成丽景东路以 北	住宅	在建	25	69,135	193,575	253,145	175,000	175,000	0	0	237,241	13,914	13,914	223,642	10,322
	美的明湖北湾 花园二期	高明区西江新 成丽景东路以 北	住宅	在建	33	59,008	165,222	228,554	228,554	228,554	0	0	206,350	26,211	26,211	179,689	14,018
	远洋江玥花园	三水区云东海 街道塘西线三 期西侧	住宅	在建	49	69,062	207,185	286,800	258,078	258,078	0	0	217,541	15,803	15,803	278,180	170,831

## 2、报告期内公司新取得但截至报告期末尚未开工的项目情况

序号	持有待开发土地的区域	项目案名	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	重庆市滨江新城 A-1-02、04、05 号地块及滨江新城 A-2-16、17、20 号地块	重庆春风度二期	168,012	--	223,711	否	--	100
2	重庆市滨江新城 A-2-02、23、24、27 号地块	重庆春风度三期	167,668	--	184,434	否	--	100
3	涿州市 2018-11、12 号地块	涿州海蓝城	79,459	--	158,918	否	--	100
4	[2018] 长 沙 县 019 号地块	长沙海蓝城二期	79,096	--	237,288	是	237,288	50
5	银川市银地(G) [2018] -20 号地块	银川璟玺	88,693	--	133,039	是	133,039	60
6	银川市“银地(G) [2018] -19 号”地块	银川珑玺	101,416	--	152,124	是	152,124	60
7	长沙市“[2018] 长沙县 041 号地块”	长沙海蓝郡	46,580	--	139,739	否	--	100

## 3、报告期内房地产出租情况

截至报告期末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 15.29 万平方米，已出租经营面积约为 14.73 万平方米，出租率约为 96%，报告期内完成出租经营收入 23,009.73 万元。详情请见下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	北京	华远企业中心	商业等	4,687.64	333.76	否
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	373.85	否
3		铭悦好天地	商业	17,919.01	1,232.13	否
4	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	19,984.75	3,308.43	否
5		华中心飞猫公社	商业等	13,493.83	1,023.76	否
6		君悦酒店	酒店	68,789.00	16,329.21	否
7		郡原广场	商业	198.32	29.21	否
8		其他物业	会所等	3,620.00	58.08	否
9	西安	海蓝城	商业	7,184.34	235.6	否
10		君城	商业	1,050.00	66	否
11		枫悦	商业	2,610.00	4.12	否
12	广州	雲和墅	会所	4,669.00	15.60	否

注：1、君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理。君悦酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入；2、上述项目均采用成本计量模式。

#### 4、报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,473,265.29	5.77	115,212.03

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一）行业格局和趋势

当前我国房地产市场正处于转型发展的关键期，政策调控对行业发展格局变化起重要作用。2018年12月19日至21日举行的中央经济工作会议，对房地产市场发展的基本定调是：要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

2019年3月5日，国务院总理李克强在政府工作报告中表示：“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，同时“稳步推进房地产税立法”。

从政策导向来看，2019年房地产市场调控从分类调控转向分类指导，更加强调地方政府主体作用。在政策趋势引导下，在宏观经济平稳发展的保障下，2019年房地产市场预计将保持平稳发展，市场继续回归理性。

随着经济下行压力加大和人口红利的逐渐消失，房地产税和保障性住房等长效机制的建立和完善，未来行业发展将从高速发展转向中高速发展，从规模发展转向高质量发展。房地产投资增速将保持韧性，但市场销售方面可能会面临一定压力，产品去化难度将有所增加，对产品品质要求会进一步提升，市场竞争预计较为激烈。

公司将针对不同区域房地产市场发展的差异化特征，因地制宜、因城施策，发挥竞争优势，防范市场风险，为城市建设发展、为消费者居住提供更美好、更

适宜的居住产品。

## （二）公司发展战略

华远地产继续深入贯彻落实党的十九大精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践；全面推动基层党组织建设，充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用，有力保障和促进公司经营发展。坚持“坚韧、团结、探索、奋斗”的华远精神不忘本，秉承着“规模与效益并举”的发展方针，努力提升公司市场占位，为股东创造更多利润。坚持以房地产开发及经营管理为主业，积极优化内部管理，在改革创新的发展道路上继承和发扬国有企业本色；不断提升产品的专业化和精细化水平，保障公司在开发规模、盈利能力、品牌实力等方面长远、稳定发展。同时，根据公司对行业发展形势的研判，公司未来将在以下几个方面着重努力：

1、深耕已进入城市，积极拓展符合国家发展战略和公司布局策略的新区域

报告期内，公司深耕北京、天津、西安、长沙、广州、重庆、佛山、银川、涿州等有发展潜力的城市，有力践行了以北京为核心，辐射京津冀、珠三角、长三角、中西部的城市布局战略。未来公司将继续发挥自身灵活优势，在控制风险的基础上巩固发展现有城市，并将重点关注国家主要城市群的核心城市，在京津冀、长三角、珠三角和中西部等地区选择宏观经济基本面好、人口增长潜力大、高净值收入人群较为集中和房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入；同时，公司也将根据自身资源，对于市场稳定的二、三线城市给予适当关注，寻找价值洼地，并结合具体项目和当期市场特点做出投资决策。公司将充分考虑长远发展问题，积极补充新业务类型项目，做到长短结合，有效抵御市场、政策风险，保证公司长期稳定健康发展。

### 2、丰富融资手段，深度挖掘资源优势

面对不断变化的市场环境，公司将不断推进金融创新、继续加强融资、现金流管理，以销售回款及融资放款为核心抓手，全面铺排、深度挖掘资源优势，扩大资本市场战略合作范围，助力公司主业规模扩张及业绩增长。公司将继续维系同各家金融机构的良好合作关系，保障传统融资渠道的畅通，同时积极探索新型融资模式，调整融资结构、丰富融资手段，保持较强的融资能力，保障公司的资

金需求，推动企业继续扩大资产规模。

### 3、推动智慧社区建设，形成产品服务双驱动

公司将继续秉承“责任地产、品质建筑”的品牌理念，持续研发标准化产品线，提升整体产品力营造水平；将聚焦项目区域市场和客户需求，以“客户优先”为原则，深入梳理用户需求，持续进行智慧社区、智能家居等产品配套的研究与应用，同时大力发展“Hi 平台”服务品牌，打造以人为本的社区服务平台，为产品增添附加值，在向社会提供优质产品的同时提供更加多元化的配套服务，通过产品与服务的双驱动，重塑产品和服务的边界，坚定不移的为业主提供美好生活，同时良好地履行企业社会责任。

### 4、调节经营结构，优化产业布局

在全新的经济形势下，产业布局的优化是房地产行业所面临的必然趋势。华远地产作为一家高度市场化的国有控股企业，为了保障公司的长远健康发展、股东收益以及资金安全，将在公司运营体系的指挥下合理调配公司各项目经营节奏，短期内做到规模与效益的合理匹配；长期目标是进一步优化公司财务指标，保持上市公司稳健的发展态势。同时公司将积极寻求房地产上、下游企业的合作机会，通过与上游金融机构、下游施工企业、物业公司、销售代理公司等合作或收购，优化公司产业结构，有效抵抗复杂的行业形势，扩展公司盈利空间，加速企业规模化发展进程。

### 5、积极优化成本管控，深化核心竞争力建设

在房地产企业规模化发展的必然趋势下，公司坚持开源节流“两手抓”，积极推动成本系统管控提升，建立基石成本体系，形成具有核心竞争力的成本管控体系，实现成本管理质的转变，为公司提升利润空间提供有力保障。同时，公司将继续依托战略合作体系及集团平台，充分对标行业先进招采模式和经验，重塑和完善企业的供方生态。通过资源整合，形成区域优势、局部优势和比较优势，匹配公司经营体量，为公司规模发展做好充分准备，推动公司获得持续、稳定的规模化发展。

### 6、加速人才培养，注重人才储备

公司在人才队伍建设上强调内外并重、以内部为主，执行“高潜力、年轻化、敢任用”的用人标准，2018 年发布管理者通用要求。通过强化项目总培养与述



职答辩、组织各城市公司新任命管理人员统一到总部学习、校招新青年集训和轮岗等方式，使其熟悉掌握公司业务运营模式及提升企业文化认同度。通过开展人才盘点，组织后备骨干人员参与创新学习小组课题研究，进行挑战性任务历练，完善公司人才梯队建设，打造支撑公司战略实现的人才队伍。在激励机制方面，公司将顺应公司管理体系的改革要求，进一步完善薪酬管理体系，合理优化长短期结合、固定薪酬与浮动薪酬结合的薪酬体系，以满足公司外部人才吸引、内部员工激励和核心人员保留等多方面人才战略需求，确保公司管理核心和专业核心的长期稳定，保障公司业务长远、稳定、健康发展。

### （三）公司经营计划

#### 2019年度公司开发规模计划如下：

2019年公司计划开复工面积约440万平方米，其中新开工约174万平方米，竣工约85万平方米。其中：

#### 2019年计划新开工的房地产项目如下：

涿州海蓝城项目 21 万平方米；

西安辰悦项目 16 万平方米；

重庆海蓝城项目 25 万平方米；

长沙海蓝城一期项目 12 万平方米；

长沙海蓝城二期项目 32 万平方米；

长沙海蓝郡项目 18 万平方米；

佛山海蓝城项目 14 万平方米；

银川璟玺项目 17 万平方米；

银川珑玺项目 19 万平方米。

#### 2019年公司商品房销售计划如下：

2019年公司可售项目主要包括：

北京：铭悦项目、铭悦好天地项目、和墅项目、华中心项目；

涿州：海蓝城项目；

西安：君城项目、海蓝城一~六期项目、锦悦一期项目和锦悦二期项目、枫

悦项目一期项目和枫悦二期项目、辰悦项目；

银川：璟玺项目、珑玺项目、铭悦项目；

重庆：春风度一期项目、春风度二期项目、海蓝城一期项目、海蓝城二期项目；

长沙：华时代项目、华中心二~五期项目、华中心古建项目、海蓝城项目、海蓝郡项目；

天津：波士顿 37 号、43 号、44 号地项目、棠悦一期项目和棠悦二期项目、栖塘项目、海蓝城项目；

广州：雲和墅项目；

佛山：海蓝城项目。

2019 年公司计划实现销售签约额约 150 亿元。

#### 公司 2019 年投资计划如下：

根据公司发展规划和 2019 年经营计划，2019 年公司计划投资总额约 202 亿元。包括：

1、房地产开发直接投资约 182 亿元，其中：土地储备支出约 100 亿元；已取得项目支出约 82 亿元，主要包括：北京华中心项目、北京西红世项目、北京石景山项目、西安海蓝城五期和六期项目、西安锦悦项目、西安枫悦项目、西安辰悦项目、长沙华中心二~五期项目、长沙华中心 8 号楼项目、长沙华时代项目、长沙海蓝城项目、长沙海蓝郡项目、天津棠悦项目、天津栖塘项目、天津海蓝城项目、广州雲和墅项目、佛山海蓝城项目、重庆春风度一期项目、重庆海蓝城项目、银川璟玺项目、银川珑玺项目、银川铭悦项目等。

2、投资理财总额约 20 亿元：在保证公司日常资金正常周转需要及主营业务的正常开展、控制投资风险的前提下，为提高资金使用效率，增加公司收益，2019 年度公司及下属子公司计划以闲置自有资金通过与其他合作方共同投资设立合资合伙企业开展经营活动、购买股票、债券、基金、信托、银行理财产品以及其他金融产品等投资方式进行资金运作及管理，在确保安全性、流动性的基础上实现资金的保值增值。2019 年度公司及子公司用于投资理财的自有闲置资金总额度不超过 20 亿元（含 20 亿元），在总额度范围内可以滚动使用。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2019 年度投资计划，并给予如下具体授权：

- 1、在不超出年度投资计划总额的前提下，授权董事长根据具体情况适当调整各类投资额度。
- 2、授权董事会视公司 2019 年度资金情况及项目拓展需要，在不超过年度投资计划 20%的范围内增加总投资。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案二

# 华远地产股份有限公司 关于公司 2018 年监事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2018 年监事会工作报告提交公司股东大会，请各位股东审议。

### 一、报告期内监事会的工作情况

第六届监事会自 2014 年 11 月 24 日经股东大会选举产生，至 2018 年 2 月 4 日任期届满，第七届监事会自 2018 年 2 月 5 日经股东大会选举产生。报告期内，公司第六届监事会共召开了 1 次会议，第七届监事会共召开了 6 次会议，具体情况如下：

（一）第六届监事会第二十一次会议于 2018 年 1 月 18 日以现场会议及通讯表决相结合的方式召开，会议审议通过了《关于监事会换届选举的议案》，同意提名刘晓宁、高海英、桂胜春为第七届监事会股东代表监事候选人，同意将上述提名提交公司 2018 年第一次临时股东大会审议。

（二）第七届监事会第一次会议于 2018 年 2 月 5 日以现场会议方式召开，会议审议通过了《选举公司监事会主席的议案》。

（三）第七届监事会第二次会议于 2018 年 4 月 9 日以现场会议方式召开，会议审议通过了《公司 2017 年年报及年报摘要》、《公司 2017 年监事会工作报告》、《公司 2017 年度内部控制评价报告》、《公司 2017 年履行社会责任的报告》、《公司 2017 年财务决算、审计报告》、《2017 年度关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于公司关联交易事项的议案》等七项议案。

（四）第七届监事会第三次会议于 2018 年 4 月 27 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2018 年第一季度报告》全文及正文。

（五）第七届监事会第四次会议于 2018 年 8 月 27 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2018 年半年度报告》全文及正文。

(六)第七届监事会第五次会议于 2018 年 10 月 25 日以通讯表决方式召开,会议审议通过了《关于本公司向北京市华远集团有限公司或其指定的控股子公司销售北京华中心部分商业及车位的关联交易的议案》。

(七)第七届监事会第六次会议于 2018 年 10 月 29 日以通讯表决方式召开,会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2018 年第三季度报告》全文及正文。

报告期内,公司第六届监事会成员列席参加了公司董事会 1 次现场会议;第七届监事会成员分别列席参加了公司 3 次股东大会和公司董事会 2 次现场会议。监事会认真履行监督职能,保证了公司正常的经营管理工作的开展,切实维护公司利益和全体股东的利益。

## 二、监事会对 2018 年度公司有关事项的独立意见

### (一) 公司依法运作情况

报告期内公司依法运作,公司的决策程序符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关制度的规定。公司监事会认为董事、监事及高级管理人员均能履行诚信、勤勉义务,没有发现公司董事、高级管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为;公司董事会严格按照信息披露制度要求及时、准确、完整地进行了对外信息披露,没有发现公司有应披露而未披露的事项,也没有进行选择信息披露而损害中小股东利益的情况发生。

### (二) 检查公司财务状况

报告期内,公司监事会认真审阅了公司每季度的财务报表、定期报告及相关文件,监事会还认真审议了公司依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》和《上海证券交易所股票上市规则》的要求编制的 2017 年年度报告及摘要。

监事会认为公司财务管理规范、制度完善,没有发生公司资产被非法侵占和资金流失的情况,公司的 2017 年年度报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

### （三）对会计师事务所出具的审计报告的意见

报告期内，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度提交的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

公司监事会认为立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计意见与所涉及事项真实反映了公司的财务状况和经营成果。

### （四）对关联交易情况的独立意见

报告期内发生的关联交易属于正常经营往来，其价格依照市场价格确定，按公平、合理的原则进行，没有损害公司利益情形。

### （五）内部控制情况

公司根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立和完善了覆盖公司各环节的各项内部管理和内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护了公司资产的安全和完整。

公司内部控制组织机构完整，未有违反上海证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司相关制度的情形发生。

报告期内公司就 2017 年度内部控制情况出具了《2017 年度内部控制评价报告》，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《内部控制审计报告》。

监事会认为，《2017 年度内部控制评价报告》全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

### （六）廉洁自律情况

公司的董事、高级管理人员能够自觉地严格要求自己，遵纪守法，清正廉洁，未发现因个人私利违法乱纪的行为。

## 三、2019 年工作计划

监事会将按照《公司章程》和有关法律法规，进一步规范监事会的工作，加大监督力度，保障公司及股东的权益。

（一）继续积极参加公司组织召开的各种工作会议，及时掌握经营工作开展情况，确保公司规范运作。

- (二) 根据《监事会议事规则》加强对重点项目的监督检查。
- (三) 充分发挥在公司重大关联交易事项中的监督作用。
- (四) 发挥对公司董事和高级管理人员遵纪守法和勤勉尽责的监督作用。

本议案已经公司第七届监事会第八次会议审议通过,现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

监 事 会

二〇一九年五月十六日

### 议案三

## 华远地产股份有限公司

### 关于公司 2018 年财务决算、审计报告的议案

各位股东：

现将公司 2018 年度财务决算及审计报告相关情况报告如下：

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并以信会师报字[2019]第 ZB10813 号审计报告确认，公司 2018 年度财务状况如下：

#### 一、 财务状况

截止 2018 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	49,665,450,448.23	元
负债总额：	41,093,943,761.85	元
所有者权益：	8,571,506,686.38	元
其中：归属于母公司所有者权益：	7,836,873,070.76	元
少数股东权益：	734,633,615.62	元

#### 二、 经营成果

2018 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：	6,831,355,767.98	元
营业总成本：	5,840,224,055.35	元
营业利润：	1,092,776,968.66	元
利润总额：	1,055,434,105.31	元
净利润：	734,963,764.90	元
其中：归属于母公司股东的净利润：	749,961,623.32	元
少数股东损益：	-14,997,858.42	元
加权平均净资产收益率：	10.05	%
基本每股收益：	0.32	元



### 三、 现金流量

2018 年度公司现金流量情况如下（合并数）：

现金及现金等价物净增加额	2,426,188,009.35	元
其中：经营活动产生的现金流量净额	-3,101,588,927.89	元
投资活动产生的现金流量净额	-369,121,721.89	元
筹资活动产生的现金流量净额	5,909,296,077.95	元
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,397,418.82	元
期初现金及现金等价物余额	7,201,303,955.54	元
期末现金及现金等价物余额	9,627,491,964.89	元

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案四

### 华远地产股份有限公司 关于公司 2018 年利润分配方案的议案

各位股东：

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2018 年度审计报告，公司 2018 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为 749,961,623.32 元。2018 年度母公司实现净利润 496,476,524.89 元，根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金 49,647,652.49 元，加上母公司以前年度结余未分配利润 181,564,746.80 元，母公司 2018 年可供股东分配的利润总计为 628,393,619.20 元。

公司拟定的 2018 年利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2018 年 12 月 31 日公司总股本 2,346,100,874 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.20 元（含税），共计派发现金股利 281,532,104.88 元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 346,861,514.32 元，全部结转以后年度分配。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案五

# 华远地产股份有限公司 关于公司 2019 年投资计划的议案

各位股东：

公司 2019 年投资计划如下：

根据公司发展规划和 2019 年经营计划，2019 年公司计划投资总额约 202 亿元，包括：

1、房地产开发直接投资约 182 亿元，其中：土地储备支出约 100 亿元；已取得项目支出约 82 亿元，主要包括：北京华中心项目、北京西红世项目、北京石景山项目、西安海蓝城五期和六期项目、西安锦悦项目、西安枫悦项目、西安辰悦项目、长沙华中心二~五期项目、长沙华中心 8 号楼项目、长沙华时代项目、长沙海蓝城项目、长沙海蓝郡项目、天津棠悦项目、天津栖塘项目、天津海蓝城项目、广州雲和墅项目、佛山海蓝城项目、重庆春风度一期项目、重庆海蓝城项目、银川璟玺项目、银川珑玺项目、银川铭悦项目等。

2、投资理财总额约 20 亿元：在保证公司日常资金正常周转需要及主营业务的正常开展、控制投资风险的前提下，为提高资金使用效率，增加公司收益，2019 年度公司及下属子公司计划以闲置自有资金通过与其他合作方共同投资设立合资合伙企业开展经营活动、购买股票、债券、基金、信托、银行理财产品以及其他金融产品等投资方式进行资金运作及管理，在确保安全性、流动性的基础上实现资金的保值增值。2019 年度公司及子公司用于投资理财的自有闲置资金总额度不超过 20 亿元（含 20 亿元），在总额度范围内可以滚动使用。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2019 年度投资计划，并给予如下具体授权：

1、在不超出年度投资计划总额的前提下，授权董事长根据具体情况适当调

整各类投资额度。

2、授权董事会视公司 2019 年度资金情况及项目拓展需要，在不超过年度投资计划 20%的范围内增加总投资。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案六

# 华远地产股份有限公司 关于公司 2018 年年报及年报摘要的议案

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》等相关法律、法规、规章及公司章程的有关规定，公司编制了 2018 年年度报告及摘要，并已于 2019 年 4 月 25 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案七

# 华远地产股份有限公司 关于公司 2019 年续聘会计师事务所的议案

各位股东：

根据公司经营需要，公司拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度审计机构，年度审计费用为 110 万元；同时续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度内控审计会计师事务所，年度内控审计费用为 38 万元。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案八

# 华远地产股份有限公司 关于 2019 年北京市华远集团有限公司为公司 提供融资担保的关联交易的议案

各位股东：

北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2019 年度将为公司（含公司的控股子公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 50 亿元。

目前，市场上担保费收费标准为 0.5%-5%，华远集团按不高于 0.8% 向公司收取担保费。华远集团将根据公司融资的实际需要，与贷款银行或向公司融资的机构签署担保协议。

由于银行贷款及对外融资有时要求提供两个担保人，所以，此担保额度与议案十中公司为控股子公司提供的融资担保额度可能有重叠部分。

本议案为关联交易，已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案九

# 华远地产股份有限公司 关于 2019 年北京市华远集团有限公司为公司 提供周转资金的关联交易的议案

各位股东：

为支持公司的发展，公司控股股东北京市华远集团有限公司及其控股的关联公司（以下统称“华远集团”）2019 年度将向公司提供不超过 50 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或其控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金，由实际使用资金的公司向华远集团支付相应的资金使用成本，资金使用成本将不超过市场同期利率。具体资金使用成本按照届时实际划付的单据为准计算。

本议案为关联交易，已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日



## 议案十

### 华远地产股份有限公司

#### 关于 2019 年公司为控股子公司提供融资担保的议案

各位股东：

根据公司现有开发项目的进展情况、2019 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2019 年度公司对控股子公司（及其控股、联营的各下属公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他融资担保）总额不超过 245 亿元（含控股子公司及其控股、联营的各下属公司之间相互担保）。由于融资担保有时要求提供两个担保人，所以，此担保额度与议案八中北京市华远集团有限公司为公司提供的融资担保额度可能有重叠部分。为此，董事会将提请公司股东大会对公司的担保给予如下授权：

1、同意在公司 2019 年年度股东大会召开前，公司对控股子公司（及其控股、联营的各下属公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他融资担保）总额不超过 245 亿元（含控股子公司及其控股、联营的各下属公司之间相互担保），以支持公司业务发展。

2、上述担保的单笔融资担保额度不超过 40 亿元。

3、为控股子公司下属的联营公司提供融资担保（包括银行贷款担保和其他融资担保）时，担保金额所占该联营公司融资总额的比例不得超过控股子公司在该联营公司的持股比例。

4、担保方式可以是信誉担保或以公司资产（包括但不限于控股子公司及其控股、联营的各下属公司的股权、土地使用权、房屋所有权、在建工程等）担保。

5、授权公司董事长具体执行 2019 年度担保计划，并在不超出年度担保计划总额及单笔限额的前提下，授权公司董事长根据具体情况适当调整各项目之间的担保金额。

6、以上融资担保分笔实施之时，授权公司董事长在股东大会批准的担保额度内签署相关法律文件。

本授权有效期为股东大会审议通过之日起至公司 2019 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案十一

# 华远地产股份有限公司 关于 2019 年公司资产抵押额度的议案

各位股东：

根据公司现有开发项目的进展情况、2019 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2019 年度公司及控股子公司提供融资抵押资产价值（包括银行贷款抵押和其他融资抵押）总额不超过 220 亿元（含控股子公司之间相互提供抵押、及其为母公司融资提供抵押）。

由于融资有时会要求同时提供资产抵押和保证等其他担保，因此，此资产抵押额度与议案十中 2019 年公司为控股子公司提供融资担保额度可能有重叠部分。

为此，董事会将提请公司股东大会对公司的资产抵押给予如下授权：

1、同意在公司 2019 年年度股东大会召开前，公司及控股子公司提供融资抵押资产价值（包括银行贷款抵押和其他融资抵押）总额不超过 220 亿元（含控股子公司之间相互提供抵押、及其为母公司融资提供抵押），以支持公司业务发展。

2、抵押物包括但不限于公司及控股子公司的土地使用权、房屋所有权、在建工程等。

3、以上融资抵押分笔实施之时，授权公司董事长在股东大会批准的资产抵押额度内签署相关法律文件。

本授权有效期为股东大会审议通过之日起至公司 2019 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案十二

# 华远地产股份有限公司 关于公司社会捐赠的议案

各位股东：

公司 2017 年年度股东大会批准的公司 2018 年度公益性、救济性捐赠额度为 500 万元人民币，2018 年度公司实际对外捐赠 499.50 万元，具体情况如下表：

捐赠公司	受捐单位	捐赠金额 (万元)
北京市华远置业有限公司	北京市企业家环保基金会 (阿拉善 SEE 基金会)	150.00
	北京市体育基金会	279.00
	北京市慈善基金会	0.50
	北京精瑞人居发展基金会	50.00
北京新都致远房地产开发有限公司	北京市门头沟区慈善协会	20.00
捐赠合计		499.50

为了继续良好履行社会责任，规范公司的捐赠行为，维护公司的形象和股东的利益，请股东大会审议：

- 1、同意公司 2019 年公益性、救济性捐赠额度累计不超过 800 万元人民币(含 800 万元)；
- 2、每年的具体捐赠实际执行情况向年度股东大会报告。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司  
董 事 会  
二〇一九年五月十六日

议案十三

华远地产股份有限公司  
关于公司《奖励基金管理办法》的议案

各位股东：

公司《奖励基金管理办法》已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

附：《华远地产股份有限公司奖励基金管理办法》

附件

## 华远地产股份有限公司

### 奖励基金管理办法

**第一条** 为激励公司员工的工作积极性、创造性，吸引和保留优秀人才，促进公司发展，特制定本办法。

本办法所指的奖励基金系指按比例根据公司当年度实现的归属于母公司股东的净利润计算提取的，用以奖励符合条件人员的专门款项。

**第二条：**奖励基金的实施对象：

鉴于公司的所有业务均通过公司全资子公司北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）及华远置业下属子公司开展，公司全体员工均与华远置业或华远置业下属子公司直接签署劳动合同，因此公司的奖金基金以华远置业的人员架构为基础进行分配，实施对象为华远置业董事长、总经理、高级管理人员以及符合本制度规定的华远置业及华远置业下属子公司员工。

下述人员不参与奖励基金的分配：

- （一）最近三年被证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选的人员；
- （二）最近三年因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的人员；
- （三）因违法犯罪被司法机关判处刑罚的人员；
- （四）经公司董事会提名与薪酬委员会认定为考核不合格的人员。

实施对象参与奖励基金的分配须遵守国家相关法律法规和规范性文件的规定、履行相关程序，并经过公司的业绩考核。

**第三条** 公司的奖励基金按以下原则提取：

（一） 公司以一个完整的会计年度为一个考核周期，即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个考核周期，奖励基金亦以年度为单位，在每一考核周期结束后按照本办法进行计提。

华远置业实现当年年度预算利润指标的 80%以上时，按照本制度计提奖励基金。

（二） 公司奖励基金包括“华远置业总部奖励基金”和“华远置业城市公

司奖励基金”两部分，计提原则分别如下：

1、计提不超过当年度归属于母公司股东净利润的 5%作为华远置业总部奖励基金，用于对华远置业董事长、总经理和华远置业总部其他管理人员及员工的奖励，其中：

- ①、计提公司归属于母公司股东净利润的 0.8%~1.2%用于奖励华远置业董事长；
- ②、计提公司归属于母公司股东净利润的 0.6%~0.8%用于奖励华远置业总经理；
- ③、计提公司归属于母公司股东净利润的 0.8%~1.2%用于奖励不兼任华远置业区域/城市公司管理人员的总部其他高级管理人员；
- ④、计提公司归属于母公司股东净利润的 1.8%~2.8%用于奖励华远置业总部除上述人员外的其他管理人员及员工，具体按照华远置业《奖励基金管理制度》的规定执行。

除本办法第三条、(二)、4 项所述情况外，按上述原则计提的华远置业总部奖励基金总额不得超过公司当年度归属于母公司股东净利润的 5%。

2、华远置业各城市公司实现其当年净利润考核指标的 80%以上时，计提该城市公司年度净利润考核指标的 2.8%作为该城市公司奖金，以及按关键节点核算计发的过程奖金和其它经华远置业董事长、总经理批准的特殊事项奖励，用于对该城市公司管理人员及员工的奖励，具体核算和分配方式依据华远置业《奖励基金管理制度》执行。

3、华远置业董事长每年度具体奖励基金提取额度由公司董事会提名与薪酬委员会在上述计提范围内确定；其他人员的每年度奖励基金具体提取额度由华远置业董事长在上述计提范围内确定。

4、经华远置业董事长提出并经公司董事会提名与薪酬委员会审核批准，可视公司每年度经营情况对华远置业总部奖励基金及华远置业城市公司奖金计提比例在上述计提总额范围内进行调整。

**第四条** 本办法经公司股东大会审议通过后生效。

**第五条** 本办法由公司董事会负责解释。

## 议案十四

# 华远地产股份有限公司 关于公司董事薪酬的议案

各位股东：

为充分调动公司管理人员积极性和创造性，促进公司稳定健康发展，同意按照公司全资子公司北京市华远置业有限公司总部薪酬体系表（以下简称“薪酬体系表”）关于各职级对应薪酬的规定，按如下方式确定公司董事薪酬（税前）：

公司董事长基本年薪按照薪酬体系表董事长 A4~A1 级（275 万元~342 万元）发放，每年度具体薪酬由公司董事会提名与薪酬委员会确定，并可按照公司《奖励基金管理办法》参与奖励基金分配。公司独立董事津贴为 20 万元/年。公司其他董事在公司任职的按其所任职务获得薪酬，不在公司任职的不在公司获得薪酬。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日



## 议案十五

# 华远地产股份有限公司 关于增补公司独立董事的议案

各位股东：

陈淮先生因个人原因辞去公司第七届董事会独立董事职务，公司董事会提名增补李涛先生为公司第七届董事会独立董事候选人，并在公司股东大会审议通过，同时担任公司董事会审计委员会委员及战略与投资委员会委员，任期自股东大会审议通过后开始，至本届董事会任期届满为止。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

附：独立董事候选人李涛先生简历

李涛，男，1961年出生，华北电力大学会计学首席教授、管理学博士、博士生导师。曾任北京动力经济学院会计教研室主任、华北电力大学财会系系主任、华北电力大学经济与管理学院副院长等职务，兼任中国会计学会理事，中国电力会计学会理事，北京价值工程学会理事等。多年从事财务、会计、审计、投资及相关学科的教育研究工作，具有丰富的相关专业经验。

## 议案十六

# 华远地产股份有限公司 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，公司董事会认真对照公开发行公司债券的资格和条件，对公司的实际经营情况及相关事项进行了自查，确认公司符合现行法律、法规及规范性文件关于公开发行债券的规定，具备公开发行公司债券的条件和资格。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案十七

# 华远地产股份有限公司 关于公司公开发行公司债券方案的议案

各位股东：

根据公司业务发展的需要，根据《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，公司拟公开发行不超过18亿元人民币的公司债券，债券期限不超过三年（含三年），为固定利率债券。具体方案如下：

### 1、发行规模

本次债券票面总额不超过人民币18亿元（含18亿元）。具体发行规模提请股东大会授权董事会在前述范围内确定。

### 2、票面金额和发行价格

票面金额为100元，按面值平价发行。

### 3、债券期限

本次债券期限为不超过三年（含三年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会根据资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

### 4、赎回条款或回售条款

本次债券是否涉及赎回条款、回售条款提请股东大会授权董事会根据资金需求情况和发行时市场情况确定。

### 5、债券利率及确定方式

本次债券为固定利率债券，票面利率由公司和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内确定。

### 6、还本付息方式

采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付

一起支付。

#### 7、发行方式

本次债券将在中国证券监督管理委员会核准的规定期限内一次发行或分期发行,具体发行期数及各期发行规模将根据市场情况确定。

#### 8、发行对象及向公司股东配售的安排

本次债券拟面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行,不向公司股东优先配售。

#### 9、募集资金用途

本次债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务,具体募集资金用途提请股东大会授权董事会根据各期债券发行时资金需求情况确定。

#### 10、主承销商、簿记管理人

本次发行聘请中信证券股份有限公司为主承销商、簿记管理人,并授权董事会或法定代表人与主承销商、簿记管理人签署有关协议。

#### 11、承销方式

本次债券由主承销商、簿记管理人负责组建承销团,以承销团余额包销的方式承销。

#### 12、担保方式

本次债券无担保。

#### 13、债券交易流通

本次债券发行完成后,在满足上市条件的前提下,提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士根据中国证券监督管理委员会的相关规定办理本次债券的交易流通事宜。

#### 14、偿债保障措施

本次债券发行后,在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时,同意公司至少采取如下措施,并提请股东大会授权公司董事

会或董事会授权人士办理与下述措施相关的一切事宜：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

#### 15、决议的有效期

本次债券决议的有效期为自本次股东大会审议通过之日起 12 个月。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案十八

# 华远地产股份有限公司 关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次 公开发行公司债券相关事宜的议案

各位股东：

为保证本次债券工作能够顺利、高效地进行，董事会提请公司股东大会授权董事会全权办理本次债券发行相关事宜，包括但不限于下列各项：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次债券的具体发行方案以及修订、调整本次债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数及各期发行规模、还本付息的期限和方式、债券发行后的交易流通及决定募集资金具体使用等与本次债券发行有关的一切事宜；

2、除议案十七已经确定的中介机构外，决定聘请为本次债券发行提供服务的其他中介机构；

3、选择债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》；

4、办理本次债券发行申报及发行后的交易流通事宜，包括但不限于签署、执行、修改、完成与本次债券发行及发行后的交易流通相关的所有必要的文件、合同、协议、合约(包括但不限于募集说明书、承销协议、债券受托管理协议、各种公告及其他法律文件等)和根据法律法规及其他规范性文件进行适当的信息披露；

5、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项之外，授权董事会依据监管部门新的政策规定和意见或新的市场条件决定是否继续开展本次债券发行工作并对本次债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整；

6、办理与本次债券相关的其他事宜；

7、本授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权公司董事长为本次债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务并签署相关法律文件。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次债券发行过程中处理与本次债券发行有关的上述事宜。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司  
董 事 会  
二〇一九年五月十六日

## 议案十九

# 华远地产股份有限公司 关于公司发行债权融资计划的议案

各位股东：

为进一步拓宽公司融资渠道，改善公司债务结构，公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划，发行规模不超过 30 亿元人民币，发行期限不超过 3 年（含 3 年），固定利率，募集资金将按照相关法规及监管部门要求使用（包括但不限于补充流动资金及偿还债务等）。详见公司《拟发行债权融资计划的公告》（临 2019-022 号）。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日



## 议案二十

# 华远地产股份有限公司 关于提请公司股东大会授权管理层 实施本次债权融资计划的议案

各位股东：

为保证公司本次债权融资计划顺利发行，拟提请股东大会授权公司管理层负责根据实际情况及公司需要实施本次债权融资计划，包括但不限于：

1、在法律、法规允许的范围内，根据市场条件和公司需求，制定本次申请发行债权融资计划的具体发行方案以及修订、调整本次发行债权融资计划的发行条款，包括发行期限、发行额度、发行利率、发行方式、承销方式等与发行条款有关的一切事宜。

2、聘请中介机构，办理本次债权融资计划发行申报事宜。

3、代表公司进行所有与本次发行债权融资计划相关的谈判，签署与本次发行债权融资计划有关的合同、协议和相关的法律文件。

4、及时履行信息披露义务。

5、办理与本次发行债权融资计划有关的其他事项。

6、本授权自公司股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

详见公司《拟发行债权融资计划的公告》（临 2019-022 号）。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案二十一

# 华远地产股份有限公司 关于公司在中国银行间市场交易商协会 申请注册发行债务融资工具（超短期融资券）方案的议案

各位股东：

为满足公司经营发展资金需求，进一步优化公司资产结构，保证本公司可持续发展，根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规的规定，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的债务融资工具（超短期融资券），本次发行方案的主要条款如下：

- 1、发行人：华远地产股份有限公司；
- 2、注册发行规模：拟注册发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）（最终的注册发行额度将以中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》中载明的额度为准）；
- 3、发行品种及期限：本次拟注册的债务融资工具为超短期融资券，每期发行期限不超过 270 天；
- 4、发行时间及方式：公司将根据实际资金需求情况，在相关产品监管审批或注册有效期内一次性或分期发行，发行方式为公开发行；
- 5、票面利率及确定方式：本次拟注册发行的债务融资工具发行利率将根据公司发行时市场情况并与主承销商协商后确定；
- 6、担保人及担保方式：本次拟注册发行的债务融资工具采用无担保形式发行；
- 7、募集资金用途：本次拟注册发行的债务融资工具将用于公司调整债务结构、补充流动资金、偿还有息债务等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动；
- 8、决议有效期：本次发行债务融资工具事宜自公司股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过,现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日

## 议案二十二

# 华远地产股份有限公司 关于提请公司股东大会授权董事会全权办理 本次债务融资工具（超短期融资券）发行相关事宜的议案

各位股东：

为保证公司高效、有序地完成本次拟注册发行的债务融资工具（超短期融资券）有关工作，参照市场惯例，公司董事会提请公司股东大会授权董事会，并同意董事会进一步授权公司董事长或总经理依照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定以及届时的市场条件，从维护公司股东利益最大化的原则出发，全权办理本次债务融资工具发行的相关事宜，包括但不限于：

1、根据公司和市场的实际情况，制定本次拟注册发行的债务融资工具的具体发行方案以及修订、调整本次拟注册发行的债务融资工具的发行条款。包括但不限于具体注册规模、发行规模、发行方式、发行地点、发行时机、是否分期发行及发行期数、发行利率或其确定方式、评级安排、担保事项、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资金的具体安排、承销安排等与本次发行有关的一切事宜；

2、根据债务融资工具发行的实际需要，聘请中介机构，包括但不限于主承销商、评级机构、律师事务所等协助公司向相关监管机构申请办理本次超短期融资券申请、注册或备案以及上市等所有必要手续及其他相关事宜；

3、签署与本次债务融资工具相关的所有必要的法律文件，办理本次超短期融资券的相关申报和注册，并根据适用的监管规定进行相关的信息披露；

4、如监管政策或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由公司股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见对每次发行的具体方案等相关事项进行相应的调整；

5、办理与本次债务融资工具发行相关的其他事宜；

6、上述授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事会提请股东大会同意授权董事会，并同意董事会进一步授权公司董

事长或总经理为本次拟注册发行的债务融资工具的董事会获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务并签署相关法律文件。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次拟注册发行的债务融资工具的发行过程中处理与本次拟注册发行的债务融资工具有关的上述事宜。

本议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月十六日