



2023 年年度股东大会

会议资料

二〇二四年五月二十日

目 录

会议议程	2
议案一 《关于公司 2023 年董事会工作报告的议案》	4
议案二 《关于公司 2023 年监事会工作报告的议案》	14
议案三 《关于公司 2023 年财务决算、审计报告的议案》	17
议案四 《关于公司 2023 年利润分配方案的议案》	19
议案五 《关于公司 2024 年投资计划的议案》	20
议案六 《关于公司 2023 年年报及年报摘要的议案》	21
议案七 《关于 2024 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》	22
议案八 《关于 2024 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》	23
议案九 《关于 2024 年公司资产负债率为 70%以上控股子公司提供担保的议案》	24
议案十 《关于 2024 年公司资产负债率为 70%以下控股子公司提供担保的议案》	25
议案十一 《关于 2024 年公司为合营或联营公司提供担保的议案》	26
议案十二 《关于 2024 年公司资产抵押额度的议案》	27
议案十三 《关于公司 2024 年度提供财务资助的议案》	28
议案十四 《关于公司<章程修正案>的议案》	30
议案十五 《关于修改公司<董事会议事规则>的议案》	31
议案十六 《关于修改公司<独立董事工作制度>的议案》	32
议案十七 《关于修改公司<关联交易管理制度>的议案》	33
议案十八 《关于变更公司董事的议案》	34

华远地产股份有限公司 2023 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：2024 年 5 月 20 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：2024 年 5 月 13 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 2023 年董事会工作报告；
 - (二) 审议公司 2023 年监事会工作报告；
 - (三) 审议公司 2023 年财务决算、审计报告；
 - (四) 审议公司 2023 年利润分配方案；
 - (五) 审议公司 2024 年投资计划；
 - (六) 审议公司 2023 年年报及年报摘要；
 - (七) 关于 2024 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；
 - (八) 关于 2024 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；
 - (九) 关于 2024 年公司为资产负债率为 70%以上控股子公司提供担保的议案；
 - (十) 关于 2024 年公司为资产负债率为 70%以下控股子公司提供担保的议案；
 - (十一) 关于 2024 年公司为合营或联营公司提供担保的议案；
 - (十二) 关于 2024 年公司资产抵押额度的议案；

- (十三) 关于公司 2024 年度提供财务资助的议案；
- (十四) 关于公司《章程修正案》的议案；
- (十五) 关于修改公司《董事会议事规则》的议案；
- (十六) 关于修改公司《独立董事工作制度》的议案；
- (十七) 关于修改公司《关联交易管理制度》的议案；
- (十八) 关于变更公司董事的议案。

- 三、 听取公司 2023 年度独立董事述职报告
- 四、 股东或股东代表发言，公司董事回答股东提问
- 五、 对议案进行现场表决
- 六、 清点并统计现场表决情况，上传交易所网络投票系统
- 七、 取得交易所网络投票系统返回的表决结果汇总
- 八、 宣读表决结果和股东大会决议
- 九、 见证律师宣读法律意见书
- 十、 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
- 十一、 会议结束

议案一

华远地产股份有限公司 关于公司 2023 年董事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2023 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

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，具有高度综合、关联性强的属性，是推动国民经济发展的重要支柱产业之一。

2023 年，中央层面房地产政策力度前稳后松。上半年，多为对现行制度的优化调整，或意在规范市场秩序，下半年，以中央政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐增强。需求端，降首付、降利率、认房不认贷、延期置换退税等政策接连落地，供给端，续期“金融 16 条”“三个不低于”“房企白名单”等纾困措施相继提出。地方政策松绑加力提速，限制性行政措施逐步退出。但是，由于行业自 2021 年以来持续深度调整，使得购房者置业情绪、企业端市场信心均未得到扭转，报告期内房地产市场仍处于低位运行，主要情况概述如下：

开发投资增速持续回落，土地投资下行压力加剧。

国家统计局数据显示，2023 年 1-12 月，全国房地产开发投资完成额 110,913 亿元，同比下降 9.6%，继续延续 2022 年的负增长态势；同期住宅开发投资完成额 83,820 亿元，同比下降 9.3%，占房地产开发投资完成总额的 75.6%。开发投资持续回落主要是由于土地投资放缓和新开工建安投资走弱所致。

2023 年房地产企业整体拿地意愿不足，销售端恢复程度仍是影响土地市场情绪的关键因素。三季度以来，楼市政策及土拍规则继续放宽，但多数城市市场活跃度持续性不足，土拍亦仅限部分城市或个别地块热度较高，房企投资进一步向核心城市聚集，土地市场整体转暖尚不明显。中指院数据显示，2023 年，全国 300 城住宅用地推出、成交面积分别同比下降 19.6%、20.8%，成交楼面均价结构性上涨，溢价率仍在低位水平。

国家统计局数据显示，全年房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，同比下降 7.2%，继续延续 2022 年负增长；房屋新开工面积 95,376 万平方米，同比下降 20.4%，降幅较去年收窄 19 个百分点；房屋竣工面积 99,831 万平方米，同比增长 17.0%，增速由负转正。

全年销售持续低迷，销售库存继续增加。

2023 年全国商品房销售总规模继续延续 2022 年的下降态势。国家统计局数据显示，2023 年全年，全国商品房销售面积 111,735 万平方米，同比下降 8.5%。其中，商品住宅销售面积同比下降 8.2%；办公楼销售面积同比下降 9%；商业营业用

房销售面积同比下降 12%。2023 年全年，商品房销售金额 116,622 亿元，同比下降 6.5%。其中，商品住宅销售金额同比下降 6.0%；办公楼销售金额同比下降 12.9%；商业营业用房销售金额同比下降 9.3%。商品住宅全年累计销售均价为 10,864 元/平方米，同比上升 10.7%。库存方面，截至 2023 年底，商品房待售面积 67,295 万平方米，较 2022 年底增长 19.0%，其中住宅待售面积增长 22.2%。

综合来看，2023 年除了年初的“小阳春”行情之外，全年市场持续低迷，潜在购房者观望情绪较重，置业谨慎；居民的就业、收入状况及预期尚未完全恢复，对房地产市场仍缺乏信心；出险房企持续增加，居民对购买民企、期房保持谨慎。

国家释放积极信号，促进房地产市场平稳健康发展。

在确保房地产市场平稳发展的目标下，国家提振供需两端市场信心的政策不断落地。7 月 24 日中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，这一重大判断为房地产市场定调，此后多部委明确房地产政策优化方向，各地政策持续落地。根据中指院监测，2023 年有 200 余省市(县)出台房地产调控政策超 670 次，多数城市限制性政策完全放开，过去市场过热阶段出台的限制性政策正在逐步退出或优化，房地产调控“政策底”实质性到来。

二、经营情况讨论与分析

2023 年，中央明确房地产行业支柱地位，同时强调坚持“房住不炒”，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，“稳支柱”“促需求”“防风险”的各项举措逐步落位，促进房地产市场平稳健康发展。2023 年下半年以来信贷政策的优化调整蔓延至一线城市，为楼市的复苏回暖提供了相对宽松的政策环境，但整体市场还处于调整转型中。

在严峻的市场环境下，面对行业新的发展形势，公司始终积极应对挑战，坚持“保信誉、防风险、促发展”“强回款、降成本、提品质”的核心经营方针。一方面，深入践行国企责任，全力保障交付，持续向社会提供高品质的产品与服务，稳步提升品牌价值，灵活调整营销策略，助力销售促进回款，保障公司现金流安全。另一方面，稳步推进转型发展，积极拓展城市更新、代建等“房地产+”业务，为公司注入新动能，保障公司长远健康发展。

报告期内公司经营情况如下：

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年		本期比上年同期增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	1,598,645.39	1,092,433.64	1,092,433.64	46.34	1,369,332.37	1,369,332.37
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收	1,595,963.73	1,089,640.48	1,089,640.48	46.47	1,348,764.61	1,348,764.61

入后的营业收入						
归属于上市公司股东的净利润	-153,674.79	-381,193.26	-382,171.08	不适用	-67,686.15	-66,945.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-155,543.01	-382,243.05	-383,220.87	不适用	-75,551.97	-74,811.50
经营活动产生的现金流量净额	7,506.82	180,624.26	180,624.26	-95.84	734,726.34	734,726.34
	2023年末	2022年末		本期末比上年同期增减(%)	2021年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	291,104.25	660,339.04	660,101.68	-55.92	993,250.17	993,990.64
总资产	3,055,780.28	4,456,159.92	4,446,639.63	-31.43	5,627,852.98	5,625,181.61

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年		本期比上年同期增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	-0.778	-1.747	-1.751	不适用	-0.289	-0.285
稀释每股收益(元/股)	-0.778	-1.747	-1.751	不适用	-0.289	-0.285
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.786	-1.751	-1.755	不适用	-0.322	-0.319
加权平均净资产收益率(%)	-87.07	-74.46	-74.61	不适用	-8.42	-8.33
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-87.96	-74.65	-74.80	不适用	-9.40	-9.31

(三) 报告期内主要经营情况

报告期内,公司操盘和并表项目实现开复工面积328万平方米,同比下降24.8%;其中新开工15万平方米,同比下降78.3%;竣工228万平方米,同比增长86.9%。

报告期内,公司操盘和并表项目完成销售签约额63.22亿元,同比下降6.4%;完成销售签约面积56.72万平方米,同比增长14.4%;完成销售回款71.17亿元,同比下降16.7%。

报告期内,公司共计实现结转收入金额155.61亿元,结转面积176.49万平方米,报告期末待结转面积58.93万平方米。

1. 报告期内房地产开发投资情况

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	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	129,029	311,808	401,874	0	401,874	369,394	40

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	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	
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	59,119	122,798	158,229	0	158,229	199,267	3,153	
3		和墅	住宅、保障房	竣工	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	1,102	
4		华中心	住宅、商业、办公	竣工	70,431	201,697	302,332	0	302,332	501,981	1,133	
5		石景山项目	商业、办公	竣工	35,245	123,357	217,709	0	217,709	749,720	51,024	
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	3,607	
7		涿州	和府(即涿州海蓝城,下同)一期	住宅	竣工	79,459	158,918	212,171	140,171	212,171	273,700	48,611
8		和府二期	住宅、保障房	竣工	112,497	224,994	291,535	108,286	291,535	252,610		
9	任丘	石油海蓝城	住宅	竣工	513,460	1,026,920	1,292,028	1,292,028	1,292,028	862,434	112,841	
10	石家庄	海蓝和光	住宅	在建	56,784	199,588	247,210	102,832	144,378	195,779	16,153	
11		昆仑赋	住宅	在建	172,516	409,503	568,019	516,266	166,858	743,098	90,111	
12	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	132,517	342,820	437,179	0	437,179	236,034	21	
13		海蓝城三至五期	住宅、商业	竣工	158,725	475,853	652,082	0	652,082	411,948	513	
14		海蓝城六期	住宅	竣工	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	946	
15		锦悦	住宅、商业	竣工	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	6	
16		枫悦	住宅、商业	竣工	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	807	
17		辰悦	住宅、商业	在建	100,000	374,000	452,800	23,323	398,602	241,284	7,689	
18	银川	华时代	住宅	竣工	9,124	50,050	63,475	63,475	63,475	53,607	5,520	
19		江南赋璟玺	住宅	竣工	88,693	133,039	168,429	0	168,429	116,123	557	
20		江南赋珑玺	住宅	竣工	101,416	152,124	190,619	0	190,619	136,444	5,568	
21		长河湾	住宅	拟建	332,057	330,798	403,000	0	0	--	180	
22		海蓝和光	住宅	竣工	94,663	219,938	273,218	2,310	273,218	161,568	5,793	
23	重庆	春风度一期	住宅	竣工	150,118	155,052	206,629	0	206,629	149,613	28,200	
24		春风度二期	住宅	在建	168,012	223,711	587,119	64,500	0	--		
25		春风度三期	住宅	拟建	167,668	184,434						
26		海蓝城	住宅、商业	在建	136,794	346,812	471,118	144,793	433,953	416,579	25,195	
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	39,851	101,820	139,763	0	139,763	291,001	9,188	
28		海蓝和光二期	住宅	竣工	40,911	102,278	142,906	0	142,906			
29	长沙	华中心二至五期	办公、商业、酒店	竣工	53,391	544,991	732,711	0	732,711	794,286	3,436	
30		华时代	商业	竣工	19,221	218,498	278,753	0	278,753	349,267	10,874	
31		海蓝城一期	住宅	在建	55,550	166,650	216,304	81,818	214,282	196,904	6,069	
32		海蓝城二期	住宅	在建	79,096	237,288	318,906	245,272	51,752	279,752	16,653	
33		海蓝郡	住宅	竣工	46,580	139,739	179,507	0	179,507	115,782	2,256	
34		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174	7,077	
35		空港城项目一期	住宅、商业	在建	91,608	202,198	275,261	169,271	169,271	439,473	31,488	
36		空港城项目二期	住宅、学校	在建	99,622	164,376	143,340	143,340	32,361			
37		空港城项目三期	住宅、商业	在建	108,452	272,954	398,058	178,810	0			
38		空港城项目四期	住宅	拟建	153,099	306,198	397,660	0	0	--	1,954	
39	空港城项目五期	商业	拟建	46,119	138,358	179,686	0	0				
40	天津	波士顿 43 号地	住宅	竣工	55,295	110,588	135,588	0	135,588	96,900	3,568	
41		波士顿 37 号地	商业	竣工	12,802	23,044	14,640	0	14,640	153,377		
42		波士顿 44 号地	住宅、商业	竣工	79,172	158,345	196,800	0	196,800			
43		棠悦一期	住宅、商业	竣工	34,499	68,997	92,923	0	92,923	58,361	7,445	
44		棠悦二期	住宅、商业	竣工	61,396	92,094	116,691	0	116,691	89,600		
45		保利东郡	住宅、商业	竣工	116,676	175,005	208,437	0	208,437	157,012		5,036
46		金地艺城乐府	住宅、商业	竣工	67,726	121,908	148,008	0	148,008	122,635		2,393

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	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
47		首创悦山郡	住宅、商业	竣工	82,162	147,893	187,348	0	187,348	135,559	1,116
48		栖塘	住宅、商业	竣工	44,124	66,186	82,415	0	82,415	96,896	2,606
49		海蓝城	住宅、商业	竣工	99,257	192,513	247,821	0	247,821	311,400	4,738
50	广州	雲和墅	别墅、叠墅	竣工	151,536	151,536	228,282	2,720	228,282	627,198	20,891
51	佛山	海蓝城	住宅	竣工	82,036	221,498	309,012	1,884	309,012	323,525	10,142
52		保利文明花园	住宅	竣工	69,135	193,575	264,116	1,708	264,116	223,642	6,406
53		美的明湖北湾花园二期	住宅	竣工	59,008	165,222	228,554	0	228,554	179,689	616

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”为报告期末项目整体累计数据。表中“—”表示该数据待定。

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	-	-	506	247	-
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	21,123	133	133	372	421
3		和墅	住宅、保障房	1,351	791	416	949	-
4		西红世	办公、商业	-	-	50	146	-
5		华中心	住宅、商业、办公	8,815	2,483	2,304	3,931	1,390
6		石景山项目	商业、办公	52,419	17,983	15,041	42,380	1,458
7		龙湖长安天街	商业、办公	22,518	0	-	-	-
8	涿州	和府一期	住宅、保障房	160,158	20,747	19,582	17,603	10,313
9		和府二期	住宅	134,968	47,010	84,634	78,374	20,485
10	任丘	石油海蓝城	住宅	59,079	33,134	1,005,901	738,159	247,970
11	石家庄	海蓝和光	住宅	70,434	36,963	2,837	2,988	229,120
12		昆仑赋	住宅	331,046	85,901	131,968	158,621	83,014
13	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	170	11	65	32	303
14		海蓝城三至五期	住宅、商业	13,250	-1,934	6,898	1,219	12,936
15		海蓝城六期	住宅	-	-	1,241	203	2,435
16		锦悦	住宅、商业	3,001	3,001	3,431	437	2,346
17		枫悦	住宅、商业	1,123	916	1,914	450	900
18	银川	辰悦	住宅、商业	114,797	9,517	7,953	4,864	10,984
19		华时代	住宅、商业	40,379	6,656	4,475	1,695	17,290
20		江南赋璟玺	住宅	1,632	0	21	1	52
21	重庆	江南赋珑玺	住宅	1,684	0	3,301	483	214
22		海蓝和光	住宅、公寓	32,718	31,639	27,587	4,151	9,018
23	长沙	春风度一期	住宅	115,779	16,945	7,941	4,746	13,962
24		春风度二、三期	住宅	432,366	843	-	-	-
25		海蓝城	住宅、商业	194,232	30,635	70,058	71,817	9,121
26	长沙	海蓝和光	住宅	90,356	12,760	33,526	39,569	4,446
27		华中心	住宅、办公、商业	61,918	913	1,090	1,024	-
28		华时代	商业、办公	50,110	13,527	14,710	15,893	498
29		海蓝城一期	住宅	85,732	17,272	20,359	13,191	8,514
30		海蓝城二期	住宅	266,613	22,423	13,977	8,843	23,728
31		海蓝郡	住宅	36,699	4,553	5,258	2,959	282

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)
32		空港城一期	住宅	113,590	33,809	126,172	80,116	2,828
33		空港城二、三期	住宅	446,605	10,563	-	-	10,829
34	天津	波士顿 43 号地	住宅	356	0	-	-	-
35		波士顿 37 号地	住宅	6,150	3,085	3,017	2,560	129
36		波士顿 44 号地	商业	343	0	-	-	-
37		棠悦一期	住宅、商业	14,364	0	-	-	-
38		棠悦二期	住宅、商业	22,254	617	-	-	-
39		保利东郡	住宅	12,068	6,822	3,864	2,862	4,607
40		首创悦山郡	住宅、商业	12,541	7	-	-	-
41		栖塘	住宅、商业	14,609	5,090	5,184	3,156	99
42		海蓝城	住宅、商业	57,188	12,245	15,515	11,709	3,438
43		广州	雲和墅	住宅、商业	36,740	21,140	64,966	198,183
44	佛山	海蓝城	住宅、商业	67,422	41,445	54,003	40,788	3,162
45		保利文明花园	住宅、商业	30,013	14,148	-	-	-
46		美的明湖北湾花园二期	住宅、商业	13,075	3,430	4,671	1,246	5,429

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。“可供出售面积”根据最新方案规划核算，规划的调整可能导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。出现负值系为报告期内项目发生退房所致。

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 20 万平方米，已出租经营面积约为 18 万平方米，出租率约为 90%，报告期内完成出租经营收入 37,266 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	铭悦好天地	商业	13,973	733	100	否	--
2		京西大悦城	商业	41,452	8,428	80	否	--
3	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	9,360	1,389	100	否	--
4		君悦酒店	酒店	68,707	23,191	100	否	--
5		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,902	2,477	51	否	--
6	--	其他项目	商业等	20,767	1,048	100	否	--

注：①京西大悦城于 2023 年 6 月 18 日开业，上表中租金收入包括租金、推广费及物业费等其他收入。②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。③“出租房地产的建筑面积”将根据报告期内该项目实际出租或销售情况调整，为报告期末数据；“出租房地产的租金收入”为报告期内该项目已确认的权益前租金收入。④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

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,312,516.30	5.03	51,111.33

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

2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，为监管部门和各地优化政策打开空间，同时明确加快“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。预计 2024 年，在市场过热阶段出台的限制性政策仍有望继续优化调整，供需两端政策均有发力空间，需求端，降低购房成本、降低购房门槛仍是政策优化聚焦点；供给端，企业端资金支持政策有望继续细化落实，“三个不低于”政策的实质性落地有利于改善企业融资环境；同时，各地土拍规则预计将继续放宽，带动土地市场活跃度提升；另外，“三大工程”建设或是 2024 年政策发力方向，相关政策有望加速落地。房地产行业作为重要的支柱产业，随着中国宏观经济的恢复，叠加政策支持，中长期来看，房地产市场将逐步回归平稳。

2024 年，华远地产将在 2024 年继续扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，积极应对公司经营的阶段性压力和困难，稳健经营，在聚焦做好公司现有存量开发业务盘活与升级的基础上，有规划地推进新业务发展。在地产开发主业方面，经过几年的调整、市场底部已逐渐形成，预计未来将保持长期稳定向好。华远地产将继续严格贯彻审慎投资的拓展策略，充分结合市场变化和企业实际情况，择机把握有利投资机会，严格筛选安全边际高、利润回报好的项目，保持公司业务规模的基本稳定；在城市更新业务方面，贯彻西城区国资委关于区属国有企业主动承接区内城市更新业务的要求，积极参与西城区老城保护与街区更新、老旧小区综合整治等业务；在委托代建业务方面，将以轻资产委托代建为优先方向，大力拓展市场化商业代建，同时积极拓展与大型央企、政府部门合作的定制化融资代建类项目，另外积极关注并参与政府类委托代建项目机会。公司将不断提升经营管理水平，努力聚集各项资源从各方面保障公司长期稳健发展。

(二) 公司发展战略

华远地产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，践行国企责任，强化党建引领。在以“房地产开发及经营管理”为主业的同时，积极推动转型升级。在充分研判当前市场环境及分析了未来发展形势，公司确立了以“重资产投资与轻资产运营双轮驱动”的发展主线，形成了“创新地产开发、城市更新运营、委托代建管理、资产管理经营”四大业务板块。继续贯彻落实“保信誉、防风险、促发展”“强回款、降成本、提品质”的核心经营方针，以确保公司稳定、长期、可持续发展。

1、坚持党的领导，实现党业融合，推动高质量发展。

公司将秉持国企本色，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，增强党组织政治功能和组织功能，聚焦中心任务，不断提升党建工作科学化、规范化水平，围绕贯彻新发展理念、服务和融入新发展格局，自觉把公司改革发展放在党

和国家工作全局中去谋划，放在实现政治建设与经济效益双提升的角度去推动。以提升向心力为导向、提升组织力为重点、提升战斗力为目标、提升凝聚力为核心、提升震慑力为抓手，实现党业融合互促互进，扎实推动各项工作顺利开展，以高质量党建推动华远高质量发展。

2、积极拓展“房地产+”，推进转型发展，夯实业务组合。

华远地产作为首都核心区——西城区区属国有控股企业，始终坚持以国家发展战略为导向，积极助力新时代首都发展。公司将充分发挥自身国企属性优势，在西城区政府和控股股东华远集团的大力支持下，积极参与西城区老城保护与街区更新、老旧小区综合整治、低效楼宇改造等业务。未来公司将以城市更新、委托代建、资产管理等业务为着力点，塑造公司新的核心竞争力。

2024 年，面对行业发展新局面，公司将凭借多年来积累的“综合运营商”经验为基础，在“向新而生，重构未来”的感召之下，进一步迭代形成公司“创业者”文化，积极拓展“房地产+”新业务，重构地产公司商业模式，保障公司成功转型，助力公司长期稳定可持续发展。

3、达成经营目标，优化负债结构，构建风险防范“防火墙”。

房地产行业随着市场环境的变化，投资属性的下降，供求关系和客户需求已经发生改变。公司通过全面整合各项资源，确立以“重资产投资与轻资产运营双轮驱动”的发展主线，铺排了各项指标的实施路径。从促进销售去化、保障融资流入、挖潜存量投资收益等方面着手。聚焦大宗销售，积极开展闲置资源经营，以保障销售业绩，达成经营目标。同时充分发挥国资优势，利用融资政策进一步降低融资成本，优化负债结构，为公司稳定、长久的可持续发展奠定基础。

健全的风险防范机制是实现公司稳健、高质量发展的重要保障。公司将进一步强化全员风险管控意识，通过加密调度频次、加大跟踪力度、加强考核评价等手段，构建一道有效的风险防范“防火墙”，助力公司竞争力提升，保障公司高质量稳健发展。

4、精进经营管理能力，强化销售基本功，提高经营收益价值。

在“房住不炒”的主基调下，在新供求关系的市场环境下，公司将主动迎合市场变化，适时完善各专业制度的建设，保持制度的先进性。将在精简组织及两级管控模式下，强化总部统筹管理力度和赋能力度，进一步迭代目标管理机制，优化管理体系，实现更加科学的管理。同时加强组织架构的灵活性与适配性，以适应新的市场环境。

2024 年，公司营销体系将会充分整合资源，进一步强化销售去化基本功；同时聚焦资产经营管理，逐项制定存量资产专项计划，全面提升持有资产经营效益，增强资产管理与主业发展之间的协同，提高经营收益价值，助力公司整体业绩目标的达成。

5、全维度升级产品力，聚焦服务力，扩大品牌影响力。

公司始终践行国企责任担当，秉持“品质精研、以人为本”的产品营造理念，

致力于提供改善人们生活质量的产品与服务。通过开展供需新关系下客户需求调研，研究存量地产开发业务创新路径，形成了产品研发、智慧科技、工程实施、建造标准、供应保障等全维度产品力升级体系。探索通过科技数字、智慧家居、智慧社区联通等新方式，提升产品附加值和核心竞争力，按照创新地产开发的新模式，以更高品质产品满足新阶段的消费需求，实现存量项目的价值提升与有效去化。

公司还将依托独创的服务体系“华远 Hi 平台”将服务深入全开发链条，深挖服务价值，针对客户新时期的需求变化，提供差异化服务体验。同时，还将以 Hi 平台私域流量为支撑，开展华远友邻节、小野草计划等全国联动性活动，拓展服务受众，增强客户黏性，让丰富资源供业主专享，满足人民群众对美好生活的追求。使高品质产品、高质量服务成为华远地产的硬核竞争力。

6、持续优化组织体系，提升核心竞争力。

公司致力于打造有力的组织能力和塑造人才的竞争力，面对依然严峻的房地产形势，更加强调经营班子勇于担当、尽职尽责，各级管理人员主动作为、上下联动，一线员工不畏困难、扎实肯干。同时加强党建引领，党建与经营进一步深度融合，通过“党管干部”机制不断加强公司干部团队建设，加强干部梯队储备，坚持能上能下原则。

同时，为进一步提升核心竞争力，保持国有资产的保值增值，公司将持续优化完善组织架构，进一步完善与业务发展相适应的“总部—城市”两级管控架构，缩短汇报层级，进一步加强总部与一线的沟通与决策效率，有效提升组织整体运营效率与敏捷度。

(三) 经营计划

2024 年，公司计划开复工面积约 110 万平方米，其中，新开工约 11 万平方米，竣工约 52 万平方米；计划实现销售签约额约 54 亿元。

根据公司发展规划和年度经营计划，2024 年公司计划投资总额约 60.8 亿元，其中，房地产开发投资约 42 亿元（含存续项目的土地款支出及土地款外相关成本支出）；新项目拓展投资约 18.8 亿元（含城市更新等业务）。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2024 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 2024 年度资金情况及项目拓展需要，在不超出年度投资计划 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。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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
二〇二四年五月二十日

议案二

华远地产股份有限公司 关于公司 2023 年监事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2023 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

公司第八届监事会自 2021 年 5 月 10 日经股东大会选举产生。报告期内，公司第八届监事会共召开 4 次会议，具体情况如下：

1、第八届监事会第十次会议于 2023 年 4 月 26 日以现场会议方式召开，会议审议通过了《公司 2022 年年报及年报摘要》、《公司 2022 年监事会工作报告》、《公司 2022 年度内部控制评价报告》、《公司 2022 年社会责任报告》、《公司 2022 年财务决算、审计报告》、《公司 2022 年利润分配方案》、《关于公司关联交易事项的议案》、《2022 年公司计提存货跌价准备的议案》、《关于拟申请注册发行中期票据的议案》、《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于非公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜的议案》、《关于变更公司监事的议案》，共十三项议案。

2、第八届监事会第十一次会议于 2023 年 4 月 27 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2023 年第一季度报告》。

3、第八届监事会第十二次会议于 2023 年 8 月 29 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2023 年半年度报告》及摘要。

4、第八届监事会第十三次会议于 2023 年 10 月 27 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2023 年第三季度报告》。

报告期内，第八届监事会成员分别列席参加了公司 2 次股东大会和 6 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 2023 年度公司有关事项的独立意见

1、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《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》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

性信息披露而损害中小股东利益的情况发生。

2、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 2022 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产流失的情况，公司的 2022 年年度报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

3、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 2022 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。

4、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。

5、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 2022 年度内部控制情况出具了《2022 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，《2022 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。

6、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、2024 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。

1、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。

2、根据《监事会议事规则》加强对重点项目的监督检查。

3、继续充分发挥在公司重大关联交易事项中的监督作用。

4、继续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。

本议案已经公司第八届监事会第十四次会议审议通过，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
二〇二四年五月二十日

议案三

华远地产股份有限公司 关于公司 2023 年财务决算、审计报告的议案

各位股东：

现将公司 2023 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[2024]第 ZB10649 号审计报告确认，公司 2023 年度财务状况如下：

一、 财务状况

截止 2023 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	30,557,802,766.54	元
负债总额：	27,058,352,114.80	元
所有者权益：	3,499,450,651.74	元
其中：归属于母公司所有者权益：	2,911,042,450.97	元
少数股东权益：	588,408,200.77	元

二、 经营成果

2023 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：	15,986,453,920.01	元
营业总成本：	15,030,062,722.72	元
营业利润：	-864,264,310.98	元
利润总额：	-874,635,455.01	元
净利润：	-1,429,212,262.99	元
其中：归属于母公司股东的净利润：	-1,536,747,850.64	元
少数股东损益：	107,535,587.65	元
加权平均净资产收益率：	-87.07	%
基本每股收益：	-0.778	元

三、 现金流量

2023 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	-2,781,343,297.31	元
其中：经营活动产生的现金流量净额	75,068,176.39	元
投资活动产生的现金流量净额	-30,554,740.51	元
筹资活动产生的现金流量净额	-2,825,948,942.51	元
汇率变动对现金及现金等价物的影响	92,209.32	元
期初现金及现金等价物余额	5,038,323,172.77	元
期末现金及现金等价物余额	2,256,979,875.46	元

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案四

华远地产股份有限公司 关于公司 2023 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 2023 年度审计报告,公司 2023 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-153,674.79 万元。2023 年度母公司实现净利润-185,753.62 万元。

鉴于公司 2023 年度亏损,结合公司实际经营情况和长期发展资金需求,为保障公司可持续发展,公司 2023 年度拟不进行利润分配。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过,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
二〇二四年五月二十日

议案五

华远地产股份有限公司
关于公司 2024 年投资计划的议案

各位股东：

公司 2024 年投资计划如下：

根据公司发展规划和 2024 年经营计划，2024 年公司计划投资总额约 60.8 亿元。包括：

- 1、房地产开发投资约 42 亿元（含存续项目的土地款支出及土地款外相关成本支出）；
- 2、新项目拓展投资约 18.8 亿元（含城市更新等业务）。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2024 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 2024 年度资金情况及项目拓展需要，在不超出年度投资计划 20%的范围内增加总投资。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案六

华远地产股份有限公司
关于公司 2023 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》、《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 2023 年年度报告及摘要，并已于 2024 年 4 月 27 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。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案七

华远地产股份有限公司 关于 2024 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，2024 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 120 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。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案八

华远地产股份有限公司
关于 2024 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：

华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2024 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，华远集团及其控股的关联公司提供相应的周转资金，由实际使用资金的公司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。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案九

华远地产股份有限公司 关于 2024 年公司为资产负债率为 70%以上控股子公司 提供担保的议案

各位股东：

根据公司现有开发项目的进展情况、2024 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2024 年度公司（含控股子公司）对资产负债率为 70%以上的控股子公司提供的担保总额不超过 80 亿元。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 2024 年年度股东大会召开前，公司（含控股子公司）对资产负债率为 70%以上的控股子公司提供的担保总额不超过 80 亿元，以支持公司业务发展。

2、上述担保的单笔担保额度不超过 40 亿元。

3、担保方式可以是保证担保或以公司资产（包括但不限于子公司股权、土地使用权、房屋所有权、在建工程等）担保。

4、授权公司经营层在股东大会批准的担保额度内具体执行本担保计划，并在不超出计划总额及单笔限额的前提下，根据具体情况适当调剂各公司之间的担保金额。

5、以上担保分笔实施之时，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 2024 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第八届董事会二十次会议审议通过，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
二〇二四年五月二十日

议案十

华远地产股份有限公司
关于 2024 年公司资产负债率为 70%以下控股子公司
提供担保的议案

各位股东：

根据公司现有开发项目的进展情况、2024 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2024 年度公司（含控股子公司）对资产负债率为 70%以下的控股子公司提供的担保总额不超过 43 亿元。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 2024 年年度股东大会召开前，公司（含控股子公司）对资产负债率为 70%以下的控股子公司提供的担保总额不超过 43 亿元，以支持公司业务发展。

2、上述担保的单笔担保额度不超过 15 亿元。

3、担保方式可以是保证担保或以公司资产（包括但不限于子公司股权、土地使用权、房屋所有权、在建工程等）担保。

4、授权公司经营层在股东大会批准的担保额度内具体执行本担保计划，并在不超出计划总额及单笔限额的前提下，根据具体情况适当调剂各公司之间的担保金额。

5、以上担保分笔实施之时，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 2024 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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
二〇二四年五月二十日

议案十一

华远地产股份有限公司
关于 2024 年公司为合营或联营公司提供担保的议案

各位股东：

根据公司现有开发项目的进展情况、2024 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2024 年度公司（含控股子公司）对合营或联营公司提供的担保总额不超过 7 亿元。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 2024 年年度股东大会召开前，公司（含控股子公司）对合营或联营公司提供的担保总额不超过 7 亿元，以支持公司业务发展。

2、上述担保的单笔担保额度不超过 5 亿元。

3、为合营或联营公司提供担保时，担保比例不得超过公司在该合营或联营公司的持股比例。

4、担保方式可以是保证担保或以公司资产（包括但不限于以该合营或联营公司股权、土地使用权、房屋所有权、在建工程等）担保。

5、授权公司经营层在股东大会批准的担保额度内具体执行本担保计划，并在不超出计划总额及单笔限额的前提下，根据具体情况适当调剂各公司之间的担保金额。

6、在上述调剂发生时，对于资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%（以公司 2023 年年度股东大会审议本担保额度时数据为准）的担保对象处获得担保额度；获调剂方的单笔调剂金额不超过公司最近一期经审计净资产的 10%；获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况。

7、以上担保分笔实施之时，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 2024 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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
二〇二四年五月二十日

议案十二

华远地产股份有限公司
关于 2024 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、2024 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2024 年度公司及控股子公司提供抵押的资产价值总额不超过 130 亿元（含控股子公司之间相互提供抵押、及其为母公司提供抵押）。

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 2024 年年度股东大会召开前，公司及控股子公司提供抵押的资产价值总额不超过 130 亿元（含控股子公司之间相互提供抵押、及其为母公司提供抵押），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 2024 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案十三

华远地产股份有限公司

关于公司 2024 年度提供财务资助的议案

各位股东：

根据实际业务发展需要，公司拟在 2024 年度提供财务资助净额不超过 10 亿元。在上述额度内，资金可以循环调剂使用，新增财务资助总额度不超过公司最近一期经审计净资产的 50%，对单个被资助对象的财务资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

为提高决策效率，董事会提请股东大会批准上述财务资助额度，并授权公司经营层在股东大会批准的额度内具体执行财务资助事项。具体授权如下：

（一）为合并报表范围外的合营联营项目公司，公司与控股股东、实际控制人及其关联人共同投资的合并报表范围内的合作项目公司提供财务资助：

1、被资助对象须符合上海证券交易所《股票上市规则》规定的对象范围，且不是公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织。

2、被资助对象是公司合并报表范围外的合营联营项目公司或公司与控股股东、实际控制人及其关联人共同投资的合并报表范围内公司。

3、被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务（包括房地产开发销售及商业办公类项目持有经营），且资助资金仅用于主营业务，被资助对象最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%，最近 12 个月内财务资助金额累计计算可以超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

4、被资助对象的其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

5、风险防范措施：

（1）被资助对象的其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的财务资助。

（2）在财务资助过程中，公司将会根据资金盈余情况，陆续实施财务资助，并充分考虑资金风险。公司按照权益比例为项目公司以同等条件提供资金，是为了合作开发的房地产项目正常建设，符合房地产行业惯例。公司将通过主导操盘、联合建设等方式加强对项目深度管理，积极防范风险。

（二）公司合并报表范围内合作项目公司的其他股东与公司同比例调用闲置盈余资金：

1、合并报表范围内的合作项目公司从事单一主营业务且为房地产开发业务。

2、被资助对象为公司合并报表范围内合作项目的其他股东，其最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%。

3、风险防控措施：

(1) 项目公司在公司合并报表范围内，公司进行动态预测和监控项目资金，能有效管控项目资金。

(2) 在每笔闲置盈余资金调用前，需根据合作协议约定，履行相应的审批程序。

(3) 项目公司仅在充分预留了项目后续建设资金和正常经营所需资金后，在闲置盈余资金范围内提供财务资助。提供财务资助的金额上限根据项目盈余资金以及合作方在项目中的出资比例计算。

(4) 如项目公司后续出现资金缺口，各股东方应该按照项目公司的通知要求及时归还已调用的闲置盈余资金，用于项目建设运营。如任一股东方未按照项目公司通知归还闲置盈余资金构成违约的，违约方需按照合作约定支付相应的违约金并赔偿项目公司及守约股东的相应损失。

本次财务资助事项授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至公司 2024 年年度股东大会召开之日止。

对项目公司提供财务资助，旨在解决被资助项目公司经营发展所需的资金，有利于加快被资助项目公司的项目建设进度，符合公司整体发展需求。公司合并报表范围内项目公司向其他股东方提供财务资助，是在项目销售情况顺利但未达到利润分配条件的情况下，在保证项目建设及运营资金需求的前提下，对项目公司股东方提供的借款，且对各股东方按持股比例予以资助，有助于提高资金使用效率。项目公司为公司控股子公司，由公司主要负责项目公司的运营和管理，能有效控制风险，符合公司利益。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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
二〇二四年五月二十日

议案十四

华远地产股份有限公司
关于公司《章程修正案》的议案

各位股东：

根据《上市公司章程指引》、《上市公司独立董事管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的相关规定，结合公司实际情况，拟对《公司章程》进行修改，修改内容详见公司于 2024 年 4 月 27 日发布的《章程修正案》（公告编号：临 2024-018）。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案十五

华远地产股份有限公司
关于修改公司《董事会议事规则》的议案

各位股东：

根据《上市公司独立董事管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的相关规定，结合公司实际情况，拟对公司《董事会议事规则》进行修改，公司原《董事会议事规则》同时废止，修改后的内容详见公司于 2024 年 4 月 27 日发布的《董事会议事规则》。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案十六

华远地产股份有限公司
关于修改公司《独立董事工作制度》的议案

各位股东：

根据《上市公司独立董事管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的相关规定，结合公司实际情况，拟对公司《独立董事工作制度》进行修改，公司原《独立董事工作制度》同时废止，修改后的内容详见公司于 2024 年 4 月 27 日发布的《独立董事工作制度》。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案十七

华远地产股份有限公司
关于修改公司《关联交易管理制度》的议案

各位股东：

根据《上市公司独立董事管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，结合公司实际情况，拟对公司《关联交易管理制度》进行修改，公司原《关联交易管理制度》同时废止，修改后的内容详见公司于 2024 年 4 月 27 日发布的《关联交易管理制度》。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

议案十八

华远地产股份有限公司 关于变更公司董事的议案

各位股东：

公司非独立董事常玲女士因工作变动，于 2024 年 4 月 12 日辞去公司第八届董事会董事职务和董事会提名与薪酬委员会委员职务（详见《华远地产股份有限公司关于公司董事辞职的公告》，公告编号“临 2024-008”）。经公司股东北京北控京泰投资管理有限公司推荐、公司董事会提名与薪酬委员会审查，公司董事会提名闫锋先生为公司第八届董事会非独立董事候选人，任期将自公司股东大会审议通过之日起至公司第八届董事会任期届满之日止。

本议案已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，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

二〇二四年五月二十日

附：董事候选人简历

闫锋，男，1973 年出生，毕业于南开大学经济系经济学专业，经济学硕士。曾任北京京泰国际贸易有限公司董事长、北京力喜国际贸易有限公司董事长、京泰国际贸易（香港）有限公司董事等职务，2023 年 5 月至今任京泰实业（集团）有限公司党委委员、副总经理兼工会主席、北京办事处首席代表、北京北控京泰投资管理有限公司副总经理。