



2022 年年度股东大会

会议资料

二〇二三年五月十八日

目 录

会议议程	2
议案一 《关于公司 2022 年董事会工作报告的议案》	4
议案二 《关于公司 2022 年监事会工作报告的议案》	14
议案三 《关于公司 2022 年财务决算、审计报告的议案》	17
议案四 《关于公司 2022 年利润分配方案的议案》	19
议案五 《关于公司 2023 年投资计划的议案》	20
议案六 《关于公司 2022 年年报及年报摘要的议案》	21
议案七 《关于公司 2023 年续聘会计师事务所的议案》	22
议案八 《关于 2023 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》 ..	23
议案九 《关于 2023 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》 ..	24
议案十 《关于 2023 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》	25
议案十一 《关于 2023 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》	26
议案十二 《关于 2023 年公司为合营或联营公司提供担保的议案》	27
议案十三 《关于 2023 年公司资产抵押额度的议案》	28
议案十四 《关于公司 2023 年度提供财务资助的议案》	29
议案十五 《关于拟申请注册发行中期票据的议案》	31
议案十六 《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》	33
议案十七 《关于非公开发行公司债券方案的议案》	34
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非公开发行公司债券相关事宜的 议案》	36
议案十九 《关于选举公司董事的议案》	38
议案二十 《关于选举公司监事的议案》	39

华远地产股份有限公司 2022 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：2023 年 5 月 18 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：2023 年 5 月 11 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 2022 年董事会工作报告；
 - (二) 审议公司 2022 年监事会工作报告；
 - (三) 审议公司 2022 年财务决算、审计报告；
 - (四) 审议公司 2022 年利润分配方案；
 - (五) 审议公司 2023 年投资计划；
 - (六) 审议公司 2022 年年报及年报摘要；
 - (七) 审议关于公司 2023 年续聘会计师事务所的议案；
 - (八) 关于 2023 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；
 - (九) 关于 2023 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；
 - (十) 关于 2023 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；
 - (十一) 关于 2023 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；

- (十二) 关于 2023 年公司为合营或联营公司提供担保的议案；
 - (十三) 关于 2023 年公司资产抵押额度的议案；
 - (十四) 关于公司 2023 年度提供财务资助的议案；
 - (十五) 关于拟申请注册发行中期票据的议案；
 - (十六) 关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案；
 - (十七) 关于非公开发行公司债券方案的议案；
 - (十八) 关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜的议案；
 - (十九) 关于选举公司董事的议案；
 - (二十) 关于选举公司监事的议案。
- 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、 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 2022 年董事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2022 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。报告期内，行业情况概述如下：

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，2022 年 1-12 月，全国房地产开发投资完成额 132,895 亿元，同比下降 10.0%，为近二十年以来首次出现负增长；同期住宅开发投资完成额 100,646 亿元，同比下降 9.5%，占房地产开发投资完成总额的 75.7%。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。

2022 年房地产企业整体拿地意愿不足，在土地市场低迷的环境下，22 城“两集中”供地模式逐渐发生变化。各城市集中供地批次不再局限于三批，全年有 17 座城市开展了第四轮集中供地，4 座城市开展了第五轮集中供地，1 座城市开展了第六轮集中供地；各城市供应情况也出现较大分化，部分城市推地力度有所下降。2022 年全国土地市场“供需双弱”趋势明显，全年成交量和溢价率水平均较上年同期有所下滑，且降幅进一步扩大。国家统计局数据显示，2022 年房地产开发企业土地购置面积 10,052 万平方米，比上年下降 53.4%，土地成交价款 9,166 亿元，同比下降 48.4%；中指院数据显示，2022 年 300 城住宅用地平均溢价率为 3.1%，较上年下降 7.8 个百分点。

国家统计局数据显示，全年房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，同比下降 7.2%，增速由正转负；房屋新开工面积 120,587 万平方米，同比下降 39.4%，降幅较去年扩大 28 个百分点；房屋竣工面积 86,222 万平方米，同比下降 15.0%，增速由正转负。2022 年全年新开工面积是自 2010 年以来新开工面积最低的一年，创造了有史以来的最大跌幅。

全年销售持续低迷，销售库存继续增加。

2022 年全国商品房销售总规模出现明显下降，一线城市销售价格同比上涨、二三线城市同比下降。国家统计局数据显示，2022 年 1-12 月，商品房销售面积 135,836 万平方米，同比下降 24.3%，较 2021 年全年收窄 26.2 个百分点。其中，商品住宅销售面积同比下降 26.8%；办公楼销售面积同比下降 3.3%；商业营业用房销售面积同比下降 8.9%。2022 年 1-12 月，商品房销售金额 133,307 亿元，同比下降 26.7%。其中，商品住宅销售金额同比下降 28.2%；办公楼销售金额同比下

降 3.7%；商业营业用房销售金额同比下降 16.2%。商品住宅全年累计销售均价为 9,814 元/平方米，同比下降 3.2%。截止 2022 年 12 月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 2.5%和 0.6%，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下跌 1.1%和 3.2%，三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下跌 3.9%和 4.8%。库存方面，截至 2022 年底，商品房待售面积 56,366 万平方米，较 2021 年底增加 5,343 万平方米，其中，住宅待售面积增加 4,186 万平方米；办公楼待售面积增加 278 万平方米，商业营业用房待售面积减少 209 万平方米。

综合来看，2022 年年初延续 2021 年下半年行业降温态势，4 月和 5 月商品房销售市场降至冰点，6 月全国商品房销售额跌幅显著收窄。但 7 月大量项目烂尾引发的“停工断贷潮”进一步打压购房者信心，全国单月销售额跌幅再次扩大；随后“保交楼”政策积极推进，9 月跌幅再次收窄，但四季度销售继续维持低位。

国家释放积极信号，促进房地产市场平稳健康发展。

为了促进房地产市场平稳健康发展，2022 年中央坚持“房住不炒”总基调不变，但年内多次释放积极信号优化调控政策，从需求端到供给端、从金融支持到住房支持，房地产调控政策逐渐趋于宽松。4 月政治局会议强调要支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。8 月在相关监管的指引下，中债信用增进投资股份有限公司对民营房企发行的中期票据提供“全额无条件不可撤销连带责任担保”。11 月在人民银行的支持和指导下，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资；央行和银保监会联合发布了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，鼓励银行对房地产合理信贷投放，阶段性松绑包括贷款两集中在内的金融管理政策，放开信托渠道房地产投向限制等；银保监会、住建部、人民银行联合印发《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，促进房地产业良性循环和健康发展；证监会决定恢复上市房企和涉房上市公司再融资，支持实施改善优质房企资产负债表计划，促进房地产市场平稳健康发展。

从各地的政策来看，中央多次强调“因城施策”、“一城一策”，全年各省市也多次发布包括下调房贷利率、调整购房最低首付比例、限购松绑、降低公积金贷款首付比例及提高贷款额度等房地产利好政策。在此支持下，房地产行业的提振效应已逐步显现。随着环境的改善和政策效果的进一步显现，相信房地产行业将逐步恢复活力，并继续健康发展。

二、经营情况讨论与分析

2022 年是房地产行业环境艰难的一年，在内外部多重不利因素影响下，房地产市场底层需求受到较大冲击，居民购房意愿下滑，客户观望情绪严重，需求明显萎缩。市场的销售量和价格均表现低迷，市场信心持续走弱。在这样的环境下，房

地产企业承受巨大压力，行业整体毛利空间持续压缩，经营发展面临严峻挑战。

面对外部环境的变化，公司快速调整发展战略，积极应对挑战，坚持“强回款、降成本、提品质”的经营方针，并深入践行“保交楼、保民生、保稳定”的国企责任，在持续向社会提供高品质产品与服务的同时努力提升经营效率，保障公司现金流安全。同时，公司从长远着手积极开拓思路挖掘资源，拓展“房地产+”业务，为企业注入发展新动能，努力保障企业的长远健康发展。

三、报告期内公司经营情况

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	1,092,433.64	1,369,332.37	-20.22	773,070.17
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,089,640.48	1,348,764.61	-19.21	/
归属于上市公司股东的净利润	-382,171.08	-66,945.69	不适用	41,406.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-383,220.87	-74,811.50	不适用	28,899.35
经营活动产生的现金流量净额	180,624.26	734,726.34	-75.42	631,448.94
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	660,101.68	993,990.64	-33.59	891,369.53
总资产	4,446,639.63	5,625,181.61	-20.95	6,163,671.24

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	-1.751	-0.285	不适用	0.176
稀释每股收益(元/股)	-1.751	-0.285	不适用	0.176
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.755	-0.319	不适用	0.123
加权平均净资产收益率(%)	-74.61	-8.33	减少 66.28 个百分点	4.96
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-74.80	-9.31	减少 65.49 个百分点	3.46

(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 436 万平方米,同比下降 16.8%;其中新开工 69 万平方米,同比增长 56.8%;竣工 122 万平方米,同比下降 13.5%。

报告期内,公司操盘和并表项目完成销售签约额 67.52 亿元,同比下降 34%;完成销售签约面积 49.59 万平方米,同比下降 51%;完成销售回款 85.44 亿元,同比下降 47%。

报告期内,实现结转收入金额 1,061,177.71 万元,结转面积 809,126.17 平方米,报告期末待结转面积 1,853,245.28 平方米。

1. 报告期内房地产开发投资情况

单位: 万元

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	380
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	4,021
3		和墅	住宅、保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	819
4		华中心	住宅、商业、办公	竣工	100	70,431	201,697	302,332	0	302,332	501,981	7,487
5		石景山项目	商业、办公	竣工	80	35,245	123,357	217,709	217,709	217,709	749,720	58,419
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	21	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	1,364
7	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	在建	100	79,459	158,918	212,171	212,171	72,000	273,700	65,584
8		海蓝城二期	住宅	在建	100	112,497	224,994	291,535	291,535	183,249	252,610	
9	任丘	石油海蓝城	住宅	在建	51	513,460	1,026,920	1,292,028	1,292,028	0	862,434	69,793
10	石家庄	海蓝和光	住宅	在建	50	56,784	199,588	247,210	247,210	144,378	195,779	20,956
11		昆仑赋	住宅	在建	50	172,516	409,503	568,019	393,333	0	743,098	60,967
12	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	34
13		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	193
14		海蓝城六期	住宅	竣工	100	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	997
15		锦悦	住宅、商业	竣工	100	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	112
16		枫悦	住宅、商业	竣工	100	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	2,748
17		辰悦	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	0	375,279	241,284	9,986
18	银川	华时代	住宅	在建	100	9,124	50,050	63,475	63,475	0	53,607	6,528
19		江南赋璟玺	住宅	竣工	60	88,693	133,039	168,429	0	168,429	116,123	8,630
20		江南赋珑玺	住宅	竣工	60	101,416	152,124	190,619	0	190,619	136,444	4,998
21		长河湾	住宅	拟建	100	332,057	330,798	403,000	0	0	--	147
22	重庆	海蓝和光	住宅	在建	100	94,663	219,938	273,218	33,819	270,908	161,568	17,712
23		春风度一期	住宅	竣工	100	150,118	155,052	206,629	58,366	206,629	149,613	24,841
24		春风度二期	住宅	在建	100	168,012	223,711	587,119	64,500	0	--	
25		春风度三期	住宅	拟建	100	167,668	184,434					
26		海蓝城	住宅	在建	100	136,794	346,812	471,118	144,792	289,160	416,579	22,852
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	100	39,851	101,820	139,763	3,834	139,763	291,001	23,285
28	海蓝和光二期	住宅	竣工	100	40,911	102,278	142,906	102,236	142,906			
29	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	15,426
30		华中心三期	住宅、商业	竣工	100	29,341	394,610	502,260	0	502,260	637,106	
31		华中心四期	商业、办公	竣工	100							

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
			酒店									
32		华中心五期	商业、办公	竣工	100	9,888	68,857	98,895	0	98,895		
33		华中心 8 号楼	商业	竣工	100	1,152	1,320	2,558	0	2,558		
34		华时代	商业	竣工	100	19,221	218,498	278,753	0	278,753	349,267	28,927
35		海蓝城一期	住宅	在建	50	55,550	166,650	216,304	190,647	134,486	196,904	11,522
36		海蓝城二期	住宅	在建	50	79,096	237,288	318,906	245,272	0	279,752	12,599
37		海蓝郡	住宅	竣工	100	46,580	139,739	179,507	0	179,507	115,782	5,400
38		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	51	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174	5,642
39		空港城一期	住宅、商业	在建	51	91,608	202,198	275,261	169,271	0	439,473	31,057
40		空港城二期	住宅、学校	在建	51	99,622	164,376	143,340	143,340	0		
41		空港城三期	住宅、商业	在建	51	108,452	272,954	398,058	178,810	0		
42		空港城四期	住宅	拟建	49	153,099	306,198	397,660	0	0		
43		空港城五期	商业	拟建	49	46,119	138,358	179,686	0	0	--	2,736
44	天津	波士顿 43 号地	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	135,588	96,900	416
45		波士顿 37 号地	商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	14,640	153,377	
46		波士顿 44 号地	住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	196,800	58,361	
47		棠悦一期	住宅、商业	竣工	50	34,499	68,997	92,923	0	92,923	89,600	12,126
48		棠悦二期	住宅、商业	竣工	50	61,396	92,094	116,691	0	116,691	157,012	
49		保利东郡	住宅、商业	竣工	50	116,676	175,005	208,437	0	208,437	122,635	1,813
50		金地艺城乐府	住宅、商业	竣工	26	67,726	121,908	148,008	0	148,008	135,559	2,581
51		首创悦山郡	住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	187,348	96,896	7,136
52		栖塘	住宅、商业	竣工	100	44,124	66,186	82,415	0	82,415	311,400	10,454
53		海蓝城	住宅、商业	竣工	51	99,257	192,513	247,821	247,821	247,821	627,198	25,720
54	广州	雲和墅	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	228,282	5,090	225,561	323,525	18,492
55	佛山	海蓝城	住宅	在建	100	82,036	221,498	309,012	52,283	307,128	223,642	7,522
56		保利文明花园	住宅	在建	25	69,135	193,575	264,116	1,708	262,408	179,689	2,809
57		美的明湖北湾花园二期	住宅	竣工	33	59,008	165,222	228,554	0	228,554		

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

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	-	-	647.44	866.64	-
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	22,954	3,720	3,930.04	7,225.75	421.09
3		和墅	住宅、保障房	1,972	621	620.77	2,531.81	-
4		西红世	办公、商业	-	-	267.87	1,017.24	-
5		华中心	住宅、商业、办公	17,893	9,109	10,412.49	41,262.08	-
6		石景山项目	商业、办公	55,792	3,300	3,299.72	13,622.70	-
7		龙湖长安天街	商业、办公	22,518	-	-	-	-
8	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	155,182	13,323	22,125.98	26,375.20	8,234.71
9		海蓝城二期	住宅	134,514	36,596	45,008.1	46,066.05	57,334.36
10	任丘	石油海蓝城	住宅	61,406	350	-	-	1,220,723.25
11	石家庄	海蓝和光	住宅	89,816	21,700	126,977.21	140,286.38	32,746.47
12		昆仑赋	住宅	397,008	65,962	-	-	137,783.62
13	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	152	152	252.25	79.40	93.9

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)
14		海蓝城三至五期	住宅、商业	2,823	2,823	15,397.51	3,659.18	19,833.76
15		海蓝城六期	住宅	77	77	1,462.37	247.71	3,654.97
16		锦悦	住宅、商业	5,806	5,806	6,594.98	952.98	2,859.34
17		枫悦	住宅、商业	2,033	424	843.76	318.86	2,999.58
18		辰悦	住宅、商业	123,470	-106	880.93	398.35	15,622.44
19		华时代	住宅、商业	41,141	4,131	-	-	15,155.37
20		江南赋璟玺	住宅	1,039	-137	2,929.94	667.26	72.39
21	银川	江南赋珑玺	住宅	1,847	207	4,726.03	3,771.77	1,422.81
22		海蓝和光	住宅、公寓	26,229	3,580	33,335.35	15,521.56	4,785.39
23		春风度一期	住宅	114,141	6,722	13,808.31	8,830.59	5,070.95
24	重庆	春风度二、三期	住宅	313,138	2,451	-	-	-
25		海蓝城	住宅、商业	204,983	24,683	4,862.8	4,924.67	48,436.44
26		海蓝和光	住宅	121,477	32,994	33,539.12	42,374.93	25,211.25
27		华中心	住宅、办公、商业	39,539	1,837	2,133.59	2,119.89	49,116.33
28		华时代	商业、办公	14,327	4,123	65,999.55	103,776.31	2,822.42
29		海蓝城一期	住宅	120,987	28,426	112,012.14	84,006.42	11,548.04
30	长沙	海蓝城二期	住宅	284,258	10,808	-	-	15,281.80
31		海蓝郡	住宅	7,813	3,040	6,699.44	4,233.55	987.18
32		空港城一期	住宅	199,331	70,449	-	-	101,160.92
33		空港城二、三期	住宅	358,651	266	-	-	-
34		波士顿 43 号地	住宅	1,363	1,082	1,080.88	999.20	-
35		波士顿 37 号地	住宅	6,380	206	334.42	349.16	60.69
36		波士顿 44 号地	商业	853	509	1,144.35	971.79	342.80
37		棠悦一期	住宅、商业	16,146	1,906	-	-	-
38	天津	棠悦二期	住宅、商业	31,441	9,295	-	-	-
39		保利东郡	住宅	12,068	0	255	244.88	543.07
40		首创悦山郡	住宅、商业	12,735	194	-	-	-
41		栖塘	住宅、商业	27,037	12,183	19,668.98	15,424.92	1,206.09
42		海蓝城	住宅、商业	96,558	21,814	170,551.82	221,792.58	5,257.30
43	广州	雲和墅	住宅、商业	68,990	27,360	32,977.95	207,433.50	47,140.12
44		海蓝城	住宅、商业	90,395	33,731	55,504.58	53,184.08	9,744.16
45	佛山	保利文明花园	住宅、商业	56,895	26,882	-	-	-
46		美的明湖北湾花园二期	住宅、商业	13,403	328	8,840.5	5,640.33	5,572.27

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。

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 13.55 万平方米，已出租经营面积约为 13.33 万平方米，出租率约为 98%，报告期内完成出租经营收入 22,315.36 万元。详情请见下表：

单位：万元

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	13,522.21	860.50	100	否	——

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(%)
2	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	13,447.47	1,516.99	100	否	——
3		君悦酒店	酒店	68,707.00	17,243.39	100	否	——
4		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,873.60	1,979.08	51	否	——
5	——	其他项目	商业等	12,764.34	641.05	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“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，“出租房地产的建筑面积”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。③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
1,358,351.32	5.55	79,428.86

四、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，随着推动经济修复的宏观及产业政策持续落地，国内消费有望加快修复，我国经济复苏态势向好，居民就业和收入预期将逐渐改善，新型城镇化、农业转移人口市民化、大中小城市协调发展格局稳步推进，均为房地产业发展提供较为稳定的外部环境。同时，2023 年中央仍将坚持“房住不炒”调控总基调不变，持续改善行业资产负债状况，支持刚性和改善性住房需求，引导市场预期和信心回暖，较好落实“有效防范化解重大经济金融风险”、“确保房地产市场平稳发展”目标。在这样的背景下，2023 房地产市场有望在政策推动下逐步企稳，总体实现平稳运行。

2023 年是贯彻落实党的二十大精神开局之年，也是华远成立 40 周年，“华远地产”作为具有四十年发展历史的知名地产品牌，在房地产开发投资业务领域积累了丰富的行业经验和核心竞争力，已经形成可支持房地产开发主业发展的健全组织体系，并积累了深厚的行业经验。虽然近期遭遇发展低谷，但公司将凭借自身优势，积极根据市场环境的变化调整发展策略，凝心聚力持续提升管理效能。

未来，公司将继续着力深化改革创新，激发企业内在活力，加速改善公司经营质效，并积极响应国家政策，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。同时公司将充分发挥国有企业的竞争优势，着力汇聚各项资源，开拓新发展动能，确保公司实现长期健康发展，为城市发展建设、消费者居住提供更美好、更适宜的产品。

(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，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，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。公司将继续紧跟国家战略，坚持区域深耕，加速拓展“房地产+”业务，促进公司转型升级。为了积极应对各项风险和挑战，公司将以“强回款、降成本、提品质”、“保信用、防风险、促发展”为经营方针，确保公司稳定、长期、可持续发展。

1、坚持党的领导，加强党的建设，提升发展质效

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，牢固树立“国企姓国跟党走”政治属性，认真履行全面从严治党责任，全面加强党的建设，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，切实增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，自觉用党的二十大精神统一思想和行动。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，提升高质量发展质效，努力在新的赶考路上交出优异答卷。

2、推进城市发展新业务，汇聚发展新动能

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。2023 年，公司将在继续深耕现有区域，进一步夯实地产开发主业的基础上，以转型为抓手，以多年来积累的“综合运营商”经验为基础，在更新改造和运营服务等方面塑造新的核心竞争力，进一步推进城市更新、商业资产经营等“房地产+”业务。公司将以城市更新、代建、租赁等业务为着力点，紧抓北京市和西城区低效楼宇改造、老旧小区综合整治等城市更新业务机会，在西城区政府和控股股东北京市华远集团有限公司的支持下，努力打造低效楼宇更新改造的标杆项目，塑造华远新业务的市场品牌，形成投资、规划、建设、管理、运营于一体的，可复制、可推广的产业升级与城市更新相结合的新发展模式，逐步向外埠辐射延伸，以逐步形成企业新的发力点与增长极，为公司长远稳健发展注入新的动能。

3、提升成本管控能力，打造营销铁军

在“房住不炒”的主基调下，公司实行开源节流“两手抓”的举措，在加速销售回款的同时，逐步扩大成本管理半径，统筹全成本口径管理工作，落实压成本、压费用、压支出的管理要求；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；全面落实“从严从紧从实”的成本管理导向，为公司提升利润空间提供有力保障。

同时，将进一步强化营销力度。通过销售团队的整编，形成营销合力，打造有

战斗力营销团队。深入销售资源整合，加强自拓能力，助力公司整体业绩实现，推动公司朝着持续、稳健的方向发展。

4、持续优化财务结构，进一步加强风险管控

面对当前的市场环境，公司将不断整合各项资源，加大渠道拓展和产品创新力度，以销售回款及融资放款为核心抓手，全面铺排，实现融资产品结构、周期配置及利息成本等总体最优。同时充分发挥国有企业优势，保持与各家金融机构的良好合作关系，保障传统融资渠道的畅通；把握政策导向，拓宽发展空间，进一步优化融资及负债规模，合理控制财务结构，为稳定、长久的可持续发展创造条件。

稳健的风险防范能力同样是公司实现可持续、高质量发展的重要保障。面对复杂的市场环境，公司将进一步增强风险防范意识，关注外部环境，紧抓核心系统性风险，紧盯重点关键环节，动态管控应对风险，强化合规审计管控，协同专业力量，实现公司降成本增利润的整体战略目标。

5、强化产品和服务品质管控，提升品牌影响力

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，持续提供改善人们生活品质的产品与服务，从业主的生活需求出发，用情感呈现美居生活品质；并结合新技术，对产品不断的进行创新、升级，为客户打造智慧智能、和谐共居的新时代产品。

公司将始终秉承工匠精神，将产品品质做到更精、更细、更到位；并依托公司独创的服务体系“华远 Hi 平台”构建和谐美好的邻里关系，聚焦社区场景，将服务深入全开发链条、用客户需求反哺产品升级、让丰富资源供业主专享，将服务根植到地产开发的各个环节当中，使高品质产品、高质量服务成为华远地产的核心标签和竞争力。

6、持续优化组织体系，提升人才竞争力

公司一直致力于打造有力的组织能力和塑造人才的竞争力，在房地产行业的新时期，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，加强干部梯队储备建设，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—区域—城市”三级管控架构，“总部”统筹经营发展，“区域”考核并协调项目经营，“城市”为最前线作战单元，负责业务深耕。形成了上有统筹指导、中有协调拓展、下有持续深耕的科学组织体系，有效的提升组织整体的运营效率。

(三) 经营计划

2023 年，公司计划开复工面积约 335 万平方米，其中，新开工约 15 万平方米，竣工约 240 万平方米；计划实现销售签约额约 100 亿元。

根据公司发展规划和年度经营计划，2023 年公司计划投资总额约 77.7 亿元，其中，房地产开发投资约 57 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 20.7 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 2023 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 2023 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。

本议案已经公司第八届董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
董 事 会
二〇二三年五月十八日

议案二

华远地产股份有限公司 关于公司 2022 年监事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2022 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 5 次会议，具体情况如下：

1、第八届监事会第五次会议于 2022 年 4 月 18 日以现场会议方式召开，会议审议通过了《公司 2021 年年报及年报摘要》、《公司 2021 年监事会工作报告》、《公司 2021 年度内部控制评价报告》、《公司 2021 年履行社会责任的报告》、《公司 2021 年财务决算、审计报告》、《公司 2021 年利润分配方案》、《2021 年公司计提存货跌价准备的议案》等七项议案。

2、第八届监事会第六次会议于 2022 年 4 月 28 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2022 年第一季度报告》、《关于公司关联交易事项的议案》。

3、第八届监事会第七次会议于 2022 年 8 月 29 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2022 年半年度报告》。

4、第八届监事会第八次会议于 2022 年 10 月 27 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2022 年第三季度报告》。

5、第八届监事会第九次会议于 2022 年 11 月 23 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了《关于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》。

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 8 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 2022 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《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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 年度内部控制情况出具了《2021 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，《2021 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、2023 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
二〇二三年五月十八日

议案三

华远地产股份有限公司
关于公司 2022 年财务决算、审计报告的议案

各位股东：

现将公司 2022 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[2023]第 ZB10831 号审计报告确认，公司 2022 年度财务状况如下：

一、 财务状况

截止 2022 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	44,466,396,284.68	元
负债总额：	38,182,714,684.42	元
所有者权益：	6,283,681,600.26	元
其中：归属于母公司所有者权益：	6,601,016,797.83	元
少数股东权益：	-317,335,197.57	元

二、 经营成果

2022 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：	10,924,336,377.63	元
营业总成本：	11,579,102,470.76	元
营业利润：	-4,712,337,430.05	元
利润总额：	-4,742,325,173.33	元
净利润：	-5,048,490,533.25	元
其中：归属于母公司股东的净利润：	-3,821,710,846.59	元
少数股东损益：	-1,226,779,686.66	元
加权平均净资产收益率：	-74.61	%
基本每股收益：	-1.751	元

三、 现金流量

2022 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	-2,862,905,283.28	元
其中：经营活动产生的现金流量净额	1,806,242,627.52	元
投资活动产生的现金流量净额	31,219,648.79	元
筹资活动产生的现金流量净额	-4,701,348,381.05	元
汇率变动对现金及现金等价物的影响	980,821.46	元
期初现金及现金等价物余额	7,901,228,456.05	元
期末现金及现金等价物余额	5,038,323,172.77	元

本议案已经公司第八届董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

董 事 会

二〇二三年五月十八日

议案四

华远地产股份有限公司 关于公司 2022 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 2022 年度审计报告,公司 2022 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-3,821,710,846.59 元。2022 年度母公司实现净利润 1,993,180.87 元。

鉴于公司 2022 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 2022 年度拟不进行利润分配。

本议案已经公司第八届董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
董 事 会
二〇二三年五月十八日

议案五

华远地产股份有限公司
关于公司 2023 年投资计划的议案

各位股东：

公司 2023 年投资计划如下：

根据公司发展规划和 2023 年经营计划，2023 年公司计划投资总额约 77.7 亿元。包括：

- 1、房地产开发投资约 57 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 20.7 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 2023 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 2023 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
二〇二三年五月十八日

议案六

华远地产股份有限公司
关于公司 2022 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 2022 年年度报告及摘要，并已于 2023 年 4 月 28 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

二〇二三年五月十八日

议案七

华远地产股份有限公司
关于公司 2023 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 2023 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 2023 年度内控审计机构，年度内控审计费用为 38 万元。

本议案已经公司第八届董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

董 事 会

二〇二三年五月十八日

议案八

华远地产股份有限公司
关于 2023 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，2023 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
二〇二三年五月十八日

议案九

华远地产股份有限公司
关于 2023 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，2023 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
二〇二三年五月十八日

议案十

华远地产股份有限公司
关于 2023 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、2023 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2023 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 130 亿元。为此，董事会将提请公司对公司的担保给予如下授权：

1、同意在公司 2023 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 130 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 2023 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
二〇二三年五月十八日

议案十一

华远地产股份有限公司
关于 2023 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、2023 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2023 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 23 亿元。为此，董事会将提请公司对公司的担保给予如下授权：

1、同意在公司 2023 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 23 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 2023 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
二〇二三年五月十八日

议案十二

华远地产股份有限公司 关于 2023 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、2023 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2023 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 2023 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 2022 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 2023 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
二〇二三年五月十八日

议案十三

华远地产股份有限公司
关于 2023 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、2023 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2023 年度公司及控股子公司提供抵押的资产价值总额不超过 160 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 2023 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 160 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 2023 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

二〇二三年五月十八日

议案十四

华远地产股份有限公司

关于公司 2023 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 2023 年度提供财务资助净额不超过 15 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，拟由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 2023 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
二〇二三年五月十八日

议案十五

华远地产股份有限公司 关于拟申请注册发行中期票据的议案

各位股东：

为满足公司经营发展需要，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等相关法律法规，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的中期票据，期限不超过 5 年（含 5 年），具体内容如下：

（一）发行方案

- 1、发行人：华远地产股份有限公司；
- 2、发行规模：不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），具体发行规模将以公司在中国银行间市场交易商协会注册的金额为准；
- 3、发行期限：不超过 5 年（含 5 年）；
- 4、发行方式：根据公司资金需求在注册通知书有效期内一次或分期发行；
- 5、资金用途：偿还有息债务；
- 6、担保方式：本次中期票据设定保证担保，由具有 AAA 资质的担保机构或担保方提供增信支持；
- 7、决议有效期：本次申请注册发行中期票据事宜，经股东大会审议后，在获中国银行间市场交易商协会核发的本次中期票据注册通知书有效期内持续有效。

（二）有关申请注册发行中期票据的授权事宜

为合法、高效、顺利完成本次中期票据注册、发行工作，提请公司股东大会授权公司董事会负责本次中期票据的注册发行组织工作，并由董事会授权董事长全权决定中期票据发行的具体相关事宜，包括但不限于：

- 1、根据工作需要以及市场条件决定发行中期票据的具体方案、具体条款、条件以及相关事宜，包括但不限于发行规模、发行时间、发行利率、发行期限、承销方式、发行对象、增信措施、募集资金用途、是否安排分期发行以及制作、递交、签收、签署、接受、披露所有必要的法律文件；
- 2、就中期票据发行作出所有必要和附带的行动及步骤，包括但不限于聘请中

中介机构，代表公司向相关监管机构申请办理本次发行相关的审批、登记、备案等手续，谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件；

3、如监管部门发行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《公司章程》规定须由股东大会重新表决的重大事项外，在上述授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对中期票据发行的具体方案等相关事项进行相应的调整；

4、在发行完成后，决定和办理已发行中期票据交易上市/流通的相关事宜以及办理存续期内相关的付息兑付手续和信息披露事宜。

5、办理与本次中期票据有关的其他一切必要事宜。

6、上述授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至获批的本次中期票据注册通知书有效期内持续有效。

本议案已经公司第八届董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

董 事 会

二〇二三年五月十八日

议案十六

华远地产股份有限公司
关于公司符合非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》、《非公开发行公司债券报备管理办法》、《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》等法律、法规及规范性文件的规定，公司董事会认真对照非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，认为公司符合现行法律、法规及规范性文件关于非公开发行债券的规定，具备非公开发行公司债券的条件和资格。

本议案已经公司第八届董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

董 事 会

二〇二三年五月十八日

议案十七

华远地产股份有限公司 关于非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，公司拟非公开发行不超过 64 亿元人民币的公司债券。债券期限不超过 3 年（含 3 年）。债券利率为固定利率。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 64 亿元（含 64 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 3 年（含 3 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，具体存续期限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

本次债券将在上海证券交易所无异议函的规定期限内选择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

本次债券面向专业机构投资者非公开发行。

9、募集资金的用途

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务，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、承销方式

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、担保方式

本次债券设定保证担保，由具有 AAA 资质的担保机构或担保方提供增信支持。

12、债券交易流通

本次债券发行完成后，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士根据上海证券交易所的相关规定办理本次债券的交易流通事宜。

13、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。

14、决议的有效期

本次债券决议自本次股东大会审议通过之日起至上海证券交易所核发的本次债券的无异议函有效期内持续有效。

本议案已经公司第八届董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

董 事 会

二〇二三年五月十八日

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 非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，董事会拟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、决定聘请为本次债券发行提供服务的承销商及其他中介机构；

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。

本议案已经公司第八届董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

董 事 会

二〇二三年五月十八日

议案十九

华远地产股份有限公司 关于选举公司董事的议案

各位股东：

公司非独立董事李学江先生因已到法定退休年龄，于 2023 年 3 月 16 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及监事辞职的公告》公告编号“临 2023-010”）。经公司股东北京北控京泰投资管理有限公司推荐、公司提名与薪酬委员会审查，拟提名常玲女士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

二〇二三年五月十八日

附：常玲女士简历

常玲，女，1970 年出生，毕业于香港浸会大学应用会计及金融理学专业，理学硕士。曾任北京东城区历史文化名城保护基金管理有限公司董事长等职务，2017 年 3 月至今任京泰实业（集团）有限公司董事、副总经理、北京控股集团财务有限公司董事，2020 年 8 月至今任北京北控京泰投资管理有限公司董事兼副总经理。

议案二十

华远地产股份有限公司 关于选举公司监事的议案

各位股东：

公司股东代表监事高海英女士因已到法定退休年龄，于 2023 年 3 月 16 日辞去公司第八届监事会监事职务（详见《华远地产股份有限公司关于公司董事及监事辞职的公告》公告编号“临 2023-010”）。经公司股东北京北控京泰投资管理有限公司推荐，拟提名曾焜先生为公司第八届监事会股东代表监事候选人，任期将自公司股东大会审议通过之日起至公司第八届监事会任期届满之日止。

本议案已经公司第八届监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
二〇二三年五月十八日

附：曾焜先生简历

曾焜，男，1977 年出生，毕业于美国波士顿大学经济学系，经济学硕士。曾任京泰实业（集团）有限公司投资与企业管理部项目经理、投资发展部副经理、基金事业部负责人等职务。2018 年 4 月至今任北京顺隆私募债券投资基金管理有限公司董事，2020 年 5 月至今任京泰实业（集团）有限公司基金证券部经理，2021 年 11 月至今任北京顺隆投资发展基金（有限合伙）投资委员会委员。