



华远地产股份有限公司
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

2015 年年度股东大会

会议资料

二〇一六年五月十六日

目 录

会议议程	2
议案一《关于公司 2015 年董事会工作报告的议案》	4
议案二《关于公司 2015 年监事会工作报告的议案》	20
议案三《关于公司 2015 年财务决算、审计报告的议案》	23
议案四《关于公司 2015 年利润分配方案的议案》	25
议案五《关于公司 2016 年投资计划的议案》	26
议案六《关于公司 2015 年年报及年报摘要的议案》	27
议案七《关于公司 2016 年续聘会计师事务所的议案》	28
议案八《关于 2016 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的议案》	29
议案九《关于 2016 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的议案》	30
议案十《关于 2016 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》	31
议案十一《关于 2016 年公司资产抵押额度的议案》	33
议案十二《关于公司社会捐赠的议案》	34
议案十三《关于公司变更董事的议案》	35
议案十四《关于公司变更监事的议案》	37

华远地产股份有限公司 2015 年度股东大会会议程

会议召开时间:

现场会议召开时间为: 2016 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: 2016 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: 孙秋艳

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 2015 年董事会工作报告;
- 2、 公司 2015 年监事会工作报告;
- 3、 公司 2015 年财务决算、审计报告;
- 4、 公司 2015 年利润分配方案;
- 5、 公司 2016 年投资计划;
- 6、 公司 2015 年年报及年报摘要;
- 7、 公司 2016 年续聘会计师事务所的议案;
- 8、 2016 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的议案 (关联交易);
- 9、 2016 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的议案 (关联交易);
- 10、 2016 年公司为控股子公司提供融资担保的议案;

- 11、2016 年公司资产抵押额度的议案；
 - 12、公司社会捐赠的议案；
 - 13、公司变更董事的议案；
 - 14、公司变更监事的议案。
- 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、 各位董事、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 2015 年董事会工作报告的议案

各位股东：

受董事会委托，本人谨代表董事会作公司 2015 年董事会工作报告，请各位股东审议。

一、报告期内房地产整体运营形势分析

自 2014 年以来，中国房地产行业结束了过去长达十几年的高速增长，告别“黄金时代”，进入了以转型、过渡为核心的“白银时代”。同时，2016—2020 年期间我国将进入国家发展的第十三个五年计划，宏观经济发展进入“新常态”，预计将给中国带来新的发展机遇：经济增速虽然放缓，实际增量依然可观；经济增长更趋平稳，增长动力更为多元；经济结构优化升级，发展前景更加稳定；政府大力简政放权，市场活力进一步释放。在这样的经济新格局下，预计房地产市场有望保持长期稳定的发展。

2015 年房地产市场呈现出投资增速有所放缓以及价量稳增的两大特征。从投资方面来看，当前开发商投资仍较为谨慎，投资增速有所放缓。2015 年全年房地产开发投资完成额 95,979 亿元，同比增长 0.99%，增速较去年同期下滑约 9.5 个百分点；全年新开工房屋面积 15.45 亿平方米，同比降低 14%；年内土地购置面积 2.28 亿平方米，为近 5 年内的最低水平；土地购置费用较去年全年略有增长，涨幅为 1.24%，侧面体现出地价不断增长的态势。从销售方面来看，宽松的货币环境和支持性的行业政策促进了全国商品房销售自上年低位反弹，为未来年度投资的回升打下坚实基础。2015 年全国实现商品房销售面积 12.85 亿平方米、销售金额 87,280.84 亿元，同比增长 6.5%和 14.4%；百城住宅价格指数自 2015 年 8 月起同比止跌回升，截至 2015 年末较上年同期上涨 4.15%。

就区域发展情况而言，各地区及城市间分化较为明显，一线和核心二线城市市场表现显著强于三、四线城市。2015 年百城住宅价格指数中，一线城市价格指数同比上涨 17.2%，二、三线城市分别同比下跌 0.53%和 1.09%，城市分化仍

然显著(以上统计数据来自于 WIND 资讯)。

2015 年,公司主要业务所在城市北京、西安、长沙和天津房地产市场销售和投资等运行情况有所分化。各城市具体市场表现分析如下:

北京: 整体向好。根据 WIND 数据,北京市 2015 年全年商品房销售面积达到 1,554.25 万平方米,销售额 3,517.65 亿元,同比分别增长 6.9%和 28.4%;此外,中国指数研究院数据显示,截至 2015 年末,北京市商品房去化周期约为 12.43 个月,较上年末缩短 2.2 个月,供求情况较为健康,市场前景乐观。受市场需求回暖提振,全年商品房新开工面积 2,706.91 万平方米,同比增长 10.5%,开发投资 4,177.05 亿元,同比增长 12.4%;全年房屋施工和竣工面积有所下降,分别为 12,993.08 万平方米和 2,631.45 万平方米,同比分别下降 4.4%和 13.8%。土地市场供应则较为紧张,全年土地购置面积 390.96 万平方米,同比下滑 32.7%。

西安: 企稳回升。根据 WIND 数据,2015 年商品房销售额 1,146.01 亿元、销售面积 1,762.7 万平方米,分别同比增长 4.5%和 3.9%;销售去化虽仍面临压力,但下半年尤其是 4 季度以来商品房去化速度不断上升,根据中国指数研究院数据统计,截至 2015 年底西安市商品房去化周期约为 21.85 个月。投资方面,全年商品房开发投资额小幅上升,房屋新开工面积、施工面积基本与上年持平,年内竣工面积有所下滑。土地市场成交亦小幅下降,土地购置面积 300.34 万平方米,同比减少 10.6%。

长沙: 规模增长。WIND 数据显示,全年商品房销售额 1,117.22 亿元、销售面积 1,907.91 万平方米,分别较去年同期增长 20.3%和 25.7%;商品房去化周期基本与上年年底持平,中国指数研究院数据库显示,截至 2015 年底全市商品房去化周期约为 20.64 个月。

天津: 明显回暖。中国指数研究院数据统计显示,截至 2015 年底全市商品房去化周期约为 22.05 个月,较去年同期缩短 21.79 个月。年内开发投资额同比上升 10.1%至 1,871.55 亿元,新开工面积、施工面积和竣工面积基本与上年持平,土地市场热度上升,全年全市土地购置面积 173.98 万平方米,同比大幅上升 41.7%。

就行业发展而言,2015 年可谓是压力与机遇并存的一年。随着市场环境的改变,行业发展规则和格局也在不断重构,促使房地产企业积极求变,探索新业务

发展方向并寻求与其他行业的跨界合作，如积极探索轻资产及管理费业务模式，大力发展健康、医疗、养老地产，设立房地产基金、推进资产证券化，借力互联网概念、深化线上线下融合等。同时，房地产服务业成为新的行业热点，多家地产公司甚至已筹划或开展了房地产服务业务的分拆上市。整体而言，整个房地产行业正在发生不断的变化，并且在变化中不断发展前行。

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

单位：万元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	2,155,258.13	2,045,234.20	5.38	1,765,412.90
营业收入	744,900.24	675,983.64	10.20	472,842.67
归属于上市公司股东的净利润	73,049.71	66,162.28	10.41	65,607.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	72,286.27	65,819.35	9.83	65,836.01
归属于上市公司股东的净资产	437,727.49	386,489.71	13.26	342,139.36
经营活动产生的现金流量净额	-22,110.15	-150,310.42	85.29	-90,824.82
期末总股本	181,766.10	181,766.10		181,766.10
基本每股收益(元/股)	0.40	0.36	11.11	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.36	11.11	0.36
加权平均净资产收益率(%)	17.73	18.25	减少0.52个百分点	21.03

(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 296.7 万平方米，同比增长 27.6%。其中新开工 103 万平方米，同比增长 83.3%；竣工 133.6 万平方米，同比增长 93.1%。完成销售签约额 47.1 亿元，销售签约面积 37.6 万平方米。

报告期内，公司已完工、在建和拟建项目均在按计划推进。报告期内主要开发项目进展情况如下：

已完工在售项目

西安海蓝城一期项目

海蓝城一期项目邻近城市交通主干道-东、北二环，与政府重点推进发展的经开区、大明宫遗址公园区、文教区、老城区、浐灞生态区等五个城市中心区域环绕交集。项目由公司 100%控股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发，总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目已于 2012 年 6 月竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 87%。

西安海蓝城二期项目

海蓝城二期项目位于海蓝城一期北侧，由公司 100%控股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发。项目总建筑面积约 27 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目分东西两区，其中项目东区约 20.5 万平方米已于 2014 年 10 月竣工。截至报告期末，累计销售率为 84%；项目西区约 6.6 万平方米于 2014 年 4 月开工，截至报告期末已竣工入住，累计销售率为 47%。

北京铭悦园项目

项目位于北京市通州区梨园镇，由北京新通致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 99%权益。总建筑面积 40.2 万平方米，功能为住宅、商业，住宅中包含定向安置房及限价商品房合计总建筑面积 19 万平方米（其中地上建筑面积 15.7 万平方米）。截至报告期末，项目已全部竣工入住，累计销售率已超过 99%。

北京澜悦项目

项目位于北京密云县密云镇，由公司 100%控股的北京馨悦致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 11 万平方米，规划性质为住宅、商业，包含 1.5 万平方米限价商品住房。项目于 2013 年 9 月开工，截至报告期末已经全部竣工并办理入住，并已基本完成销售。

西安海蓝城三、四期项目

海蓝城三号地位于海蓝城二期项目北侧，由西安唐明官置业有限公司负责开

发，公司享有 51% 权益。项目总规模约 66 万平方米，分三期开发，即海蓝城三、四、五期。

其中海蓝城三期项目总建筑面积约 20.9 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2013 年 11 月开工、12 月开盘销售。截至报告期末已竣工入住。项目累计销售率为 43%。

海蓝城四期项目总建筑面积约 13.3 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2014 年 5 月开工，于 2014 年 8 月开盘销售。截至报告期末已竣工入住。项目累计销售率为 52%。

天津波士顿 44#地项目

天津波士顿 44#地项目位于天津市津南区辛庄镇。项目通过股权收购方式获取，公司于报告期内收购了持有该项目的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司 100% 股权。项目规划总建筑面积约 19.7 万平方米，规划性质为住宅及配套商业。项目已于 2015 年 11 月竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 91%。

在建项目

北京铭悦好天地项目

项目位于通州区梨园镇，紧邻华远铭悦园项目，由公司 100% 控股的北京华和房地产开发有限公司负责开发。项目规划总建筑面积约 15.8 万平方米，规划性质为住宅、商业，包含保障房约 6.4 万平方米（其中限价商品房 2.2 万平方米、经济适用房 4.2 万平方米），写字楼及商业约 5.8 万平方米，其余为地下车库等附属配套设施。项目于 2013 年 6 月开工，截至报告期末项目已进入收尾阶段，除 7~9#楼计划 2016 年中竣工外其余已全部竣工入住。该项目公司保留约 2.0 万平方米用作自持经营，可售部分累计销售率为 89%。

北京和墅项目

项目位于大兴新城孙村，由公司 100% 控股的北京尚居置业有限公司负责开发。总建筑规模约 18.8 万平方米（其中地上建筑面积约 14.8 万平方米），规划性质为住宅，包含自住型商品房 9.2 万平方米、限价房 4.5 万平方米，商品住宅

1.8 万平方米及车库等附属配套设施。其中自住型商品房和限价房已于 2014 年开工建设，并于 2014 年年底开始销售，目前已经竣工入住。商品住宅及配套设施正在进行机电、市政和内外装施工，预计 2016 年竣工入住。项目累计销售率为 67%。

北京华中心项目（原北京门头沟项目）

项目位于门头沟区龙泉镇，由北京新都致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100% 权益。总建筑面积约 30.3 万平方米（其中地上建筑面积 20.2 万平方米），规划性质为住宅、商业。包含 1.5 万平方米自住型商品房、0.6 万平方米经济适用房、2.7 万平方米还建住宅及 5.3 万平方米还建商业（均为地上建筑面积）、商品住宅及商业用房 10.1 万平方米以及车库等附属配套设施。其中，自住型商品房、经济适用房及还建住宅已于 2014 年底开工建设。2015 年 3 月开始自住型商品的销售。截至报告期末项目已全部开工，正在结构、机电和内外装施工，累计销售率为 6%。

北京西红世项目（原北京西红门项目）

项目位于北京市大兴区西红门，由北京上和致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 50% 权益。项目总建筑面积约 16.4 万平米，规划用途为商业、办公。项目已于报告期内开工，目前正在进行结构、机电和内外装施工。项目于 2015 年 12 月开盘销售，计划 2016 年竣工入住。该项目公司保留约 6.2 万平方米用作自持经营，可售部分累计销售率为 7%。

西安海蓝城五期项目

项目总建筑面积约 31.1 万平方米，规划性质为住宅、商业，由西安唐明官置业有限公司负责开发，公司享有 51% 权益。项目于 2015 年一季度开工建设，截至报告期末，项目正在按计划进行结构施工。计划于 2016 年中开始销售。

西安海蓝城六期项目

项目位于海蓝城三号地东侧，由公司 100% 控股的西安骏华房地产开发有限公司

司负责开发。项目总建筑面积约 20.9 万平方米，规划性质为住宅，已于 2014 年 9 月开工。

西安锦悦一期项目（原西安锦悦项目）

项目位于西安市未央区，西临太华北路，在凤城二路与凤城三路之间，由公司 100%控股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅及商业。项目于 2013 年 8 月开工，截至报告期末已竣工入住，项目累计销售率为 58%。

西安锦悦二期项目

项目紧邻西安锦悦一期项目，由公司 100%控股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。规划总建筑面积约 6.3 万平方米，规划性质为商业、服务业等综合用地。项目于 2015 年开工，截至报告期末正在进行结构、机电和内外装施工，计划 2016 年上半年开始销售。

长沙华中心三～五期项目

长沙华中心项目紧邻长沙市湘江大道，占地总面积 11.49 万平方米，规划总建筑面积约 120 万平方米（最终以通过规划审批的面积为准）。项目主题定位为城市核心的高品质、国际化的城市商务、文化及居住核心区，建成后将成为长沙市文化、金融、商业、休闲、影视、旅游观光、居住集于一体的大型城市综合体。该项目由长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司开发建设，公司分别享有三个公司 93%权益。项目分为南区、北区，南区尚未开始拆迁，在继续控规方案研究；北区已完成拆迁，分五期进行建设开发。

一期项目规划建筑面积 12.1 万平方米，为总高 198 米的超高层高档公寓及商场，已竣工并基本完成销售。

三、四期项目总建筑面积约 50.2 万平方米，由主楼 263 米高的一组超高层大厦及七层裙楼组成，功能为五星级酒店、写字楼、商业和高级公寓，2012 年 5 月开工，截至报告期末，裙房商场约 9 万平方米及部分车库已在 2012 年定制销售给长沙海信广场实业有限公司，并在 2015 年竣工，商业开始营业；公寓塔楼于 2015 年末竣工入住；写字楼塔楼正在进行工程收尾，预计于 2016 年中竣工入

住；住宅塔楼正在进行内部精装修施工，预计 2016 年下半年竣工入住。公寓部分已于 2014 年 3 月开始销售，四期写字楼于 2014 年 8 月开始销售，三期住宅也于 2015 年下半年开始销售。其中四期项目公司保留约 10.3 万平方米用作自持经营。三、四期可售部分累计销售率为 44%。

五期项目总建筑面积约 9.9 万平方米，规划性质为商业、办公，于 2013 年 8 月签订整售协议，将写字楼部分约 5 万平方米定制销售给北京银行。项目已于 2014 年 5 月开工，截至报告期末，项目已完成主体结构施工，正在进行机电和内外装施工，计划 2016 年竣工。该项目公司保留约 3.3 万平方米商业及车位用作自持经营，可售部分已基本完成销售。

天津波士顿 43#地项目

位于天津市津南区辛庄镇。项目通过股权收购方式获取，公司于报告期内收购了持有该项目的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司 100%股权。项目规划总建筑面积约 13.6 万平方米，规划性质为住宅。项目已于 2014 年 9 月开工，2016 年 4 月开盘销售，预计将于 2016 年 12 月竣工入住。

天津波士顿 37#地项目

天津波士顿 37#地项目位于天津市津南区辛庄镇。项目通过股权收购方式获取，公司于报告期内收购了持有该项目的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司 100%股权。项目规划总建筑面积约 1.5 万平方米，规划性质为商业。项目已于 2015 年 12 月开工，预计 2017 年竣工。

拟建项目

长沙华中心二期项目

项目总建筑面积约 12 万平方米，2015 年 4 月已完成全部拆迁工作，截至报告期末在按计划进行定位研究、规划方案设计、前期报建咨询等工作，计划 2016 年开工建设。

北京苹果园项目

该项目是公司于 2015 年 11 月新获取的项目，位于北京市石景山苹果园，总占地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 22 万平方米。报告期末正在进行报建手续和规划设计工作。计划于 2016 年底开工建设。

西安枫悦项目

该项目是公司于 2016 年 1 月新获取的项目，位于西安市未央区，太华路与凤城五路交汇处东侧，总占地面积约 9.2 万平方米，总建筑面积约 40 万平方米，包含住宅、商业等多种业态，由公司控股的西安泽华房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100% 权益。计划于 2016 年开工建设并开盘销售。

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	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) (建筑面积)	合作开发项目的权益占比 (%)
1	北京门头沟项目*	27,641		96,744	是	96,744	21
2	北京石景山苹果园项目	35,245		123,357	否		
3	北京通州区西小马一级土地整理项目		66,905	103,788	是	103,788	50
4	长沙华中心二期项目	13,010		80,204	是	80,204	93
5	长沙华中心项目南区	53,000		109,000	是	109,000	93

注：1、报告期内房地产储备情况以截至报告期末已取得但尚未开工的项目为统计口径；

2、北京门头沟项目为公司与多家房企共同出资组建的北京兴佰君泰房地产开发有限公司所开发的项目，公司不负责操盘，持有项目公司 21% 权益。

2. 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	竣工项目	129,029	311,808	401,874		401,874	369,394	7,890

			套商业								
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	在建项目	59,119	122,798	158,229	50,408	107,821	199,267	24,465
3	北京	澜悦	住宅、配套商业、保障房	竣工项目	45,181	91,996	110,527		110,527	93,480	12,051
4	北京	和墅	住宅、保障房	在建项目	99,000	148,500	188,314	43,775	144,539	205,009	27,431
5	北京	华中心	综合体	在建项目	70,431	201,697	302,892	302,892		501,981	44,561
6	北京	西红世	办公、商业	在建项目	40,904	122,714	163,514	163,514		261,753	27,701
7	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工项目	132,517	342,820	437,179		437,179	236,034	14,635
8	西安	海蓝城三期	住宅、商业	竣工项目	59,896	166,619	208,541		208,541	411,948	82,794
9	西安	海蓝城四期	住宅、商业	竣工项目	34,867	88,843	132,945		132,945		
10	西安	海蓝城五期	住宅、商业	在建项目	63,962	220,391	310,596	310,596			
11	西安	海蓝城六期	住宅	在建项目	53,160	166,191	209,091	209,091		127,615	11,112
12	西安	锦悦一期	住宅、商业	竣工项目	34,807	121,824	170,331		170,331	98,487	11,928
13	西安	锦悦二期	办公、商业	在建项目	10,386	57,123	63,295	63,295		54,757	7,775
14	长沙	华中心三期	住宅、商业	在建项目	29,341	394,610	502,260	242,013	260,247	631,931	108,677
15	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	在建项目							
16	长沙	华中心五期	商业、办公	在建项目							
17	天津	波士顿43#地	住宅	在建项目	55,295	110,588	135,588	135,588		96,988	8,702
18	天津	波士顿44#地	住宅、商业	竣工项目	79,172	158,345	196,800		196,800	153,377	16,616
19	天津	波士顿37#地	商业	在建项目	12,802	23,044	14,640	14,640			

3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)*
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	44,106	36,206
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	34,229	21,691
3	北京	澜悦	住宅、配套商业、保障房	45,334	45,145
4	北京	和墅	住宅、保障房	71,452	41,614
5	北京	华中心	保障房、住宅、商业、酒店	183,522	19,110
6	北京	西红世	公寓、办公、商业	81,245	5,728
7	西安	君城	商业、剩余车位	31,423	10,407
8	西安	海蓝城一期	住宅、商业	19,395	3,574
9	西安	海蓝城二期东区	住宅、商业	36,482	5,616
10	西安	海蓝城二期西区	住宅、商业	42,801	13,682
11	西安	海蓝城三期	住宅、商业	142,674	27,767
12	西安	海蓝城四期	住宅、商业	99,970	44,325
13	西安	海蓝城五期	住宅、商业	289,048	

14	西安	锦悦一期	住宅、商业	101,455	34,533
15	长沙	华中心一期	住宅、商业	5,796	5,324
16	长沙	华中心三期	住宅、公寓、商业	167,124	19,925
17	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	57,224	3,010
18	天津	波士顿 44#地项目	住宅、商业	79,850	36,112

注*：已预售面积按报告期内完成的销售面积填报。

4. 报告期内房地产出租情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司用于出租的主要房产面积共计约 5.35 万平方米，出租率为 93.29%，1~12 月完成租金收入 4,666.16 万元，每平方米每月（不含车位）的平均基本租金约 68.37 元。其中，5 年以上长期租约收入 4,300.08 万元，占总租金收入的 97.99%。

期限	出租面积（平方米）	租金收入（万元）	平均租金（元/平方米·月）	出租率
长期租约（5 年以上）	52,500.40	4,300.08	68.25	93.22%
中期租约（3~5 年）	—	—	—	—
短期租约（3 年以内）	984.00	88.13	74.64	97.49%
合计	53,484.40	4,388.21	68.37	93.29%

- 注：1. 长期租约和中期租约均为商业，短期租约为少量住宅散房。
2. 公司出租物业主要位于北京，长沙、西安有少量商业物业。
3. 不含公司代理出租物业的租赁面积及收入。

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
1,116,221.90	7.72	83,390.13

三、关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业竞争格局和发展趋势

展望未来，我们对房地产行业的长期健康发展依然充满信心。2016 年 2 月，房贷比例首次下调，将进一步扩大刚需和部分改善型消费群体的购买力，为去库存压力较大的二三线城市拉动内需提供有力的政策支持。央行降首付政策拉开中央 2016 去库存政策的序幕，2016 年可以预期去库存、稳消费、促投资依然是贯穿全年楼市政策的主基调。2016 年政府工作报告继续明确了稳增长、调结构的

政策目标和方向，强调“稳健的货币政策要灵活适度”，同时表明要继续推进房地产市场平稳健康发展，并完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求。因此我们判断行业政策环境将持续向好，并存在进一步改善的可能。虽然行业进入发展新常态已是不争事实，商品房去库存压力仍较为显著，但自 2016 年以来一、二线城市房地产市场已明显升温，未来随着新型城镇化的持续推进，以省会城市为主的一、二线中心城市由于其经济发展动力和人口吸聚能力强劲，必将成为未来最具活力的商品房市场。

目前房地产行业正处于一个变革的时代，政策环境在变、行业发展环境在变、企业竞争环境在变、房地产开发思维在变、客户置业逻辑也在变，再加上互联网等新技术的应用，房地产企业间激烈竞争已成为全方位竞争。公司将积极主动的识别市场环境和及时调整经营策略，在主动应变中抓住机会，将内外部环境的挑战转化为机遇，使企业始终保持稳定健康发展。

（二） 公司发展战略

华远地产始终坚持以房地产开发及经营管理为主业，不断加强产品的专业化和精细化程度，在开发规模、盈利能力、品牌实力等方面确保稳定发展。同时，根据公司对 2016 年及未来发展形势的研判，公司未来将在以下几个方面着力深耕：

1. 继续优化区域布局，适时布局优质核心城市

2014 年初，中央提出“京津冀协同发展”的国家战略，京津冀地区面临新的发展机遇。公司在 2015 年进入天津市场，为深耕京津冀区域迈出坚实一步。此外，报告期内公司重新调整开发区域，从市场饱和度较高的青岛区域撤出，并继续深耕北京、西安、长沙等有发展潜力的城市。未来公司将继续以京津冀区域为发展核心，拓展优质土地储备，满足区域可持续发展要求。

目前房地产业发展分化严重，多数的三线城市和部分的二线城市房地产市场出现明显供大于求的态势，行业发展压力较大；而经济发展基础较好、人口有较大增长潜力的一二线城市市场表现则较为稳定。

未来公司将发挥自身灵活优势，在控制风险基础上巩固发展现有城市，同时将重点关注国家主要城市群的核心城市，在长三角城市群、珠三角城市群和川渝等地区选择宏观经济基本面好，人口增长潜力大，高净值人群较为集中，房地产

市场发展可持续性较强的城市择机进入，为公司的长期可持续发展添砖加瓦。同时，我们还将根据自身资源，对于市场稳定、地价偏低的城市给与适当关注，结合具体项目和当时房地产市场特点做出适时的最佳决策。

此外，公司将随着业务的发展和企业规模的扩张，在摸清市场规则、做好风险控制的前提下，择机尝试投资海外市场。

2. 产品创新，服务升级，提升市场竞争力

日益加剧的市场竞争对开发商提出更高的要求，房地产开发商的角色由单纯的房屋供应商转变为综合服务商，要为客户提供有独特竞争性的产品和服务，才可从日益饱和的市场中脱颖而出。公司在 2015 年初开始，提出了“1+N”产品与服务策略，通过对客户多方位需求进行深入分析，找出客户需求的重点和难点问题，并充分利用互联网平台和技术，更直接、更准确、更高效地为客户提供服务。

“1+N”产品策略从客户角度出发，组织并链接社会上的优质服务资源，寻求与相关联产业在业务、技术及资金层面的全方位战略合作，包括医疗、教育、健康、金融、智慧社区等各个方面，通过合作发展房地产主链条相关的系列延伸服务内容，为客户量身打造其生活工作所需的服务产品，切实解决客户服务需求上的重点和难点问题。

一年来，公司与多个行业多家机构做了充分的协商，陆续确定了一些优秀的合作伙伴，比如与奇虎 360 合作，在智能家居、智慧社区等环节或领域达成战略合作关系并将智能家居产品应用于现有项目；与诺亚财富合作为客户提供金融理财等系列服务；与北医医疗公司合作开展社区线上线下服务，2016 年可在公司开发的多个项目开设医疗门诊；与专业性的教育运营团队合作开展以儿童国际英语为主线的社区教育服务等等。这些服务内容在公司手机客户端“华远家”APP 上进行组合，2016 年将在线上线下正式向市场推广使用。公司将通过这一战略的深入推进，最终实现为用户提供硬件产品+软件服务的全新产品，从而增加产品附加值，进一步提升公司产品的核心竞争力。

3. 调整经营结构，提升轻资产运营能力

近年来，为适应市场形势变化，公司极大丰富了产品线，实现了保障性住房、普通住宅、改善型住宅、高端公寓、城市别墅、商业、办公及酒店的全线推进。未来公司将继续优化产品结构，在继续开发传统住宅类产品的同时，适当加大商

业地产等方向的投入，寻求业务模式及业态上的突破，实现多业态、多元化发展。公司着力在商业类地产项目的开发上打造出高效的商业运营能力，为此报告期内公司商业运营管理公司吸收了优秀商业人员，强化了商管团队，加强了与资管机构的深度合作，在长沙华中心项目、北京好天地项目、北京西红世项目及北京苹果园项目上将充分发挥其资源整合及运营管理能力，做好公司的商业及写字楼的持有性物业的经营，使其创造效益，提升资产增值能力。同时公司与物业公司组建酒店管理公司及会所经营公司，招聘市场上的专业人才，加强公司现有的存量资产运营工作，在为业主提供多元综合服务的同时，提升效益，创造价值，并逐步在轻资产运营方面打造出一个有市场竞争力的团队。

4. 通过并购战略加速企业规模化发展

公司未来将基于自身稳健的行业积淀，在审慎的前提下，积极寻求同行业的横向并购和跨行业的纵向延伸，通过并购丰富公司产业链和投资模式，优化资产结构，加速企业规模化发展。公司将尝试通过与知名企业合作建立产业基金，围绕公司房地产主业的上下游孵化、培育相关业态，从中优选快速成长、符合国家十三五重点产业方向的诸如健康养老、生态环保、教育、智慧社区、金融等产业进行并购。同时公司将积极探索多元化的投资模式，针对不同业态、区域、业务模式的房地产项目，考虑采用全资、与第三方投资者合作、房地产基金、REITs 等多样化的模式。藉此，公司一方面可以降低前期自有资金的投入，减少运营及投资风险，优化资产结构，充分挖掘利用房地产金融带来的杠杆效应实现轻资产跨越式扩张；另一方面可以创造持续稳定的管理费收入，进一步丰富收入结构及利润来源，提升公司的抗风险能力。

5. 注重人才战略，构建优秀的员工团队

人才战略是公司经营战略实现的基石之一。未来公司将基于房地产主营业务，根据业务经营及多元化投资的发展需要，合理进行业务能力的配置，打造一支具有跨界业务经营管理能力的核心管理团队。围绕着公司的业务开展，公司将进一步加强公司核心能力建设，并对于新业务发展在人力发展机制上提供保障。在团队建设方面，公司将更有系统性、弹性、包容性和可扩展性，以打造支持公司战略实现的人才队伍。

在激励策略方面，顺应公司管理体系的变革，公司将搭建全面薪酬管理体

系，立足于公司多元化业务发展需求，进一步优化构建公司的短期固定薪酬、中期浮动薪酬和长期股权激励体系，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。在短期固定薪酬方面，重点提升市场竞争力，吸引优秀人才加入公司；在中期浮动薪酬方面，通过构建以经营结果为导向的考核和激励体系，将员工的中期薪酬与公司经营业绩紧密关联，促进公司工作质量与效率的持续提升；在长期股权激励方面，建立持续的股权激励计划，对核心管理团队和骨干专业人员进行持续保留，确保公司管理核心和专业核心的长期稳定，推动公司业务稳步拓进。

（三） 经营计划

2016 年度公司开发规模计划如下：

2016 年计划开复工面积为 220.8 万平方米，其中新开工 57.4 万平方米，竣工 70.2 万平方米。其中：

2016 年计划新开工的房地产项目如下：

北京苹果园项目 21 万平方米；

西安枫悦项目一期 24.4 万平方米；

长沙华中心二期 12 万平方米。

2016 年计划竣工的房地产项目如下：

北京铭悦好天地项目 5 万平方米；

北京和墅项目 4.4 万平方米；

北京华中心项目 8.7 万平方米；

北京西红世项目 4.6 万平方米；

西安锦悦二期项目 6.4 万平方米；

长沙华中心三期项目 8.3 万平方米；

长沙华中心四期项目 9.1 万平方米；

长沙华中心五期项目 9.9 万平方米；

天津波士顿 43#地项目 13.6 万平方米。

2016 年公司商品房销售计划如下：

2016 年公司可售项目包括：北京铭悦好天地项目、北京和墅项目、北京华中心项目、北京西红世项目；西安海蓝城一～五期项目、西安锦悦一期项目和锦

悦二期项目、西安枫悦项目；长沙华中心三~五期项目；天津波士顿 43#地项目。

2016 年公司销售签约额计划增长 40%以上。

2016 年公司投资计划如下：

根据公司发展规划和 2016 年经营计划，2016 年公司计划投资总额约 148 亿元。包括：

1、房地产开发直接投资约 136 亿元，其中：土地储备支出约 60 亿元；已取得项目土地支出约 32 亿元；项目建设直接投资约 44 亿元，主要包括：北京和墅项目、北京华中心项目、北京西红世项目、北京苹果园项目、西安海蓝城五期和六期项目、西安锦悦一期和二期项目、西安枫悦项目、长沙华中心二~五期项目。

2、对外投资总额约 12 亿元。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行 2016 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，授权管理层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 2016 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。

本议案已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，现提交公司 2015 年度股东大会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一六年五月十六日

议案二

华远地产股份有限公司

关于公司 2015 年监事会工作报告的议案

各位股东：

受监事会委托，本人谨代表监事会作公司 2015 年监事会工作报告，请各位股东审议。

一、报告期内监事会的工作情况

本届监事会自 2014 年 11 月 24 日经股东大会选举产生，报告期内，公司监事会共召开了 5 次会议，会议的情况如下：

1、第六届监事会第二次会议于 2015 年 4 月 23 日召开，会议审议通过了《2014 年年报及年报摘要》、《2014 年监事会工作报告》、《2014 年度内部控制评价报告》、《2014 年履行社会责任的报告》、《2014 年财务决算、审计报告》、《关联交易事项的议案》、《关于公司原任董事长任志强先生和原任总经理孙秋艳女士离任审计报告的议案》。

2、第六届监事会第三次会议于 2015 年 4 月 24 日以通讯方式召开，会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2015 年第一季度报告》全文及正文。

3、第六届监事会第四次会议于 2015 年 8 月 3 日以通讯方式召开，会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2015 年半年度报告》全文及摘要。

4、第六届监事会第五次会议于 2015 年 10 月 28 日以通讯方式召开，会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2015 年第三季度报告》全文及正文。

5、第六届监事会第六次会议于 2015 年 11 月 27 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于〈华远地产股份有限公司股票期权激励计划(草案)〉及其摘要的议案》、《关于〈华远地产股份有限公司股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》、《关于核查〈华远地产股份有限公司股票期权激励计划(草案)〉中激励对象名单的议案》。

报告期内，公司监事会成员列席参加了公司 6 次股东大会；列席参加了公司

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开展，切实维护公司利益和全体股东的利益。

二、监事会对 2015 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》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月的财务报表、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〉（2014 年修订）》和《上海证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》的要求，编制的 2014 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 2014 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 2014 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 2014 年度内部控制情况出具了《2014 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，《2014 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、2016 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。

华远地产股份有限公司

监 事 会

二〇一六年五月十六日

议案三

华远地产股份有限公司

关于公司 2015 年财务决算、审计报告的议案

各位股东：

现将公司 2015 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[2016]第 210856 号审计报告确认，公司 2015 年度财务状况如下：

一、 财务状况

截止 2015 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	21,552,581,310.90	元
负债总额：	16,845,076,847.64	元
所有者权益：	4,707,504,463.26	元
其中：归属于母公司所有者权益：	4,377,274,926.59	元
少数股东权益：	330,229,536.67	元

二、 经营成果

2015 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：	7,449,002,419.74	元
营业总成本：	6,473,888,056.96	元
营业利润：	1,107,227,716.71	元
利润总额：	1,110,590,058.53	元
净利润：	817,850,564.07	元
其中：归属于母公司所有者的净利润：	730,497,145.44	元
少数股东损益：	87,353,418.63	元
加权平均净资产收益率：	17.73	%
基本每股收益：	0.40	元

三、 现金流量

2015 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	-912,360,466.36	元
其中：经营活动产生的现金流量净额	-221,101,472.24	元
投资活动产生的现金流量净额	-655,734,912.87	元
筹资活动产生的现金流量净额	-35,524,081.25	元
汇率变动对现金及现金等价物的影响	——	元
期初现金及现金等价物余额	2,694,877,368.07	元
期末现金及现金等价物余额	1,782,516,901.71	元

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一六年五月十六日

议案四

华远地产股份有限公司

关于公司 2015 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 2015 年度审计报告，公司 2015 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为 730,497,145.44 元。2015 年度母公司实现净利润 305,679,180.57 元，根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金 30,567,918.06 元，加上母公司以前年度结余未分配利润 157,787,757.13 元，母公司 2015 年可供股东分配的利润总计为 432,899,019.64 元。

公司拟定的 2015 年利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2015 年 12 月 31 日公司总股本 1,817,661,006 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.8 元（含税），共计派发现金股利 145,412,880.48 元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 287,486,139.16 元，全部结转以后年度分配。

2015 年利润分配方案的说明：

长期以来，公司十分重视对投资者的合理投资回报。2016 年公司将继续推进房地产主业升级、构建多元发展体系，以实现持续健康长远发展。为此，公司在项目开发、土地资源获取及新兴产业拓展等方面均需要充足的资金支持。公司结合自身发展需要并审慎分析，在权衡公司资金需求及未来发展、股东短期及中长期回报之后，拟定了公司 2015 年度利润分配方案。

公司未分配利润将主要用于公司后续项目及新增投资业务的资金需求，以支持公司生产经营和业务发展的正常需要，降低公司资产负债率、优化公司资产结构，预计项目未来收益不会低于以往项目开发的正常收益水平。

上述利润分配方案已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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
董 事 会
二〇一六年五月十六日

议案五

华远地产股份有限公司 关于公司 2016 年投资计划的议案

各位股东：

根据公司发展规划和 2016 年经营计划，2016 年公司计划投资总额约 148 亿元。包括：

1、房地产开发直接投资约 136 亿元，其中：土地储备支出约 60 亿元；已取得项目土地支出约 32 亿元；项目建设直接投资约 44 亿元，主要包括：北京和墅项目、北京华中心项目、北京西红世项目、北京苹果园项目、西安海蓝城五期和六期项目、西安锦悦一期和二期项目、西安枫悦项目、长沙华中心二~五期项目。

2、对外投资总额约 12 亿元。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行 2016 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，授权管理层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 2016 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。

上述投资计划已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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

董 事 会

二〇一六年五月十六日

议案六

华远地产股份有限公司 关于公司 2015 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 2015 年年度报告及摘要，并已于 2016 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司
董 事 会
二〇一六年五月十六日

议案七

华远地产股份有限公司 关于公司 2016 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 2016 年度审计机构，年度审计费用为 90 万元；同时聘用立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度内控审计会计师事务所，年度内控审计费用为 30 万元。

本议案已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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

董 事 会

二〇一六年五月十六日

议案八

华远地产股份有限公司 关于 2016 年北京市华远集团有限公司 为公司提供融资担保的议案

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，2016 年将为公司（含公司的控股子公司及其控股参股的各下属公司）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，已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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

董 事 会

二〇一六年五月十六日

议案九

华远地产股份有限公司 关于 2016 年北京市华远集团有限公司 为公司提供周转资金的议案

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（以下简称“华远集团”）2016 年度将向公司提供不超过 80 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的控股子公司（或其控股的下属公司）向华远集团支付相应的资金使用成本，资金使用成本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。

本议案属于关联交易，已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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

董 事 会

二〇一六年五月十六日

议案十

华远地产股份有限公司

关于 2016 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、2016 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2016 年度公司对控股子公司（及其控股联营参股的各下属公司）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 153 亿元（含控股子公司及其控股联营参股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对外担保给予如下授权：

1、同意在公司 2016 年年度股东大会召开前，公司对控股子公司（及其控股联营参股的各下属公司）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 153 亿元（含控股子公司及其控股联营参股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 30 亿元。

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

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参股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、授权管理层具体执行 2016 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，授权管理层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 2016 年年度股东大会召开前一

日止。

本议案已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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

董 事 会

二〇一六年五月十六日

议案十一

华远地产股份有限公司

关于 2016 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、2016 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2016 年度公司对控股子公司（及其控股联营参股的各下属公司）提供融资抵押资产价值（包括银行贷款抵押和其他对外融资抵押）总额不超过 150 亿元（含控股子公司及其控股联营参股的各下属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 2016 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 2016 年年度股东大会召开前，公司及控股子公司（及其控股联营参股的各下属公司）提供融资抵押资产价值（包括银行贷款抵押和其他对外融资抵押）总额不超过 150 亿元（含控股子公司及其控股联营参股的各下属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、控股子公司及其控股联营参股的各下属公司的土地使用权、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 2016 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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

董 事 会

二〇一六年五月十六日

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 2014 年度股东大会批准的公司 2015 年度公益性、救济性捐赠额度为 400 万元人民币，2015 年度公司实际对外捐赠 359.97 万元，其中向北京市体育基金会捐赠 258 万元；向中国梦基金管理委员会捐赠 50 万元；向北京精瑞人居发展基金会捐赠 50 万元；向北京企业家环保基金会捐赠 1.97 万元。

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，董事会提请股东大会审议：

- 1、同意公司 2016 年公益性、救济性捐赠额度累计不超过 500 万元人民币(含 500 万元)；
- 2、同意董事会授权董事长决定在总额度范围内单笔不高于 200 万元人民币（含 200 万元）的公益性、救济性捐赠；
- 3、每年的具体捐赠实际执行情况向年度股东大会报告。

本议案已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，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
董 事 会
二〇一六年五月十六日

议案十三

华远地产股份有限公司 关于公司变更董事的议案

各位股东：

陈晓玲女士因工作调整原因向董事会提出辞去董事职务的申请，不再担任公司董事，公司股东北京京泰投资管理中心向公司提出推荐闫锋先生出任公司董事。

本议案已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

附：闫锋先生简历

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇一六年五月十六日

附件：

简 历

闫锋，男，1973 年出生，南开大学经济系经济学专业硕士。曾任北京市公用局培训中心教师、北京市燃气集团企业经营管理部副经理、北京市燃气集团营销服务部主管、北控集团战略发展部副经理等职务，2010 年至今任京泰实业（集团）有限公司投资发展部经理。

议案十四

华远地产股份有限公司 关于公司变更监事的议案

各位股东：

闫锋先生因工作调整原因向监事会提出辞去监事职务的申请，不再担任公司监事，公司股东北京京泰投资管理中心向公司提出推荐高海英女士出任公司监事。

本议案已经公司第六届监事会第七次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

附：高海英女士简历

华远地产股份有限公司

监 事 会

二〇一六年五月十六日

附件：

简 历

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）有限公司风险管理部经理。