

华远地产股份有限公司

2024 年年度股东会

会议资料

二〇二五年五月二十二日

目 录

会议议程 4

议案一：关于公司 2024 年董事会工作报告的议案 6

议案二：关于公司 2024 年监事会工作报告的议案 23

议案三：关于公司 2024 年财务决算、审计报告的议案 26

议案四：关于公司 2024 年利润分配方案的议案 28

议案五：关于提请股东大会授权董事会对外投资额度的议案 29

议案六：关于公司 2024 年年报及年报摘要的议案 30

议案七：关于 2025 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 31

议案八：关于 2025 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 32

议案九：关于 2025 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33

议案十：关于 2025 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34

议案十一：关于 2025 年公司资产抵押额度的议案 35

议案十二：关于变更公司名称、证券简称、公司住所、经营范围的议案 36

议案十三：关于取消监事会并修订《公司章程》的议案 38

议案十四：关于制定、修订、废止公司制度的议案 39

华远地产股份有限公司

2024 年年度股东会

会议议程

会议召开时间：

现场会议召开时间为：2025 年 5 月 22 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会召开当日的 9:15-15:00。

股权登记日：2025 年 5 月 15 日

现场会议地点：北京市西城区西直门外南路 28 号北京金融科技中心 B 座 3 层会议室

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、 审议股东会议案

- （一）关于公司 2024 年董事会工作报告的议案；
- （二）关于公司 2024 年监事会工作报告的议案；
- （三）关于公司 2024 年财务决算、审计报告的议案；
- （四）关于公司 2024 年利润分配方案的议案；
- （五）关于提请股东大会授权董事会对外投资额度的议案；
- （六）关于公司 2024 年年报及年报摘要的议案；
- （七）关于 2025 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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 年公司资产抵押额度的议案；

(十二) 关于变更公司名称、证券简称、公司住所、经营范围的议案；

(十三) 关于取消监事会并修订《公司章程》的议案；

(十四) 关于制定、修订、废止公司制度的议案：

14.01 修订《股东大会议事规则》；

14.02 修订《董事会议事规则》；

14.03 修订《独立董事工作制度》；

14.04 修订《关联交易管理制度》；

14.05 修订《募集资金管理制度》；

14.06 废止《奖励基金管理办法》。

三、 听取公司 2024 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会决议

九、 见证律师宣读法律意见书

十、 签署会议文件

十一、 会议结束

议案一

华远地产股份有限公司 关于公司 2024 年董事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2024 年董事会工作报告提交公司股东会，请各位股东审议：

一、报告期内公司所处行业情况

2024 年年初以来，公司稳步推进资产重组工作，并在 2024 年底将房地产开发业务置出，实现了上市公司的战略转型。通过本次重大资产重组，未来公司将聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向，包括但不限于酒店管理和物业管理等业务，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。因此，报告期内业务包括房地产开发、物业管理和酒店管理等三部分。

（一）房地产行业

2024 年，中国房地产市场已步入下行周期的第三年，房地产销售和投资增速均出现两位数下跌。

开发投资增速持续回落，土地投资下行压力加剧。受土地投资和开工面积下滑影响，房地产开发投资增速持续回落。国家统计局数据显示，2024 年 1-12 月，全国房地产开发投资完成额 100,280 亿元，同比下降 10.6%，继续延续 2023 年的负增长态势；同期住宅开发投资完成额 76,040 亿元，同比下降 10.5%，占房地产开发投资完成总额的 75.8%。

2024 年房企在融资、销售双重挑战下，除热点城市或深耕的城市外，拿地力度均

较一般。全国土地市场供需两端延续缩量态势，溢价率低位徘徊，流拍率虽有下降但仍处于较高位。中指院数据显示，2024 年，全国 300 城住宅用地出让金达 2.08 万亿元，同比下降 27.81%；成交楼面均价为 5,443 元/平方米，同比下跌 5.91%；平均溢价率为 4.29%，较 2023 年同期下降 0.35 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 733,247 万平方米，同比下降 12.7%，降幅较上年扩大 5.5 个百分点；房屋新开工面积 73,893 万平方米，同比下降 23.0%，降幅较去年扩大 2.6 个百分点；房屋竣工面积 73,743 万平方米，同比下降 27.7%，增速由正转负。

全年销售持续低迷，销售库存继续增加。2024 年全国商品房销售总规模继续延续下降态势。国家统计局数据显示，2024 年全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，跌幅较上年扩大 4.4 个百分点。其中，商品住宅销售面积同比下降 14.1%，跌幅较上年扩大 5.9 个百分点。2024 年全年商品房销售金额 96,750 亿元，同比下降 17.1%，跌幅较上年扩大 10.6 个百分点。其中，新建商品住宅销售金额同比下降 17.6%，跌幅较上年扩大 11.6 个百分点。新建商品房全年销售均价为 9,934.8 元/平方米，同比下降 4.8%，其中商品住宅同比下降 4.1%。库存方面，截至 2024 年底，商品房待售面积 75,327 万平方米，较 2023 年底增长 10.6%，其中住宅待售面积增长 16.2%。

（二）物业管理行业

近年来，物业管理行业的规模增速逐步放缓。以物业上市公司的数据为例，2020-2023 年，物业上市公司管理面积均值增速从 37.29%降至 12.40%，合约面积均值增速从 20.39%降至 4.35%。2024 上半年，上市企业管理面积均值约 1.41 亿平方米，同比增长 9.3%，合约面积均值约 1.87 亿平方米，同比增长 2.19%，且合约面积增速

低于管理面积增速，预示规模增长动能减弱。

行业发展质量稳步改善。上市物业企业来自第三方管理面积占比上升，2024 上半年达 53.76%，这有助于对冲关联方管理面积下降的影响，提升企业独立发展能力，平衡收入来源；“深耕”和“聚焦”成为市场拓展关键词，中海物业、世茂服务等企业明确深耕区域和目标，完善拓展机制，提升外拓质量；企业利润率有所回升：2024 上半年，上市物业企业毛利率均值 23.35%，较上年同期下降 1.33 个百分点，但较 2023 年全年上升 0.21 个百分点；净利润率均值 7.11%，较上年同期下降 1.24 个百分点，较上年全年上升 1.72 个百分点。

行业营收结构深度调整。在营收结构方面，基础物业服务收入占比提升，2024 上半年达 72.06%，成为收入增长主因，这得益于企业深化基础服务、打破业态壁垒。增值服务及创新型服务占比下降至 27.94%，其中非业主增值服务受地产下行影响持续萎缩，2024 上半年收入均值同比下降约 26.12%，占营收比重降至 7.19%。业主增值服务中，社区生活服务有发展潜力，2024 上半年披露数据的 15 家上市公司社区生活服务收入均值约 1.85 亿元，同比微增 1.04%，部分企业的社区零售、养老、教育服务增长显著。

（三）酒店管理行业

酒店业客群基础是旅游（C 端）和商务（B 端）出行，因此行业发展与宏观经济周期具有显著的一致性。根据国家统计局数据显示，2024 年全年旅客运输总量 171 亿人次，同比增长 8.5%；旅客运输周转量 3.39 万亿人公里，同比增长 13.6%，旅客运输总量和旅客运输周转量基本回升至 2019 年水平。

2024 年以来，随着国内文化旅游市场的全面复苏和公众旅游热情的不断提升，

2024 年酒店住宿业迎来了新的发展契机。据最新数据，全国已签约的品牌酒店项目总数攀升至 1,466 个。各大酒店集团紧随市场动向，不仅加强了在主要城市的市场渗透，还积极向二三线城市和热门旅游地区扩张。同时，酒店品牌之间的竞争日益激烈，各品牌通过推进品牌升级战略、创新服务方式、提升客户体验等多方面措施，增强了品牌效应和市场竞争能力，有效促进了酒店业向品牌化、专业化方向的快速发展。

从酒店房价角度看，2024 年以旅游出行为主的周末酒店房价已超过 2019 年，而以商务出行为主的周三和周四酒店房价与 2019 年持平。2024 年全国酒店业总收入达到约 5,300 亿元，超过 2019 年 26.2%；入住率恢复到约 64%，平均房价（ADR）达到约 340 元，每间可售房收入（RevPAR）达到约 216 元，均与 2019 年基本相当。

二、经营情况讨论与分析

报告期内，公司完成了重大资产重组，已将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东华远集团。此次重组不涉及公司控制权变更，标志着公司从传统地产开发向综合性城市运营商的战略转型迈出了关键的一步，实现了从重资产开发商向轻资产服务商的价值重构。通过资产结构的优化与业务整合，公司有效提升资产质量及可持续经营能力，为后续深化轻资产运营、布局城市更新等新赛道奠定坚实基础。

2024 年，中国房地产市场延续下行走势，中央稳地产政策果断应对、不断升级。从 4 月中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”，到 9 月“促进房地产市场止跌回稳”，再到 12 月“稳住楼市”，从供需两端发力稳定房地产市场。10 月以来居民购房需求明显回暖，楼市出现阶段性企稳向好迹象，但总体仍处于萧条区间。

在严峻的市场环境下，面对行业新的发展形势，公司坚持以习近平新时代中国特

色社会主义思想为指导，深学细悟笃行习近平总书记关于党的建设重要思想，紧密围绕集团战略部署，聚焦经营质量提升，通过进一步完善组织机制与升级管理模式筑牢发展根基，有力守护经营基本盘。**一是成功打赢现金流保卫战。**利用公司国有企业背景优势，积极拓展融资渠道，推动融资创新，完成公司间债权、债务重组、CB 等创新融资。抓住政策窗口期，利用存贷利率下调的整体趋势作为突破口，通过融资置换、积极沟通机构等方式，降低存量贷款利率，优化资金综合成本；**二是全面落实成本管控。**公司非土地成本支出率、现金支付占比持续压降；极致压降人员及管理费用，提升人均效能；**三是稳步推进业务升级和转型。**公司成功助力华远坊商业综合体项目开业，实现 7 批次项目如期交付。产品服务双轮驱动，品牌传播力同比提高。重塑资管体系，挖掘存量资产价值。突围地产转型红海，轻资产拓展取得阶段性成果，拓展多个代建、咨询和服务类项目。

报告期内公司经营情况如下：

（一）主要会计数据

主要会计数据	2024年	2023年		本期比上年 同期增减(%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	462,932.78	1,601,122.32	1,598,645.39	-71.09	1,093,170.15	1,092,433.64
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	453,693.27	1,595,963.73	1,595,963.73	-71.57	1,089,640.48	1,089,640.48
归属于上市公司股 东的净利润	-140,684.51	-152,856.19	-153,674.79	不适用	-381,691.37	-381,193.26
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益的净利润	-148,021.63	-155,543.01	-155,543.01	不适用	-382,243.05	-382,243.05
经营活动产生的现 金流量净额	-191,860.54	7,722.51	7,506.82	-2,584.43	180,667.32	180,624.26
	2024年末	2023年末		本期末比上	2022年末	

		调整后	调整前	年同期末增 减（%）	调整后	调整前
归属于上市公司股 东的净资产	66,938.57	292,499.71	291,104.25	-77.11	660,915.91	660,339.04
总资产	210,212.91	3,058,133.33	3,055,780.28	-93.13	4,456,764.95	4,456,159.92

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年		本期比上年同 期增减(%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	-0.683	-0.774	-0.778	不适用	-1.749	-1.747
稀释每股收益（元 / 股）	-0.683	-0.774	-0.778	不适用	-1.749	-1.747
扣除非经常性损益后的基本每股 收益（元 / 股）	-0.714	-0.786	-0.786	不适用	-1.751	-1.751
加权平均净资产收益率（%）	-225.48	-86.27	-87.07	不适用	-74.44	-74.46
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率（%）	-235.81	-87.55	-87.96	不适用	-74.54	-74.65

（三）报告期内主要经营情况

重大资产重组完成前公司主营业务为房地产开发与销售。报告期内，公司操盘和并表项目实现开复工面积 101 万平方米，同比下降 69%；其中竣工 33 万平方米，同比下降 85%。操盘和并表项目完成销售签约额 18.13 亿元，同比下降 71%；完成销售签约面积 18.30 万平方米，同比下降 68%；完成销售回款 18.14 亿元，同比下降 75%。

重大资产重组完成后公司目前主要业务涵盖物业管理及酒店管理两大板块。报告期内，华远好天地以“数字科技赋能，美好生活服务”为战略定位，依托华远集团产业链优势，通过整合集团在数字科技领域的技术和经验，利用大数据、云计算、物联网和人工智能等现代科学技术，突出物业服务的数字化和智慧化特色，为客户提供基础物业服务、物业增值服务、智慧科技服务、社区运营服务等一站式数字化生活服务。已累计服务京西大悦城、华远坊、长沙华中心、长沙空港国际城等商业、写字楼及住宅项目。报告期末在管面积合计 78.72 万平方米，按管理业态分类，其中非住宅管理面积占比 70.3%，住宅管理面积占比 29.7%。长沙君悦酒店位于长沙市天心区湘江中

路，毗邻橘子洲头，地理位置优越。酒店共设 345 间客房、5 个高档餐厅及酒吧、3,444 平方米活动场地，包括 1,160 平方米的大宴会厅。报告期内，长沙君悦酒店入住率均在 80%以上，高于长沙市五星级酒店平均入住率。长沙君悦酒店营业收入、每房收益等指标在长沙市高端酒店中持续位居前列。

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	35
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	1,977
3		和墅	住宅、保障房	竣工	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	368
4		华中心	住宅、商业、办 公	竣工	70,431	201,697	302,332	0	302,332	501,981	1,272
5		石景山项目	商业、办公	竣工	35,245	123,357	217,709	0	217,709	749,720	32,124
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	3,369
7	涿州	和府一期	住宅	竣工	79,459	158,918	212,171	0	212,171	273,700	9,074
8		和府二期	住宅、保障房	竣工	112,497	224,994	291,535	0	291,535	252,610	
9	任丘	石油海蓝城	住宅	竣工	513,460	1,026,920	1,292,028	0	1,292,028	862,434	52,353
10	石家庄	海蓝和光	住宅	竣工	56,784	199,588	247,210	102,832	247,210	195,779	11,083
11		昆仑赋	住宅	在建	172,516	409,503	568,019	355,453	297,567	743,098	63,123
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	37
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	197
14		海蓝城六期	住宅	竣工	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	288
15		锦悦	住宅、商业	竣工	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	22
16		枫悦	住宅、商业	竣工	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	464
17		辰悦	住宅、商业	在建	100,000	374,000	452,800	0	398,602	241,284	7,765
18		华时代	住宅	竣工	9,124	50,050	63,475	0	63,475	53,607	4,347
19		江南赋璟玺	住宅	竣工	88,693	133,039	168,429	0	168,429	116,123	925
20	银川	江南赋珑玺	住宅	竣工	101,416	152,124	190,619	0	190,619	136,444	1,758
21		长河湾	住宅	拟建	332,057	330,798	403,000	0	0	--	345
22		海蓝和光	住宅	竣工	94,663	219,938	273,218	0	273,218	161,568	1,318

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	
23	重庆	春风度一期	住宅	竣工	150,118	155,052	206,629	0	206,629	149,613	22,835	
24		春风度二期	住宅	在建	168,012	223,711	587,119	64,500	15,789			
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	0	433,953	416,579	14,307	
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	39,851	101,820	139,763	0	139,763	291,001	3,670	
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	5,095	
30		华时代	商业	竣工	19,221	218,498	278,753	0	278,753	349,267	2,962	
31		海蓝城一期	住宅	在建	55,550	166,650	216,304	2,022	214,282	196,904	2,804	
32		海蓝城二期	住宅	在建	79,096	237,288	318,906	193,520	77,328	279,752	8,271	
33		海蓝郡	住宅	竣工	46,580	139,739	179,507	0	179,507	115,782	896	
34		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174	5,686	
35		空港城项目一期	住宅、商业	在建	91,608	202,198	275,261	0	169,271	439,473	25,224	
36		空港城项目二期	住宅、学校	在建	99,622	164,376	143,340	110,979	32,361			
37		空港城项目三期	住宅、商业	在建	108,452	272,954	398,058	178,810	58,044			
38		空港城项目四期	住宅	拟建	153,099	306,198	397,660	0	0	--	2,152	
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	326	
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	1,959	
44		棠悦二期	住宅、商业	竣工	61,396	92,094	116,691	0	116,691	89,600		
45		栖塘	住宅、商业	竣工	44,124	66,186	82,415	0	82,415	96,896	1,107	
46		海蓝城	住宅、商业	竣工	99,257	192,513	247,821	0	247,821	311,400	6,595	
47	广州	雲和墅	别墅、叠墅	竣工	151,536	151,536	228,282	0	228,282	627,198	3,164	
48	佛山	海蓝城	住宅	竣工	82,036	221,498	309,012	0	309,012	323,525	4,869	

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)
----	----	----	------	-----------------	-----------------------------	---------------	------------	------------------------

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	--	--	--	--	2,332
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	20,990	--	421	1,333	--
3		和墅	住宅、保障房	560	66	--	--	441
4		华中心	住宅、商业、办公	6,424	660	569	192	796
5		石景山项目	商业、办公	34,436	--	2,200	7,481	--
6	涿州	和府一期	住宅、保障房	139,411	25,912	28,585	21,373	7,414
7		和府二期	住宅	87,959	21,442	30,598	25,142	9,641
8	任丘	石油海蓝城	住宅	25,945	3,760	239,204	96,637	9,014
9	石家庄	海蓝和光	住宅	33,471	9,239	71,766	58,232	3,604
10		昆仑赋	住宅	245,145	31,234	59,213	68,510	51,119
11	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	159	28	34	41	269
12		海蓝城三至五期	住宅、商业	15,670	4,796	6,236	1,188	6,700
13		海蓝城六期	住宅	0	--	2,435	422	--
14		锦悦	住宅、商业	0	--	1,017	132	756
15		枫悦	住宅、商业	208	181	838	530	476
16		辰悦	住宅、商业	105,280	4,181	15,189	4,707	11,570
17		华时代	住宅、商业	33,723	3,867	14,989	5,368	6,176
18	银川	江南赋璟玺	住宅	1,632	--	2,030	295	--
19		江南赋珑玺	住宅	1,684	--	6,063	1,005	--
20		海蓝和光	住宅、公寓	1,445	1,445	6,048	1,468	3,072
21	重庆	春风度一期	住宅	98,834	2,901	4,202	465	12,661
22		春风度二、三期	住宅	554,273	1,849	4,100	3,493	804
23		海蓝城	住宅、商业	173,465	4,032	9,289	3,491	3,902
24		海蓝和光	住宅	72,115	4,812	5,182	1,356	4,077
25	长沙	华中心	住宅、办公、商业	61,005	--	1,475	2,661	--
26		华时代	商业、办公	36,582	951	2,311	55	1,205
27		海蓝城一期	住宅	72,057	3,678	6,079	-937	6,222
28		海蓝城二期	住宅	244,190	10,614	31,942	18,588	2,376
29		海蓝郡	住宅	32,146	1,754	1,307	569	659
30		空港城一期	住宅	79,781	2,492	4,239	1,268	842
31		空港城二、三期	住宅	436,042	24,623	17,555	10,189	15,779
32	天津	波士顿 43 号地	住宅	356	318	314	319	--
33		波士顿 37 号地	住宅	3,065	329	400	340	57
34		波士顿 44 号地	商业	343	--	--	--	--
35		棠悦一期	住宅、商业	14,364	308	--	--	--
36		棠悦二期	住宅、商业	21,637	205	--	--	--
37		栖塘	住宅、商业	9,519	1,693	918	451	--
38		海蓝城	住宅、商业	44,943	8,945	7,277	3,945	4,401
39	广州	雲和墅	住宅、商业	15,600	6,168	16,489	61,461	2,823

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)
40	佛山	海蓝城	住宅、商业	25,977	3,355	8,098	2,899	1,839

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 19.54 万平方米，已出租经营面积约为 18.32 万平方米，出租率约为 94%，报告期内完成出租经营收入 39,822 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	10,646	679	100	否	--
2		京西大悦城	商业	47,666	15,416	80	否	--
3	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	9,361	994	100	否	--
4		君悦酒店	酒店	68,707	19,430	100	否	--
5		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,902	2,388	51	否	--
6	--	其他项目	商业等	21,924	915	/	否	--

注：①京西大悦城租金收入包括租金、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 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
121,926.72	4.63	5,341.91

三、公司关于未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

1、物业管理行业

行业格局：我国物业管理行业呈现“金字塔型”市场结构，头部企业与中小型企业分化显著。截至当前，全国物业管理企业数量超过 20 万家，但行业集中度 CR10 不足 15%，市场高度分散。在竞争日益激烈的市场环境下，品牌成为物业管理企业竞争的重要因素。具有良好品牌形象的企业更容易获得业主的信任，在市场拓展、项目招投标等方面具有优势。大型企业通过提供优质服务、积极履行社会责任等方式不断提升品牌知名度和美誉度；从区域发展格局看，东部沿海及一线城市物业管理渗透率高，市场化竞争激烈，头部企业通过智能化服务、增值业务创新（如社区团购、家政服务）提升溢价能力；而中西部及下沉市场仍以基础物业服务为主，企业盈利依赖物业费收缴率，部分区域存在低价竞争、服务标准化不足等问题。值得注意的是，部分地方国企依托政策支持与公共资源优势，在市政服务、产业园区管理等细分领域形成差异化竞争力。

发展趋势：一是**智能化重构服务链条，技术驱动降本增效**。随着物联网、大数据、人工智能等技术的发展，物业管理行业正从“劳动密集型”向“科技密集型”转型，智能化投入成为企业竞争分水岭。物联网技术应用已渗透到安防（AI 摄像头行为识别、无人机巡检）、设施维护（电梯传感器预警故障）、能源管理（智慧水电表实时监测）等场景。智能安防系统可以实现 24 小时监控和预警，智能设施设备管理系统可以实时监测设备运行状态并进行远程维护，智能停车系统可以提高停车场管理效率。头部企业平均智能化投入占比超营收的 5%。二是**多元化业务重塑盈利模型，社区生态圈价值凸显**。随着物业规模增长速度的减缓，物业管理企业将进一步拓展多元化业务，加速向“物业服务+生活服务”模式突围，发展多样化的增值服务已成为物业管理行

业的主流趋势。除了提供传统的物业服务外，增值服务业务的拓展已成为推动行业增长的关键因素之一。涉足社区商业运营、养老服务、长租公寓等领域，通过整合社区资源，打造社区生态圈。行业头部企业的增值服务收入平均值，社区养老服务是增长速度最快的领域。随着中国经济的逐步回暖、政策持续推动消费刺激以及物业管理行业的持续改进，预计增值服务的收入将持续增长。三是**资本化运作加速，催化行业洗牌**。越来越多的物业管理企业将走向资本市场，通过上市融资等方式获取资金，以支持企业的规模扩张、技术研发和业务创新。资本的力量将促使物业管理行业整合进入快车道，加速业务创新，推动行业的规范化、专业化发展。

2、酒店管理行业

行业格局：中国酒店行业呈现“三足鼎立、分层竞争”的格局，头部企业通过品牌矩阵与运营模式创新加速市场渗透。目前中国前七大酒店集团市占率约为 60%，锦江国际集团、华住酒店集团、首旅如家酒店集团三大巨头合计市占率超 40%。除头部企业外，国际品牌（如万豪、希尔顿）通过合资或管理输出加码中高端市场，而区域性连锁品牌（如东呈、亚朵）则凭借细分定位（如商旅、生活方式）抢占差异化赛道。从区域分布看，一二线城市以中高端连锁品牌竞争为主，国际品牌与本土头部企业争夺核心商圈资源；三四线城市则以经济型酒店为主导，本土连锁品牌与单体酒店并存，市场整合空间较大。值得关注的是，头部企业正通过“存量改造+品牌升级”策略提升单店收益，引入智能客房系统与模块化设计，推动行业从规模扩张向质量升级转型。

发展趋势：从行业规模看，由于旅游和商务出行是人们的基本需求，会随着经济的复苏而稳步增长，未来酒店行业具备保持稳步发展的基础。从品牌结构看，经济型酒店市场逐渐饱和，占存量 65%，中高端赛道成为增长引擎，2023 年营收增速达 18%。本土头部企业通过“自创+并购”构建品牌矩阵，锦江在推出中端品牌的同时通过并

购补足高端短板，华住通过升级设计风格及收购境外酒店集团布局奢华市场，首旅通过差异化定位布局全系列酒店业务。国际品牌则加速下沉，万豪在中国开设 140 家精选服务品牌（万枫、福朋），希尔顿欢朋在华签约超 600 家。2025 年，中端及以上酒店占比预计将突破 35%，单房收益较经济型高出 2 至 3 倍。从技术转型看，酒店行业的数字化渗透率、智能科技应用覆盖面不断拓宽，行业数字化转型进入深水区，从宾客体验、后台运营、数字营销、管控模式、组织创新、业务模式等方面应用场景不断丰富，技术投入使头部企业人效比行业平均高 50%，整个行业正在从数字信息时代向智能化运营时代加速迈进。从功能需求看，绿色低碳趋势在推动行业变革，同时在增量市场放缓背景下，存量物业改造成为新的增长点。部分头部企业已经率先试点光伏发电、使用可降解用品等方式节能减排。未来随着年轻客群数量的不断增长，酒店将打破“住宿”单一功能，向“住宿+办公+社交”复合空间进化，探索长租市场、共享办公、健康疗愈等创新形态。

（二）公司发展战略

公司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。结合自身优势，把握城市更新等发展机遇，不断强化产品和服务创新，加速业务提质增效，优化组织和人才队伍水平，实现战略有效管理和逐步落地，以确保公司稳定、长期、可持续发展。

1、把握城市更新浪潮，推进业务规模扩展

从发展现状和未来趋势看，城市更新和存量资产提质增效是物业管理和酒店管理行业发展的重要动力。我国的城市建设遵循“中心—外围”的发展规律，即一线核心城市发展先于其他城市，城市核心区域发展先于城市外围区域。因此，一线城市核心

区、一线城市和其他城市的建筑年龄由老到新。第七次人口普查的数据显示，西城区 2000 年以前建设的住房面积占比达到 58.4%，高于北京市的 40%，全国的 35%。

未来城市更新的需求会在以西城区为代表的一线城市核心区大规模释放，而后是北京等一线城市，最后其他城市。公司作为拥有西城国资背景的企业，占据城市更新领域的先发优势。一方面，控股股东华远集团拥有 81 万平方米经营类物业，包括写字楼、商业综合体、酒店、长租公寓等多个业态，其中一半左右的物业位于西城区；另一方面，作为西城区属国企，华远集团将积极参与西城区“三个示范区”建设，目前，华远集团正加速推进自持经营性资产和城市更新项目的升级改造和运营提升。

在此过程中，“轻资产”的物业服务 and 酒店管理等业务，有望由上市公司相关业务主体承担，为公司带来较大规模的业务机会，实现经验和资源积累、团队能力锻炼和品牌形象树立。以此为基础，可结合城市更新需求在北京市和其他城市释放的空间节奏，实现业务的逐步外拓，形成“西城—北京—全国”的业务拓展路线，稳步扩大公司业务规模。

2、强化技术和模式创新，提升产品和服务质量

在物业管理过程中，公司将深化智能化管理与技术创新应用。一是**智能设备与系统集成**。大力引入智能化的物业管理设备和系统。例如，智能门禁系统通过人脸识别、车牌识别等技术，实现小区人员和车辆出入的高效管控，不仅提高了安全性，还减少了人工管理的成本和误差；二是**建立数据驱动决策机制**。利用大数据分析技术收集和分析各类物业管理数据，如能耗数据、维修频率、业主投诉热点等。通过对这些数据的深度挖掘，物业管理公司能够精准制定资源分配计划、预测设备维护需求、优化服务流程，从而提高管理效率，降低运营成本；三是**创新服务模式**。积极探索创新的服务模式，如引入共享经济理念，在小区内设置共享工具房，提供工具借用服务。开展

线上社区服务平台，业主可以在平台上预约家政服务、报修、参与社区活动报名等，实现一站式便捷服务。

在酒店管理过程中，公司将加速创新经营理念。引入智能化客房系统、线上预订与营销平台等，提升酒店的服务便捷性和客户体验；积极开展跨界合作，与本地的旅游景点、文化机构等合作开展联合推广活动，丰富酒店的服务内涵，拓展客源市场；注重从客户反馈中发现问题和改进空间，持续优化服务流程和产品创新，以适应市场的变化和客户的需求。

3、全面实施成本管控，促进业务提质增效

一是根据项目规模和服务需求，合理确定人员数量。通过工作量分析，确定每个岗位的合理工作量，按照工作量需求配备员工，避免人员冗余。加强员工培训，提高员工的专业技能和工作效率，减少因操作不熟练而导致的时间浪费和资源浪费；二是**集中采购与供应商管理**。实行集中采购制度，对于多个项目所需的通用物资，如保洁用品、办公用品等，由公司总部统一采购。通过集中采购可以获得更大的采购量优势，从而降低采购单价。建立严格的供应商评估和选择体系，选择优质、价格合理的供应商。定期对供应商进行考核，与表现优秀的供应商建立长期合作关系，争取更有利的采购条件；三是**能源成本管控**。对物业和酒店中使用的设备进行节能改造，如将传统照明系统更换为 LED 节能照明系统，对电梯等设备进行节能优化等。安装智能能源管理系统，实时监测设备的能耗情况，根据实际需求自动调整设备的运行状态。

4、加强人才队伍建设，改善组织机制效率

推进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。通过内部培养和外部招聘相结合的方式，构建人才活水。通过定期的培训和学习计划，不断提升员工的专业技能和综合素质。

质。设立激励机制，对表现优秀的员工给予表彰和奖励，为员工提供广阔的发展空间和晋升机会，充分调动员工的工作积极性和创造力。

同时，物业管理和酒店管理是复杂的系统工程，需要各个部门密切协作、高效沟通。公司将致力于营造积极向上、团结协作的工作氛围，使团队成员之间相互信任、相互支持，建立起顺畅的沟通渠道和协调机制。确保在面对重大任务和突发情况时，能够迅速集结力量，协同作战，共同解决问题，确保物业和酒店业务的整体运营能够高效有序地进行。

5、完善闭环管控体系，保障发展战略有效落地

公司将逐步提升战略管理力度，建立起涵盖“制定—分解—目标转换—考核—监控”的战略闭环管理机制。根据公司整体战略和对各业务板块的定位和发展要求，加快研究制定各业务单元子战略，明确业务发展目标与发展路径；将战略导向与子公司全面预算融合，优化考核指标体系，建立涵盖财务、客户和市场、内部流程、学习与成长等多层次指标，理清各层次指标之间的逻辑关系，充分匹配战略落地要求；制定细化的战略行动计划，细化具体任务、资源需求及进度安排，做好与战略融合方案的衔接。以组织绩效考核为抓手，密切跟踪任务目标完成情况，督促各项措施落到实处、见到实效。在战略落地实施过程中，要定期组织开展评估检查和考核评价，及时对战略实施进行跟踪复盘；组织开展战略融合方案的宣贯，使全体员工充分了解战略定位、认同战略目标、达成战略共识，将战略思想变成全员的行动指南。

（三）经营计划

物业管理：聚焦规模扩张与增值服务创新，重点拓展写字楼、智慧社区等业态。升级智慧物业平台提高设备 AI 巡检覆盖率，缩短客户投诉响应时效。推动非基础物管业务，提高收入占比，同时强化合规管理体系，确保项目安全零重大事故，提升客

户满意度。

酒店管理：本年度将加速智能升级与精细化运营，重点提升高附加值业务占比，丰富酒店的服务内涵。通过优化会员体系、强化数字化营销及跨界合作，力争实现酒店客房入住率的提升及平均房价的增长。

长租公寓经营管理：本年度将依托华远集团自有资产升级改造资源，拓展长租公寓经营管理业务板块。公司长租公寓将专注于打造中高端租赁社区，品牌锚定于中端偏上的价值区间，致力于营造高品质、高格调、高体验的生活空间，满足城市青年、产业人才对理想人居环境的追求。未来将构建起出色的服务能力、高效的运营模式和良好的品牌效应，进而有序承接外部项目，积极拓展更广阔的市场空间，为上市公司打造新的增长曲线。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，现提交公司股东会审议。请各位股东审议。

华远地产股份有限公司
董 事 会
二〇二五年五月二十二日

议案二

华远地产股份有限公司

关于公司 2024 年监事会工作报告的议案

各位股东：

现将公司 2024 年监事会工作报告提交公司股东会，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 日经股东会选举产生。报告期内，公司第八届监事会共召开 7 次会议，具体情况如下：

1、第八届监事会第十四次会议于 2024 年 4 月 25 日以现场会议方式召开，会议审议通过了《公司 2023 年年报及年报摘要》《公司 2023 年监事会工作报告》《公司 2023 年度内部控制评价报告》《公司 2023 年社会责任报告》《公司 2023 年财务决算、审计报告》《公司 2023 年利润分配方案》《关于公司关联交易事项的议案》《关于 2023 年公司计提存货跌价准备的议案》，共计八项议案。

2、第八届监事会第十五次会议于 2024 年 4 月 28 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2024 年第一季度报告》。

3、第八届监事会第十六次会议于 2024 年 8 月 29 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了公司《2024 年半年度报告》及摘要和《关于收购北京华远好天地智慧物业服务有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》。

4、第八届监事会第十七次会议于 2024 年 10 月 9 日以通讯表决方式召开，会议逐项审议通过《关于华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》，审议通过《关于〈华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》《关于本次交易符合上市公司重大资产重组相关法律法规规定的议案》《关于本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》《关于本次交易不构成〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十三条规定的重组上市情形的议案》《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条规定的议案》《关于本次交易符合〈上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》《关于本次交易相关主体不存在〈上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管〉第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于本次交易前十二个月内购买、出售资产情况的议案》《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明的议案》《关于批准本次交易有关的审计报告、备考审阅报告、资产评估报告的议案》《关于本次交易的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》《关于本次交易摊薄即期回报情况及填补措施的议案》《关于本次交易首次披露前公司股票价格波动情

况的议案》《关于<华远地产股份有限公司房地产业务专项自查报告>的议案》《关于签署<资产转让协议>的议案》。

5、第八届监事会第十八次会议于 2024 年 10 月 29 日以通讯表决方式召开，会议审议通过《2024 年第三季度报告》。

6、第八届监事会第十九次会议于 2024 年 11 月 20 日以通讯表决方式召开，会议审议通过《关于<华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》《关于批准本次交易有关的加期审计报告、备考审阅报告的议案》《关于<华远地产股份有限公司房地产业务专项自查报告（修订稿）>的议案》《关于公司重大资产出售完成后预计新增关联担保的议案》。

7、第八届监事会第二十次会议于 2024 年 12 月 27 日以通讯表决方式召开，会议审议通过《关于公司向华远金科（北京）经营管理有限公司租赁物业暨关联交易的议案》。

报告期内，第八届监事会成员分别列席参加了公司 3 次股东会和 9 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 2024 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 2023 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 2023 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 2023 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，没有损害公司利益的情形。

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自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定及公司相关制度的情形发生。

报告期内公司就2023年度内部控制情况出具了《2023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，《2023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。

本议案已经公司第八届监事会第二十二次会议审议通过，现提交公司股东会审议。请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

监 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案三

华远地产股份有限公司

关于公司 2024 年财务决算、审计报告的议案

各位股东：

现将公司 2024 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[2025]第 ZB11016 号审计报告确认，公司 2024 年度财务状况如下：

一、 财务状况

截止 2024 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	2,102,129,133.07	元
负债总额：	1,432,743,479.49	元
所有者权益：	669,385,653.58	元
其中：归属于母公司所有者权益：	669,385,653.58	元
少数股东权益：	-	元

二、 经营成果

2024 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：	4,629,327,804.62	元
营业总成本：	5,185,801,791.01	元
营业利润：	-1,343,901,062.35	元
利润总额：	-1,332,256,297.81	元
净利润：	-1,431,771,490.06	元
其中：归属于母公司股东的净利润：	-1,406,845,061.61	元
少数股东损益：	-24,926,428.45	元

加权平均净资产收益率：	-225.48	%
基本每股收益：	-0.683	元/股

三、 现金流量

2024 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	-2,072,044,887.19	元
其中：经营活动产生的现金流量净额	-1,918,605,363.49	元
投资活动产生的现金流量净额	-97,934,291.49	元
筹资活动产生的现金流量净额	-55,597,067.67	元
汇率变动对现金及现金等价物的影响	91,835.46	元
期初现金及现金等价物余额	2,265,682,061.24	元
期末现金及现金等价物余额	193,637,174.05	元

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议及监事会第二十二次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案四

华远地产股份有限公司 关于公司 2024 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 2024 年度审计报告，公司 2024 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-140,684.51 万元。2024 年度母公司实现净利润-152.88 万元。

鉴于公司 2024 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 2024 年度拟不进行利润分配。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议及监事会第二十二次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案五

华远地产股份有限公司

关于提请股东大会授权董事会对外投资额度的议案

各位股东：

根据公司的定位和发展规划，为实现公司向综合性城市运营服务商的战略转型，进一步增强公司盈利能力与经营稳健性，公司将积极地进行业务拓展。出于提高投资效率及满足业务拓展的需要，涉及需要对外投资的事项，在单笔投资金额不超过3亿元，且交易产生的利润绝对金额超过500万元的前提下，公司提请股东会授权董事会自本议案经股东会审议通过之日起至2025年年度股东会召开之日止，由董事会根据具体相关情况进行投资；上述对外投资事项包括但不限于股权收购、设立公司、增资等，不包括关联交易。

在上述授权期限内，若公司对外投资事项达到《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的股东会审议标准的，公司仍应当按照规定将对外投资事项提交股东会审议。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，现提交公司股东会审议。
请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案六

华远地产股份有限公司 关于公司 2024 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 2024 年年度报告及摘要，并已于 2025 年 4 月 30 日在《中国证券报》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三十次会议及监事会第二十二次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案七

华远地产股份有限公司
关于 2025 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，2025 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 20 亿元。结合市场情况，华远集团按不高于 0.6% 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三十次会议及监事会第二十二次会议审议通过，关联董事、监事回避表决，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案八

华远地产股份有限公司
关于 2025 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，2025 年度将向公司提供不超过 20 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三十次会议及监事会第二十二次会议审议通过，关联董事、监事回避表决，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案九

华远地产股份有限公司
关于 2025 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 2025 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2025 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 12 亿元。为此，董事会提请公司股东会对公司的担保给予如下授权：

1、同意在公司 2025 年年度股东会召开前，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 12 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 10 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，根据实际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会通过之日起至公司 2025 年年度股东会召开前一日止。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案十

华远地产股份有限公司
关于 2025 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

各位股东：

根据 2025 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2025 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 8 亿元。为此，董事会提请公司股东会对公司的担保给予如下授权：

- 1、同意在公司 2025 年年度股东会召开前，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 8 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、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会批准的担保额度内具体执行本担保计划，并在不超过计划总额及单笔限额的前提下，根据实际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会通过之日起至公司 2025 年年度股东会召开前一日止。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案十一

华远地产股份有限公司

关于 2025 年公司资产抵押额度的议案

各位股东：

根据 2025 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2025 年度公司及控股子公司提供抵押的资产价值总额不超过 15 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会对公司的资产抵押给予如下授权：

1、同意在公司 2025 年年度股东会召开前，公司及控股子公司提供抵押的资产价值总额不超过 15 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会通过之日起至公司 2025 年年度股东会召开前一日止。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案十二

华远地产股份有限公司

关于变更公司名称、证券简称、公司住所、经营范围的议案

各位股东：

公司重组完成后，为更好反映公司业务发展方向，提升市场形象，根据《中华人民共和国公司法》等规定，结合公司实际经营发展需要，公司董事会拟对公司名称、证券简称、公司住所及经营范围进行调整：

拟将公司名称由“华远地产股份有限公司”变更为“北京华远新航控股股份有限公司”，将公司证券简称由“华远地产”变更为“华远控股”，证券代码“600743”保持不变。

拟将公司注册地址由“北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼”变更为“北京市西城区西直门外南路28号北京金融科技中心B座3层306-307室”。

根据公司业务发展的需要，经营范围拟变更为“物业管理；酒店管理；长租公寓经营管理；商业管理；商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建筑智能化系统设计；园林绿化工程施工；信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口”。

公司董事会提请股东会授权经营层办理本次工商变更登记等手续，授权有效期自公司股东会审议通过之日起至该等具体执行事项办理完毕之日止。

具体内容详见公司于2025年4月30日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《关于变更公司名称、证券简称、公司住所、经营范围的公告》。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，现提交公司股东会审议。请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案十三

华远地产股份有限公司 关于取消监事会并修订《公司章程》的议案

各位股东：

鉴于中国证监会近期对部分新《中华人民共和国公司法》配套规章、规范性文件进行了集中修改、废止，根据《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》的相关规定，结合公司实际情况，公司将不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使，《华远地产股份有限公司监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止。同时，公司重组完成后，公司已将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至华远集团，公司董事会拟对公司名称、证券简称、公司住所及经营范围进行调整。基于前述情况，结合现行规定及公司实际经营发展需要，对《公司章程》中相关条款亦作出相应修订。

公司董事会提请股东会授权经营层根据上述变更办理相关工商登记备案等事宜，授权有效期自公司股东会审议通过之日起至该等具体执行事项办理完毕之日止。

具体内容详见公司于 2025 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《关于取消监事会并修订<公司章程>的公告》以及修订后的《公司章程》。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议及监事会第二十二次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日

议案十四

华远地产股份有限公司 关于制定、修订、废止公司制度的议案

各位股东：

鉴于中国证监会近期对部分新《中华人民共和国公司法》配套规章、规范性文件进行了集中修改、废止，且公司重组完成后，公司已将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至华远集团，公司董事会拟对公司名称、证券简称、公司住所及经营范围进行调整。基于前述情况，为进一步促进公司规范运作，维护公司及股东的合法权益，建立健全内部管理机制，根据《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上市公司股东会规则》《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》等相关规定，并结合公司实际情况，公司修订、废止部分公司内部制度，本议案共6项子议案：

14.01 修订《股东大会议事规则》；

14.02 修订《董事会议事规则》；

14.03 修订《独立董事工作制度》；

14.04 修订《关联交易管理制度》；

14.05 修订《募集资金管理制度》；

14.06 废止《奖励基金管理办法》。

具体内容详见公司于2025年4月30日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《股东会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》及《募集资金管理制度》。

本议案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，现提交公司股东会审议。

请各位股东审议。

华远地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年五月二十二日