



2020 年年度股东大会

会议资料

二〇二一年五月十日

目 录

会议议程	2
议案一 《关于公司 2020 年董事会工作报告的议案》	4
议案二 《关于公司 2020 年监事会工作报告的议案》	16
议案三 《关于公司 2020 年财务决算、 审计报告的议案》	19
议案四 《关于公司 2020 年利润分配方案的议案》	21
议案五 《关于公司 2021 年投资计划的议案》	22
议案六 《关于公司 2020 年年报及年报摘要的议案》	23
议案七 《关于公司 2021 年续聘会计师事务所的议案》	24
议案八 《关于 2021 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》	25
议案九 《关于 2021 年公司资产抵押额度的议案》	27
议案十 《关于公司〈奖励基金管理办法〉的议案》	28
议案十一 《关于公司社会捐赠的议案》	29
议案十二 《关于选举公司第八届董事会非独立董事的议案》	30
议案十三 《关于选举公司第八届董事会独立董事的议案》	33
议案十四 《关于选举公司第八届监事会股东代表监事的议案》	35

华远地产股份有限公司

2020 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: 2021 年 5 月 10 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: 2021 年 4 月 30 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: 王乐斌

会议议程如下:

- 一、 报告股东到会情况
- 二、 审议股东大会议案
 - (一) 审议公司 2020 年董事会工作报告;
 - (二) 审议公司 2020 年监事会工作报告;
 - (三) 审议公司 2020 年财务决算、审计报告;
 - (四) 审议公司 2020 年利润分配方案;
 - (五) 审议公司 2021 年投资计划;
 - (六) 审议公司 2020 年年报及年报摘要;
 - (七) 审议关于公司 2021 年续聘会计师事务所的议案;
 - (八) 审议关于 2021 年公司为控股子公司提供融资担保的议案;
 - (九) 审议关于 2021 年公司资产抵押额度的议案;
 - (十) 审议公司《奖励基金管理办法》;
 - (十一) 审议关于公司社会捐赠的议案;
 - (十二) 审议关于选举公司第八届董事会非独立董事的议案:

12.1、 王乐斌

12.2、 杨云燕

12.3、 徐骥

12.4、 张蔚欣

12.5、 李然

12.6、 李学江

(十三) 审议关于选举公司第八届董事会独立董事的议案:

13.1、 姚宁

13.2、 吴西彬

13.3、 黄瑜

(十四) 审议关于选举公司第八届监事会股东代表监事的议案:

14.1、 刘晓宁

14.2、 杨琳

14.3、 高海英

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、 到会董事、监事、董事会秘书、计票人、监票人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 2020 年董事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2020 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

2020 年是较为艰难的一年，突发的新冠肺炎疫情对全球经济活动带来严重影响，但中国政府通过“精准调控、有效防控”等一系列措施和方法，在有效控制住疫情蔓延的同时，实现了社会经济活动的快速恢复和发展，成为当年全球唯一实现经济正增长的主要经济体。疫情对房地产行业也带来了较大影响，1 月及 2 月房地产企业线下售楼处被迫关闭，销售回款大幅下降，企业经营和投资也受到巨大冲击。4 月份以来，国内疫情逐步得到控制，房地产行业表现出较强的市场支撑力和恢复能力，但回到疫情前的发展水平仍需时日。

2020 年内，公司坚持把提高企业效益、增强企业竞争实力、实现国有资产保值增值作为工作的出发点和落脚点，贯彻落实去库存、降负债、增利润并进的经营策略，充分发挥公司“责任地产、品质建筑”的品牌影响力，打造营销铁军，同时积极推动内部创新，不断提升产品品质和服务水平，努力增强企业内生增长能力，并通过发行公司债券、中期票据等多种融资产品积极优化债务结构，多方面努力降低各种不利因素对公司运营造成的影响，稳中求进，确保公司持续健康发展。

2020 年公司开发项目分布于北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿州、任丘等城市，主要业务城市的市场运行情况如下：

北京：2020 年，北京市房地产市场作为全国标杆城市，始终保持平稳发展，新房交易市场持续稳定增长。统计数据显示，2020 年，北京房地产开发投资完成额 3,938.71 亿元，同比上涨 2.61%。全市商品房施工面积 13,918.64 万平方米，同比上涨 11.22%；新开工面积为 3,006.62 万平方米，同比上涨 45.02%；竣工面积为 1,545.72 万平方米，同比上涨 15.07%；全市商品房销售面积为 970.88 万平方米，同比增加 3.41%。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，在市场竞争异常激烈的北京市场，仍保持着较为一定的销售业绩和市场地位。

西安：统计数据显示，2020 年西安市房地产开发投资完成额 2,625.02 亿元，同比增长 6.5%；全年商品房销售面积 2,559.79 万平方米，同比下降 3.0%。华远深耕古都西安十二年，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、华远·辰悦和华远·华时代等项目，累计开发体量超过 300 万平方米，服务近 10 万业主，是西安市场极具影响力的品牌开发商之一。

长沙：2020 年长沙楼市在以“房住不炒”为底线的一系列调控政策背景下，配合因城施策的具体举措，楼市仍然维持着稳中有升的良好发展态势。投资方面，统计数据显 2020 年长沙市房地产开发投资完成额 1,868.40 亿元，同比增长 12%；销售方面，中指数据显示，2020 年长沙市商品房销售面积 2,412 万方，同比增长 5.79%。2020 年公司继续发挥在长沙的资源 and 品牌优势，正式摘牌获取空港国际城项目土地，未来将继续强化公司在长沙的市场竞争力。

天津：2020 年由于疫情影响，天津市房地产市场持续低迷。投资方面，房地产开发投资完成额 2,695.35 亿元，同比下降 2.24%；房屋施工面积 12,364.08 万平方米，同比增长 7.68%；房屋新开工面积 2,351.16 万平方米，同比下降 8.49%。销售方面，全年商品房销售面积 1,346.79 万平方米，同比下降 9.6%。公司于 2015 年正式进入天津市场以来，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，努力为客户提供品质高端、服务优良的综合产品，同时坚持审慎的投资原则关注新的投资机会，继续维持着一定的市场规模和份额。

广州：2020 年广州房地产开发投资稳步增长，市场整体成交规模趋于稳定。全年广州房地产开发投资累计同比增长 6.2%，房屋施工面积 11,878.29 万平方米，同比微跌 0.9%；房屋竣工面积 1,389.79 万平方米，同比下降 52.1%。销售方面，中指研究院数据显示全年广州一手住宅成交面积 1,172.02 万平方米，同比增长 19.37%。公司进入广州市场以来，不断提升产品品质，实现了华远·雲和墅项目的精美呈现，该项目销售额持续保持在广州高端别墅市场销冠水平，同时树立华远品牌的在广州市场的影响力，为后续加大城市深耕奠定良好的基础。

重庆：2020 年开年受疫情影响，重庆商品房供应和销售均有下滑，一季度市场低迷，随着 5、6 月迎来供销高峰，全年指标与去年差距逐渐缩小。统计局数据显示，2020 年重庆市房地产开发投资额 4,351.95 亿元，同比下降 1.97%，房屋施工面积 27,368.16 万平方米，同比下降 2.21%。市场成交小幅上升，2020 年商品房销售面积 6,143.47 万平方米，同比上升 0.64%。报告期内，公司继续深耕重庆市场，精心打造华远·春风度、华远·海蓝城和华远·海蓝和光项目，在重庆市场的品牌和影响力不断增强。

石家庄：随着人才政策的放开和河北自贸区的成立，石家庄房地产市场发展进一步规范化，在 2020 年初的全国性疫情一级 2020 年底的石家庄过后市场热度进一步提升在 2020 年下半年转冷，2020 年年底，由于疫情二次爆发，石家庄市场进入冰冻期。投资方面，石家庄房地产开发投资完成额 1,039.37 亿元，同比增长

17.09%；房屋施工面积 4,124.97 万平方米，同比增长 6%；房屋新开工面积 1,715.97 万平方米，同比增长 9.94%。销售方面，中指数据显示全年商品房销售面积 740.64 万平方米，同比减少 5.32%。公司看好京津冀协同发展带给石家庄的溢出效应，在该地区将着眼长远，持续深耕。

佛山：佛山市房地产市场发展平稳，前景较好。统计数据显示，佛山 2020 年房地产开发投资 2290.1 亿元，同比增长 6.7%，企业投资较为平稳。房屋施工面积 9,749.78 万平方米，同比微跌 0.9%；房屋竣工面积 396.66 万平方米，同比下跌 32.9%。销售方面量稳价升，中指研究院数据显示，2020 年佛山市商品住宅成交面积 1,280.61 万平方米，同比上升 8.3%；价格受限价放开影响，成交均价达到 15,413.7 元/平方米，同比增长 30.3%。公司看好佛山市的区位优势，华远·海蓝城项目持续热销，未来将继续深入布局。

银川：2020 年银川市房地产市场快速上行，统计数据显示 2020 年银川房地产开发投资累计完成 311.42 亿元，同比上涨 13.1%。市场成交规模增幅较大，2020 年银川商品住宅销售面积 674.2 亿元，同比增长 11.2%。报告期内，华远·海蓝和光项目，华远·江南赋（璟玺/珑玺）项目持续热销，在银川市场创下了良好的销售业绩，为公司在银川市场的深耕发展进一步奠定坚实基础。

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	2020年	2019年	本期比上年同期 增减(%)	2018年
营业收入	773,070.17	742,175.03	4.16	683,135.58
归属于上市公司股东的净利润	41,406.26	75,718.83	-45.32	74,996.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,899.35	59,254.49	-51.23	68,765.92
经营活动产生的现金流量净额	631,448.94	-425,462.35	不适用	-310,158.89
	2020年末	2019年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	891,369.53	828,954.75	7.53	783,687.31
总资产	6,163,671.24	5,847,922.10	5.40	4,966,545.04

主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年 同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.176	0.323	-45.51	0.320
稀释每股收益(元/股)	0.176	0.323	-45.51	0.320
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.123	0.253	-51.38	0.293

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年 同期增减(%)	2018年
加权平均净资产收益率(%)	4.96	9.38	减少4.42个 百分点	10.05
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.46	7.34	减少3.88个 百分点	9.22

(二) 报告期内房地产项目运营情况

报告期内,公司操盘和并表项目实现开复工面积580万平方米,同比增长27%;其中新开工215万平方米,同比增长13%;竣工100万平方米,同比增长9%。

报告期内,公司操盘和并表项目完成销售签约额191.39亿元,同比增长27%;完成销售签约面积188万平方米,同比增长55%;完成销售回款147.69亿元,同比增长34%。

1、报告期内开发投资情况

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	权益比例(%)	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	0	401,874	369,394	146
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	158,229	199,267	3,512
3		和墅	住宅、保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	736
4		西红世	办公、商业	竣工	50	48,029	122,714	163,514	0	163,514	261,753	3,098
5		华中心	住宅、商业、办公	在建	100	70,431	201,697	302,332	1,531	300,801	501,981	9,641
6		石景山项目	商业、办公	在建	80	35,245	123,357	217,709	217,709	0	749,720	46,510
7		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	21	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	9,677
8	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	在建	100	79,459	158,918	212,171	212,171	0	273,700	41,760
9		海蓝城二期	住宅	在建	100	112,497	224,994	291,535	291,535	0	252,610	
10	任丘	任丘华北油田项目	住宅	在建	51	513,460	1,026,920	1,292,028	1,292,028	0	862,434	62,076
11	石家庄	海蓝和光	住宅	在建	50	56,784	199,588	247,210	247,210	0	195,779	10,561
12		昆仑赋	住宅	在建	50	172,516	409,503	568,019	239,031	0	743,098	45,389
13	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	437,179	236,034	251
14		海蓝城三至五期	住宅、商业	竣工	100	158,725	475,853	652,082	0	652,082	411,948	1,299

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额	
15		海蓝城六期	住宅	竣工	100	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	8,825	
16		锦悦	住宅、商业	竣工	100	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	452	
17		枫悦	住宅、商业	竣工	100	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	14,853	
18		辰悦	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	95,123	375,279	241,284	15,286	
19		华时代	住宅	在建	100	9,124	50,050	63,475	63,475	0	53,437	18,061	
20	银川	江南赋璟玺	住宅	竣工	60	88,693	133,039	168,429	168,429	168,429	116,123	11,885	
21		江南赋珑玺	住宅	在建	60	101,416	152,124	190,619	190,619	77,077	136,444	20,926	
22		长河湾	住宅	拟建	100	332,057	330,798	403,000	0	0	待定	546	
23		海蓝和光	住宅	在建	100	94,663	219,938	273,218	273,218	0	161,568	64,637	
24	重庆	春风度一期	住宅	在建	100	150,118	155,052	206,595	126,054	93,849	149,613	28,481	
25		春风度二期		拟建	100	168,012	223,711	587,119	0	0	待定		
26		春风度三期		拟建	100	167,668	184,434						
27	海蓝城	住宅	在建	100	136,794	346,812	471,118	245,197	289,160	416,579	31,420		
28	重庆	海蓝和光一期	住宅	在建	100	39,851	101,820	139,763	139,763	0	291,001	26,405	
29		海蓝和光二期		在建	100	40,911	102,278	144,019	142,906	0			
30	长沙	华中心二期	办公、商业	竣工	100	13,010	80,204	128,998	0	128,998	157,180	33,604	
31		华中心三期	住宅、商业	竣工	100	29,341	394,610	502,260	0	502,260	637,106		
32		华中心四期	商业、办公、酒店	竣工	100				0				
33		华中心五期	商业、办公	竣工	100	9,888	68,857	98,895	0	98,895			
34		华中心 8 号楼	商业	竣工	100	1,152	1,320	2,558	0	2,558			
35		华时代	商业	在建	100	19,221	218,498	278,753	166,056	116,097	349,267		30,107
36		海蓝城一期	住宅	在建	50	55,550	166,650	216,304	216,304	0	196,904		21,272
37		海蓝城二期		拟建	50	79,096	237,288	318,906	0	0	279,752		14,180
38		海蓝郡	住宅	在建	100	46,580	139,739	179,507	179,507	148,342	115,782		3,021
39		空港城酒店	商业	竣工	100	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174		4,469
40	空港城项目	住宅、商业	拟建	100	306,689	686,183	915,700	0	0	待定	50,172		
41	天津	波士顿 43 号地	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	135,588	96,988	5	
42		波士顿 37 号地	商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	14,640	153,377	632	
43		波士顿 44 号地	住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	196,800			
44	天津	棠悦一期	住宅、商业	竣工	50	34,499	68,997	92,923	92,923	92,923	58,361	17,453	
45		棠悦二期		在建	50	61,396	92,094	116,691	116,691	0	89,600		
46	保利东郡	住宅、商业	竣工	50	116,676	175,005	208,437	208,437	208,437	157,012	27,008		
47	金地艺城乐府	住宅、商业	竣工	26	67,726	121,908	148,008	0	148,008	122,635	60		
48	首创悦山郡	住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	187,348	135,559	7,459		
49	栖塘	住宅、商业	在建	100	44,124	66,186	82,415	82,415	0	96,896	13,385		
50	海蓝城	住宅、商业	在建	51	99,257	192,513	247,821	247,821	0	311,465	22,604		

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额
51	广州	雲和墅	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	225,405	116,100	101,305	627,198	52,665
52		海蓝城	住宅	在建	100	82,036	221,498	309,012	309,012	69,934	323,525	22,443
53	佛山	保利文玥花园	住宅	在建	25	69,135	193,575	264,116	264,116	51,690	223,642	32,900
54		美的明湖北湾花园二期	住宅	在建	33	59,008	165,222	228,554	120,939	138,244	179,689	15,431

注：表中“在建建筑面积”数据为报告期内的时期数据，“已竣工面积”为报告期末的时点数据。

2、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售 (含已预售) 面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积 (平方米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	0	0	493	337	0
2		和墅	住宅、保障房	1,858	432	432	80	0
3		华中心	住宅、商业、办公	28,051	10,482	9,048	37,686	0
4		华远企业中心	办公、商业	3,797	3,797	0	0	0
5		龙湖长安天街	商业、办公	22,624	106	-	-	-
6	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	130,733	1,615		0	36,897
7		海蓝城二期	住宅	200,259	60,128	0	0	60,128
8	任丘	任丘华北油田项目	住宅	1,078,943	800,844	0	0	800,844
9	石家庄	海蓝和光	住宅	196,269	83,676	0	0	116,597
10		昆仑赋	住宅	463,464	28,019	0	0	31,293
11	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	14,876	14,876	11,224	7,021	191
12		海蓝城三至五期	住宅、商业	5,458	5,458	14,391	9,165	50,200
13		海蓝城六期	住宅	4,384	4,384	4,401	1,445	0
14		锦悦	住宅、商业	6,280	351	12,684	14,709	8,445
15		枫悦	住宅、商业	7,644	7,644	34,833	12,021	2,024
16		辰悦	住宅、商业	133,650	4,454	4,227	3,005	36,665
17		华时代	住宅	61,555	0	0	0	0
18	银川	江南赋璟玺	住宅	52,977	47,179	132,881	101,391	21,740
19		江南赋珑玺	住宅	118,534	80,182	71,463	57,301	57,017
20		海蓝和光	住宅	220,086	123,477	0	0	123,477
21	重庆	春风度一期	住宅	134,847	14582	10,215	10,998	2,509
22		海蓝城	住宅	289,153	53,717	11,892	12,678	88,513
23		海蓝和光一期	住宅	123,945	50,038	0	0	54,234
24		海蓝和光二期		140,496	32,547	0	0	32,547

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)	
25	长沙	华中心二期	办公、商业	11,014	1,062	23,424	33,808	5,931	
26		华中心三期	住宅、商业	2,684	2,533	1,644	622	1,652	
27		华中心四期	商业、办公、酒店	33,989	10,301	4,669	5,942	0	
28		华中心 8 号楼	商业	2,562	2,562	2,562	9,174	0	
29		华时代	商业	121,094	84,422	60,782	104,459	1,996	
30		海蓝城一期	住宅	210,480	29,129	0	0	34,779	
31		海蓝城二期		303,552	0	0	0	0	
32		海蓝郡	住宅	68,137	43,432	98,039	65,753	22,087	
33		天津	波士顿 43 号地	住宅	1,996	0	0	0	0
34			波士顿 37 号地	商业	3,618	0	0	0	0
35	波士顿 44 号地		住宅、商业	644	0	0	0	0	
36	棠悦一期		住宅、商业	26,409	1,604	-	-	-	
37	棠悦二期			54,767	19,305	-	-	-	
38	保利东郡		住宅、商业	55,524	44,633	0	0	157,302	
39	栖塘		住宅、商业	55,922	13,646	0	0	38,852	
40	海蓝城		住宅、商业	177,055	45,818	0	0	111,780	
41	广州	雲和墅	别墅、叠墅	143,034	33,144	28,783	131,768	42,633	
42	佛山	海蓝城	住宅	197,023	57,956	19,678	20,265	88,159	
43		保利文玥花园	住宅	163,944	42,982	-	-	-	
44		美的明湖北湾花园二期	住宅	94,813	59,358	90,080	84,967	71,763	

注：上述项目为公司报告期内主要销售项目，上表中“可供出售面积”、“已售面积”、“结转面积”、“结转收入金额”均为报告当期数据。

报告期内，公司共计实现销售金额 191.39 亿元，销售面积 188 万平方米，实现结转收入金额 739,816.77 万元，结转面积 653,385.69 平方米，报告期末待结转面积 2,102,609.24 平方米。

3、报告期内公司新获取项目情况

序号	持有待开发土地的区域	项目名称	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	长沙	空港城项目	306,689	0	686,183	否	0	100
2	西安	华时代项目	9,124	0	50,050	否	0	100
3	银川	海蓝和光项目	94,663	0	219,938	否	0	100

注：表中西安华时代项目、银川海蓝和光项目目前均已开工。

4、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 16.44 万平方米，

已出租经营面积约为 15.71 万平方米，出租率约为 96%，报告期内完成出租经营收入 22,045.37 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	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	华远企业中心	商业等	1,078.90	253.27	100	否	——
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	387.16	100	否	——
3		铭悦好天地	商业	17,329.49	1,139.35	100	否	——
4	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	18,983.06	2,783.26	100	否	——
5		华中心飞猫公社	商业等	12,157.16	430.76	100	否	——
6		君悦酒店	酒店	68,707.00	15,090.10	100	否	——
7		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,873.60	1,493.74	100	否	——
8		其他物业	会所等	——	4.86	100	否	——
9	西安	海蓝城	商业	3,140.00	281.66	100	否	——
10		辰悦	商业	2,954.44	6.87	100	否	——
11		锦悦	商业	880.74	42.00	100	否	——
12		枫悦	商业	383.65	108.52	100	否	——
13	广州	雲和墅	商业	3,512.00	23.82	100	否	——

注：1、长沙君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，长沙凯悦嘉轩酒店为本公司投资开发的四星级商务酒店。酒店均聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理，酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入；

2、北京华远企业中心商业、长沙会所等其他物业已于报告期内出售，其出租经营收入为报告期内于出售前所得收入；

3、上述项目均采用成本计量模式。

5、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
2,533,730.81	6.68%	197,124.13

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

2020 年，中央坚持“房住不炒”调控总基调不变，上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，中央加大逆周期调节力度，宽松的货币环境，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复，热点城市地价、房价出现不稳定预期。下半年起，房地产调控政策有所转向，中央再次强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，与此同时，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归，下半年房地产调控政策环境以紧为主。

预计未来五年房地产调控总基调不变，短期限购、限贷等主体政策难现放松。

2020 年 11 月 3 日,《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》(以下简称“《建议》”)全文发布。《建议》强调,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展”,整体楼市调控基调与近几年保持一致,未来五年,中国房地产市场调控政策整体仍将保持延续性和稳定性,“房住不炒”、因城施策保障市场平稳运行,“三稳”目标下,短期内限购、限贷、限售等政策难现明显放松,限价或有改善空间。另外,《建议》中提出要“促进住房消费健康发展”,合理的住房消费依然是被鼓励和支持的对象,调控政策或将在相关方面进行补充和优化。

2021 年,新型城镇化将继续稳步推进,且新冠肺炎疫情防控有望实现突破性进展,随着货币及财政政策发力,预期经济生产活动将快速恢复,进而推动全国就业环境及居民收入得到明显改善。在城镇化带来的住房需求及收入继续提升带动改善型住房需求积极释放的支撑下,商品房市场规模将仍有保障,房地产行业预计仍将维持平稳运行。

未来,公司将响应国家政策,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,充分发挥竞争优势,防范市场风险,为城市发展建设、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

华远地产坚持以“房地产开发及经营管理”为主业,紧跟国家战略,始终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、推动工作;强化党建引领,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;关注宏观政策,紧跟市场节奏,灵活调整战略部署,确保各项经营目标的实现;坚持以客户为导向,促进产品品质和综合服务的大幅度提升。未来公司将继续在改革创新的发展道路上继承和发扬国有企业本色,加强企业内部管理,提高业务创新能力和行业竞争力,保障公司长远发展。

1、夯实品牌影响力,提升社会公信力

华远品牌经过近四十年的沉淀,已经在市场上形成了较大的影响力和美誉度,近年来,品牌宣传与推广以“不断提升公司品牌影响力,与公司发展与规模的提升相匹配”为目标,充分调动城市公司推广策划条线的合力,取得了丰硕的宣传成果。通过宣传引导与内部建设,“坚韧、团结、探索、奋斗”的华远文化进一步生根落地,管理与文化导向进一步清晰有力,团队凝聚力向心力进一步加强。未来,公司将持续关注品牌传播到价值兑现的升华,深入挖掘产品内、外价值,向社会提供优质产品,对外持续践行社会责任,以提升企业的社会公信力。

2、持续强化城市深耕,适度扩张投资布局

公司现已在全国范围内布局京津冀区域、西部区域、华中区域、华南区域四大区域,包括北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿

州、任丘等城市。未来将继续发挥现有核心城市已经积淀的资源、品牌、人力等方面优势，持续深耕并择优加大投资力度。在深耕现有城市布局基础上，结合社会、经济、人口等综合发展状况，以及发展潜力和趋势，积极拓展扩大大湾区的城市布局和城市力度，积极拓展并择机进入华东区域市场。在城市选择方面，公司也将结合自身资源条件，对于市场表现良好、城市发展具有潜力的二、三线城市给予更多关注，结合具体项目和市场特点进行理性投资决策。在投资方式上积极开拓创新业务类型，多途径、多方式、多元化组织投资业务，不断提升投资质量，有效控制投资风险，保证公司长期稳定健康发展。

3、完善大运营管理体系，提升组织运营效率

为适应公司快速发展的需要，公司将继续完善跨区域、跨专业的大运营协同体系，陆续出台一系列运营管控机制和标准化动作。在已建立的《公司运营导则》、《项目全周期财务管理标准化体系》、《以收定支预算管控机制》、《项目“668”去化原则》、《供销存管理机制》等机制基础上，优化预算编制和动态管理，形成公司运营监控体系，发挥经营指挥作用，从运营管理、财务管理、现金流管控、销售去化等方面为公司经营以及项目实现快速周转提供支持。

公司将在管控、授权等方面继续调整完善，结合业务发展持续进行组织及管理优化。强化以核心城市为依托的“总部—区域—城市”三级管控体系，进一步加大一线业务组织的积极性和灵活性。总部发挥好公司投资决策与指挥中心、资源配置中心、标准化建设中心、品牌文化输出中心，负责战略规划、标准化建设、资源统筹、协同、文化、培训和价值创造，并对区域公司加大科学分权，专注于能力提升和风险防范。区域公司定位于利润中心，统筹区域内的项目运营和决策执行，负责所辖城市的人力、财务、土地、运营、成本等核心业务模块管理，发挥资源协调调配作用，促进区域内城市协同发展、高效运营，进而达成区域整体经营指标。城市公司作为项目经营主体，做到为项目团队达成经营目标提供管理保障和业务支持。

4、提升成本管控能力，深化核心竞争力建设

在“房住不炒”的主基调下，在严苛的融资环境下，房地产企业未来的发展将更多地依赖经营杠杆，公司在加速销售回款的同时，实行开源节流“两手抓”的举措，积极推动成本系统管控提升和成本创效，建立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，公司充分对标行业先进招采模式和经验，依托战略合作体系及联盟集采、采筑平台，不断完善战略合作伙伴库，丰富供方资源、提高采购效率、降低采购成本，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，推动公司朝着持续、稳健的方向发展。

5、拓宽融资渠道，合理控制财务结构

面对不断变化的市场环境，公司将不断推进金融创新和现金流管理，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，助力公司主业版图和业绩利润的稳步增长。公司将借助国有企业背景，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，降低融资成本，丰富融资手段，有效优化债务结构，同时加大销售回款力度，为公司稳健的发展提供有效的资金支持。公司充分理解国家关于有效防范金融风险的政策导向，以及房地产企业融资“三道红线”的指导原则，将努力进一步优化融资及负债规模，合理控制财务结构，推行“抓回款、降负债、增利润”的经营策略，开源节流，稳中求进，为长久持续发展创造条件。

6、坚持客户导向，狠抓产品品质与服务的全面提升

公司持续贯彻“产品与服务共进”发展策略，坚持以客户需求为导向，狠抓产品品质与服务的全面提升；践行国企责任担当，使得高品质产品、高质量服务成为华远地产的核心标签和竞争力；适应行业发展的趋势和现实要求，加强能力建设，将成本管控能力、营销执行能力作为今后一段时期组织效率提升的重点工作。

产品力方面，公司坚持总体最优原则，以产品为主线，对项目全周期进行综合技术管控，持续聚焦客户视角，创新研发、升级迭代贴近市场、贴近客户的产品类型。同时，进一步提高品质管控要求，总部层面加强监管支撑力度，设立专业红线并明确相应的奖罚措施；服务力方面，继续发挥华远“Hi 平台”独特优势，探索社区运营实体化落位路径，实现服务前置，提升产品附加价值。依托华远 Hi 平台，华远地产将继续与业主携手打造邻里共融、邻里共享、邻里共生、邻里共建的和谐社区，进一步探索和塑造未来社区美好生活新模式。

7、注重企业文化传播，增强人才梯队建设

公司一直致力于打造团队的凝聚力与活力，激发基层员工工作积极性，充分发挥一线员工的思考力和创造力，使之转化生产力。公司持续传承优良的企业文化传统，服务于员工，为员工创造良好的、愉快的工作氛围。公司坚持奖优罚劣原则，培养一线冠军团队，加大人才培养及储备力度，贯彻“年轻化、敢任用”的人才战略，坚持“能者上、庸者下”的用人导向，全方位加快人才培养，加强人才梯队建设，不断夯实组织建设，激发组织的活力，为公司未来跨越式发展做好人才储备。

（三）公司经营计划

2021 年，公司计划开复工面积约 537 万平方米，其中，新开工约 57 万平方米，竣工约 147 万平方米；计划实现销售签约额约 180 亿元。

根据公司发展规划和年度经营计划，2021 年公司计划投资总额约 179 亿元，其中，土地储备支出约 80 亿元；已取得项目支出约 99 亿元。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2021 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 2021 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。

注：公司上述经营计划并不构成对公司对投资者的业绩承诺，敬请广大投资者对此保持足够风险意识，并且理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

本议案已经公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案二

华远地产股份有限公司 关于公司 2020 年监事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2020 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

公司第七届监事会自 2018 年 2 月 5 日经股东大会选举产生，报告期内，第七届监事会共召开了 4 次会议，具体情况如下：

1、第七届监事会第十二次会议于 2020 年 4 月 23 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了《公司 2019 年年报及年报摘要》、《公司 2019 年监事会工作报告》、《公司 2019 年度内部控制评价报告》、《公司 2019 年履行社会责任的报告》、《公司 2019 年财务决算、审计报告》、《公司 2019 年利润分配方案》、《关于公司关联交易事项的议案》、《关于会计政策变更的议案》等八项议案。

2、第七届监事会第十三次会议于 2020 年 4 月 28 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2020 年第一季度报告》全文及正文。

3、第七届监事会第十四次会议于 2020 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 2020 年半年度报告》全文及摘要。

4、第七届监事会第十五次会议于 2020 年 10 月 28 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 2020 年第三季度报告》全文及正文。

报告期内，第七届监事会成员分别列席参加了公司 2 次股东大会和通过通讯方式列席参加了公司 7 次董事会会议。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 2020 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，也没有进行选择性地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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 年度内部控制情况出具了《2019 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，《2019 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，未发现有因个人私利违法乱纪的行为。

三、2021 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十七次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案三

华远地产股份有限公司 关于公司 2020 年财务决算、审计报告的议案

各位股东：

现将公司 2020 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[2021]第 ZB10455 号审计报告确认，公司 2020 年度财务状况如下：

一、 财务状况

截止 2020 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	61,636,712,397.81 元
负债总额：	52,086,004,639.76 元
所有者权益：	9,550,707,758.05 元
其中：归属于母公司所有者权益：	8,913,695,297.94 元
少数股东权益：	637,012,460.11 元

二、 经营成果

2020 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：	7,730,701,744.18 元
营业总成本：	6,479,828,566.80 元
营业利润：	658,457,472.39 元
利润总额：	634,370,121.64 元
净利润：	279,838,773.69 元
其中：归属于母公司股东的净利润：	414,062,553.07 元
少数股东损益：	-134,223,779.38 元
加权平均净资产收益率：	4.96 %
基本每股收益：	0.176 元

三、 现金流量

2020 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	695,842,294.08	元
其中：经营活动产生的现金流量净额	6,314,489,369.84	元
投资活动产生的现金流量净额	937,044,495.25	元
筹资活动产生的现金流量净额	-6,555,689,026.21	元
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,544.80	元
期初现金及现金等价物余额	6,420,960,854.02	元
期末现金及现金等价物余额	7,116,803,148.10	元

本议案已经公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案四

华远地产股份有限公司 关于公司 2020 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 2020 年度审计报告,公司 2020 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为 414,062,553.07 元。2020 年度母公司实现净利润 83,266,447.15 元,根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金 8,326,644.71 元,加上母公司以前年度结余未分配利润 489,000,467.41 元,母公司 2020 年可供股东分配的利润总计为 563,940,269.85 元。

公司拟定的 2020 年利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,按 2020 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 0.60 元(含税),共计派发现金股利 140,766,052.44 元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 423,174,217.41 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二十六次会议审议通过,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

二〇二一年五月十日

议案五

华远地产股份有限公司 关于公司 2021 年投资计划的议案

各位股东：

公司 2021 年投资计划如下：

根据公司发展规划和 2021 年经营计划,2021 年公司计划投资总额约 179 亿元。

包括：

- 1、土地储备支出约 80 亿元；
- 2、已取得项目支出约 99 亿元。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2021 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 2021 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二十六次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案六

华远地产股份有限公司 关于公司 2020 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 2020 年年度报告及摘要，并已于 2021 年 4 月 17 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）公告。

本议案已经公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案七

华远地产股份有限公司 关于公司 2021 年续聘会计师事务所的议案

各位股东：

根据公司经营需要，公司续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务审计机构，年度财务审计费用为 130 万元；同时续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度内控审计机构，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二十六次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案八

华远地产股份有限公司 关于 2021 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、2021 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2021 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 270 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）。为此，董事会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 2021 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 270 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 2021 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。

本授权有效期自股东大会通过之日起至公司 2021 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二十六次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案九

华远地产股份有限公司 关于 2021 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、2021 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2021 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八中 2021 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 2021 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。

本授权有效期自股东大会通过之日起至公司 2021 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二十六次会议审议通过，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

二〇二一年五月十日

议案十

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二十六次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。本办法如获股东大会审议通过，将自股东大会审议通过之日起生效，公司原《奖励基金管理办法》废止。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二一年五月十日

议案十一

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 2019 年年度股东大会批准的公司 2020 年公益性、救济性捐赠额度为 800 万元，2020 年度公司实际对外捐赠 351.4 万元，具体情况如下表：

捐赠主体	受捐单位	捐赠金额 (万元)
北京市华远置业有限公司	北京市体育基金会	301.4
	北京西城慈善协会 (北京大学人民医院援鄂医疗队)	50
捐赠合计		351.4

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，经董事会审议：

- 1、同意公司 2021 年公益性、救济性捐赠额度累计不超过 500 万元（含 500 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二十六次会议审议通过，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
二〇二一年五月十日

议案十二

华远地产股份有限公司 关于选举公司第八届董事会非独立董事的议案

各位股东：

公司第七届董事会任期已届满，经公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，第七届董事会一致同意提名王乐斌先生、杨云燕先生、徐骥女士、张蔚欣女士、李然先生、李学江先生为公司第八届董事会非独立董事候选人。现提交公司股东大会审议。

本议案如获股东大会审议通过，上述六位非独立董事将与议案十三审议通过的公司第八届董事会三位独立董事一起组成公司第八届董事会。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二一年五月十日

附：第八届董事会非独立董事候选人简历

第八届董事会非独立董事候选人简历

王乐斌，男，1967 年出生，沈阳建筑工程学院供热通风与空调工程专业学士，中国人民大学世界经济专业硕士。曾任中建一局装饰公司参任工程部工长、项目经理、北京双利工程监理公司监理工程师，1995 年 7 月至 1996 年 4 月赴日本东京都市川建设株式会社研修，1996 年 5 月起先后任北京市西城区建委基建科科长、副科长、科长，施工管理科科长；2002 年 4 月任区建委党组成员、副主任，2011 年 12 月任区住房城市建设委党组副书记、主任，2012 年 3 月兼任区重大办党组书记、常务副主任，区建设中心主任；2017 年 5 月任月坛街道工委书记，2019 年 11 月晋升为一级调研员。2020 年 12 月至今任北京市华远集团有限公司党委书记、董事长。2021 年 1 月至今任本公司董事长。

杨云燕，男，1965 年出生，北京科技大学管理工程硕士，工程师。曾任唐山钢铁集团公司助理工程师、唐山钢铁股份公司董事会秘书室秘书、北京光起管理咨询有限公司企业研究所所长、北京鸿卓咨询公司总经理、北京必嘉集团发展规划部总经理、北京帝力伟业公司副总经理、波正投资管理公司投资总监。2008 年加入华远，2008 年 9 月至 2009 年 9 月任北京市华远集团有限公司投资管理部项目经理，2009 年 9 月至 2016 年 5 月任北京市华远集团有限公司董事会秘书，2010 年 10 月至 2015 年 9 月任北京市华远集团有限公司投资管理部经理，2015 年 9 月至今任北京市华远集团有限公司副总经理。2014 年 11 月至今任本公司董事。

徐骥，女，1987 年出生，北京科技大学机械工程学院工业工程系工学学士，重庆大学经济与工商管理学院企业管理系硕士，经济师。2011 年加入华远，2011 年 10 月至 2014 年 5 月任北京市华远集团有限公司投资部项目经理，2014 年 5 月至 2015 年 10 月任北京市华远集团有限公司投资部副经理，2015 年 10 月至 2016 年 5 月任北京市华远集团有限公司投资部经理，2016 年 5 月至今任北京市华远集团有限公司董事会秘书、投资管理部经理。2018 年 2 月至今任本公司董事。

张蔚欣，女，1970 年出生，毕业于中央财经大学财会专业，高级会计师。1992 年加入华远，历任北京山釜餐厅有限公司财务部会计、北京市华远集团有限公司财务部出纳、北京万泰生物药业有限公司财务部经理，1998 年 5 月至 2010 年 10

月任北京市华远集团有限公司财务部会计，2010 年 10 月至今任北京市华远集团有限公司财务部经理，2009 年 7 月至今任北京市华远集团有限公司职工监事。

李然，男，1973 年出生，中欧国际工商学院工商管理硕士，工程师。1994 年加入华远，历任北京市华远房地产股份有限公司建功南里项目、西单文化广场项目、华清嘉园项目的项目经理、北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监等职务，2007 年 2 月至 2010 年 1 月任北京市华远置业有限公司西安公司总经理，2010 年 1 月至 2018 年 2 月任本公司副总经理，2018 年 2 月至今任本公司董事总经理。

李学江，男，1963 年出生，毕业于北京财贸学院财政金融系。曾任北京市审计局第六分局副局长、中共北京市委组织部经济干部处调研员、北京市国有资产经营有限责任公司资产管理部经理、北京控股集团有限公司法律审计部经理、北京市燃气集团有限责任公司监察室主任、北京煤气热力工程设计院有限公司党总支书记，2010 年 1 月至 2014 年 7 月任北京控股集团有限公司纪委副书记、监察室主任，2014 年 7 月至 2017 年 1 月任北京京仪集团有限责任公司党委副书记、纪委书记，2017 年 1 月至 2018 年 1 月任京泰实业（集团）有限公司纪委书记，2018 年 1 月至今任京泰实业（集团）有限公司副总经理。2018 年 5 月至今任本公司董事。

议案十三

华远地产股份有限公司 关于选举公司第八届董事会独立董事的议案

各位股东：

公司第七届董事会任期已届满，经公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，第七届董事会一致同意提名姚宁先生、吴西彬先生、黄瑜女士为公司第八届董事会独立董事候选人。现提交公司股东大会审议。

本议案如获股东大会审议通过，上述三位独立董事将与议案十二审议通过的公司第八届董事会六位非独立董事一起组成公司第八届董事会。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二一年五月十日

附：第八届董事会独立董事候选人简历

第八届董事会独立董事候选人简历

姚宁，男，1974 年出生，南开大学会计学学士，北京大学光华管理学院会计学硕士，注册会计师。曾任天津博雅会计师事务所审计经理，中电飞华通信股份有限公司财务部总经理，LG 化学（中国）投资有限公司财务总监，2008 年 2 月至 2013 年 5 月任利安达会计师事务所合伙人，2013 年 5 月至 2016 年 5 月任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，2016 年 6 月创立北京易后台财税科技有限公司，2016 年 6 月至今任该公司 CEO。

吴西彬，男，1969 年出生，中南财经政法大学法学学士，中欧国际工商学院 MBA，中国执业律师、副教授。曾任河南焦作市化工一厂员工，金研律师事务所律师，河南理工大学法学系副主任、法学副教授，北京市李文律师事务所律师，2006 年 6 月至 2013 年 1 月任北京市衡基律师事务所合伙人、律师，2013 年 1 月至今任北京市华城律师事务所高级合伙人、律师。

黄瑜，女，1967 年出生，华中科技大学管理学博士，清华大学五道口金融学院 EMBA，高级房地产经济师、注册房地产估价师、造价工程师。曾任北京住宅建设开发集团总公司技术员、主任、项目经理，香江国际发展有限公司总经理助理兼工程部经理，威宁谢中国有限公司高级投资咨询顾问，2000 年 6 月至 2019 年 6 月任北京搜房网络技术有限公司副总裁，2019 年 6 月至今任中指控股 CEO 兼总裁，2007 年 6 月至今兼任北京中指实证信息技术有限公司、北京中指讯博数据信息技术有限公司总经理。

议案十四

华远地产股份有限公司 关于选举公司第八届监事会股东代表监事的议案

各位股东：

公司第七届监事会任期已届满，经公司第七届监事会第十七次会议审议通过，第七届监事会一致同意提名刘晓宁女士、杨琳女士、高海英女士为公司第八届监事会股东代表监事候选人。现提交公司股东大会审议。

本议案如获股东大会审议通过，上述三位股东代表监事将与经公司 2021 年 4 月 15 日召开的职工代表大会选举产生的职工代表监事冯英洁女士、冀伟明女士共同组成公司第八届监事会。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

监 事 会

二〇二一年五月十日

附：第八届监事会候选人简历

第八届监事会候选人简历

一、第八届监事会股东代表监事候选人简历：

刘晓宁，女，1972 年出生，首都经济贸易大学经济法学士，中国人民大学法律硕士。曾任北京市人民检察院分院办公室干部、书记员、检察员等职务。2015 年加入华远，2015 年 6 月至 2017 年 7 月历任北京市华远集团有限公司法务部职员、总经理助理兼法务部经理，2017 年 7 月至今任北京市华远集团有限公司副总经理兼法务部经理。2018 年 2 月至今任本公司监事会主席。

杨琳，女，1969 年出生，毕业于北京商学院会计学专业，高级会计师。1990 年加入华远，历任北京市华远集团有限公司财务部出纳、会计、主管会计、北京市华远世纪物业管理有限责任公司财务部经理、北京蓝讯互动文化传播有限公司财务部经理，2005 年 7 月至 2020 年 11 月历任北京市华远集团有限公司投资部项目经理、审计部经理、监察审计部经理，2020 年 12 月至今任北京市华远集团有限公司风控审计部经理。

高海英，女，1968 年出生，亚洲（澳门）国际公开大学 MBA 课程高级研修班研究生。曾任北京铜厂会计、北京统一食品有限公司会计主管、北京三元食品股份有限公司审计部经理、京泰实业（集团）有限公司审计部负责人兼北京顺兴/丰收葡萄酒有限公司财务总监，2013 年至今任京泰实业（集团）有限公司法律合规与审计部经理和北京京泰投资管理中心法律合规与审计部经理。2016 年 5 月至今任本公司监事。

二、经公司职工代表大会选举产生的第八届监事会职工代表监事简历：

冯英洁，女，1970 年出生，毕业于北京联合大学文理学院。曾任北京元隆丝绸股份有限公司经理助理，精品购物指南报社编辑、记者，东城区校办企业总公司职员等。1996 年加入华远，历任北京华远新时代房地产开发有限公司职员、北京市华远地产股份有限公司办公室主任，2008 年 4 月至 2020 年 1 月任北京市华远置业有限公司行政办公室主任，2020 年 1 月至今任北京市华远置业有限公司行政总监。2014 年 4 月至今任华远地产股份有限公司工会主席。2014 年 11 月至今任

公司职工监事。

冀伟明，女，1978 年出生，毕业于首都经济贸易大学。曾任山西省介休市地方税务局科员，北京千禧房地产开发有限公司会计。2007 年加入华远，任北京市华远地产股份有限公司会计；2010 年 9 月至 2012 年 1 月任北京市华远置业有限公司西安城市公司财务部经理，2012 年 2 月至 2015 年 1 月任北京市华远置业有限公司资金管理部经理；2015 年 2 月至 2021 年 3 月任北京市华远置业有限公司资金管理部总经理；2021 年 3 月至今任北京市华远置业有限公司财务管理部总经理。