



华远地产股份有限公司
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

2017 年年度股东大会

会议资料

二〇一八年五月八日

目 录

会议议程	2
议案一《关于公司 2017 年董事会工作报告的议案》	4
议案二《关于公司 2017 年监事会工作报告的议案》	27
议案三《关于公司 2017 年财务决算、审计报告的议案》	30
议案四《关于公司 2017 年利润分配方案的议案》	32
议案五《关于公司 2018 年投资计划的议案》	33
议案六《关于公司 2017 年年报及年报摘要的议案》	34
议案七《关于公司 2018 年续聘会计师事务所的议案》	35
议案八《关于 2018 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》 ..	36
议案九《关于 2018 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》 ..	37
议案十《关于 2018 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》	38
议案十一《关于 2018 年公司资产抵押额度的议案》	40
议案十二《关于公司社会捐赠的议案》	41
议案十三《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》	42
议案十四《关于非公开发行公司债券方案的议案》	43
议案十五《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》	45
议案十六《关于增补公司董事的议案》	47

华远地产股份有限公司 2017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: 2018年5月8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: 2018年5月3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: 杜凤超

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2017年董事会工作报告;
 - 2、 公司2017年监事会工作报告;
 - 3、 公司2017年财务决算、审计报告;
 - 4、 公司2017年利润分配方案;
 - 5、 公司2018年投资计划;
 - 6、 公司2017年年报及年报摘要;
 - 7、 关于公司2018年续聘会计师事务所的议案;
 - 8、 关于2018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;
 - 9、 关于2018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;
 - 10、 关于2018年公司控股子公司提供融资担保的议案;

- 11、关于 2018 年公司资产抵押额度的议案；
 - 12、关于公司社会捐赠的议案；
 - 13、关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案；
 - 14、关于非公开发行公司债券方案的议案；
 - 15、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；
 - 16、关于增补公司董事的议案。
- 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 2017 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 2017 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

报告期内，我国新常态下的宏观经济平稳向好，房地产行业在政策调控和金融环境的引导下走向理性健康发展，自持租赁住房、共有产权住房等新模式开始兴起或者试点，对传统住房供应模式产生深刻影响，公司整体处于一个平稳运行、积极变化、健康发展的经营环境之中。外部因素的诸多变化为公司发展带来了机遇和挑战，公司将主动响应政策要求，积极应对形势变化，努力把握市场周期波动趋势，大力提升公司核心竞争力。一是响应国家政策号召，秉承党中央十九大提出的住房制度和理念，认真贯彻党中央和业务所在地各级政府有关房地产市场的各项调控政策，讲政治、重规矩、做表率，守法合规经营，理性稳健发展；二是推动公司经营高质量发展，继续发扬公司“责任地产、品质建筑”的品牌理念，提升运营效率，深化开发品质，增强服务能力，卓显华远品牌美誉度；三是加大转型创新力度，理解和把握新时代房地产行业的新政策、新模式、新机遇，密切关注租赁市场和共有产权住房市场政策动向和发展机遇，创新发展房地产产品与科技、文化、旅游、医疗、健康、教育等元素的深度融合，探索新模式、研发新产品、开拓新市场；四是加强对外合作广度和深度，深化金融合作，拓宽融资渠道、推进金融创新、开展多元化投资，应对行业融资环境趋紧现状和提升公司轻资产运营能力；加大同业合作，以联营合营、投资并购等方式发展新项目、开拓新市场，提升公司业务规模实力；强化业务合作，持续推进公司“1+N”战略，合作发展房地产主链条相关的系列延伸服务，提升项目整体经营水平。

截至 2017 年末，公司已开发及待开发项目主要分布于北京、西安、长沙、天津、广州和重庆等城市，各城市的市场运行情况如下：

北京：2017 年，北京市房地产调控效果显著，“317”新政等一系列调控措施

带动市场持续降温，新政后市场量价齐跌，投机投资需求得到明显抑制，行业发展回归理性。北京市统计局数据显示，2017 年全市完成房地产开发投资 3,745.9 亿元，比上年下降 7.4%。供应方面，整体节奏明显放缓，2017 年，全市商品房新开工面积为 2,475.7 万平方米，比上年下降 12%；商品房施工面积为 12,608.6 万平方米，比上年下降 3.7%；商品房竣工面积为 1,466.7 万平方米，比上年下降 38.5%。需求方面，商品房销售市场以“317”新政为分水岭，走势前高后低，非理性需求得到有效遏制，市场交易明显收缩，全年商品房销售面积大幅下降至 875 万平方米，比上年下降 47.8%。报告期内，政府通过多种手段稳定社会预期，房价得到有力控制，截至 2017 年底，新建商品房价格连续 15 个月环比不增长，二手房价格指数连续 8 个月回落。为平抑房价，政府加大土地供应力度，企业仍继续看好北京市场发展前景，积极加强土地储备，WIND 数据显示，2017 年，北京市房地产企业土地购置面积 413.3 万平方米，比上年增长 53.9%；土地购置费 1,711.5 亿元，比上年减少 10.9%。受调控“限价”政策影响，企业推盘速度放缓，北京市场出清速度较上年急剧下滑，中国指数研究院数据显示，截至 2017 年末，北京市商品房去化周期约为 20.98 个月，较上年末增加 10.59 个月。公司作为北京市本土企业，多年来在市场研判、资源获取、产品服务、品牌影响等方面积累了较强的竞争优势。虽然近年来公司开启了从北京走向全国的发展战略，但在全国房地产企业竞相涌入、市场竞争异常激烈的北京市场，仍然保持着较为稳定的销售业绩和市场地位。根据中国指数研究院数据测算，报告期内，公司销售金额占北京市整体市场份额的 0.52%，在数百家房地产开发企业中排名第 45 位，处于中上游位置。

西安：2017 年，西安房地产市场总体处于稳健增长态势，上半年市场量价齐升，房地产去库存效果明显，随着“618”和“913”两次调控政策的先后出台，下半年调控政策逐渐从去库存转向控房价，主要指标增速逐渐回落，市场走势趋于平稳。WIND 数据显示，2017 年西安市完成房地产开发投资 2,234.8 亿元，比上年增长 14.6%。供应方面，报告期内房屋新开工面积 2,490.3 万平方米，比上年减少 13.1%；房屋施工面积 15,408.8 万平方米，比上年增长 4.9%；房屋竣工面积 1,571.7 万平方米，比上年增长 1.7%。相比其他重点省会城市，西安调控政策力度较为温和，市场交易较为活跃，2017 年商品房销售面积为 2,459.3 万平方米，比上年增长 20.8%；商品房销售金额 2,093.7 亿元，比上年增长 55.8%。

房地产企业土地储备进入井喷期，2017 年西安房地产土地购置面积 328.1 万平方米，比上年增长 71.7%；土地成交价款总计 190.3 亿元，比上年增长 270.0%。受下半年调控政策影响，市场出清速度有所放缓，中国指数研究院数据显示，截至 2017 年末，西安市商品房去化周期约为 17.04 个月，比上年末增加 3.75 个月。公司深耕西安市场十年，一直处于 TOP10 的领军者阵营。公司在西安市场竞争优势突出，一方面，在打造精品建筑的理念下已开发多个项目，具备规模化发展优势；另一方面，十分注重客户服务提升，推进“华远·好天地”社区商业品牌，建立以“尊重、参与、共建、分享”为宗旨的服务 Hi 平台，以卓越服务构建产品差异化竞争优势。根据中国指数研究院数据测算，报告期内，公司销售金额占西安市整体市场份额的 2.1%，在所有房地产开发企业中排名第 9 位，位居前列。

长沙：2017 年，长沙 GDP 首次超过万亿元人民币，良好的区位优势对房地产企业吸引力较大，在经历了“318”、“520”、“923”等多轮政策系列调控之后，长沙楼市进入了限购、限贷、限售、限价、限（网）签之下的“五限”时代，发展环境更趋理性健康。WIND 数据显示，2017 年长沙市完成房地产开发投资 1,493.4 亿元，比上年增长 17.9%。供应方面开始收紧，报告期内房屋新开工面积 2,113.1 万平方米，比上年减少 4.0%；房屋施工面积 9,814.1 万平方米，比上年增长 1.4%；房屋竣工面积 1,159.9 万平方米，比上年减少 29.6%。长沙从报告期初即开始进行政策调控，调控力度较大，导致全年市场交易热情降低，2017 年商品房销售面积为 2,260.8 万平方米，比上年减少 13.5%；商品房销售金额 1,738.7 亿元，比上年增长 3.8%。在土拍规则走向严苛的调控背景下，房地产企业拿地行为趋于理性，2017 年长沙房地产土地购置面积共 205.9 万平方米，仅比上年增长 0.5%；土地成交价款 72.2 亿元，比上年增长 14.4%。受市场调控影响，市场出清速度开始大幅放缓，中国指数研究院数据显示，截至 2017 年末，长沙市商品房去化周期约为 20.16 个月，比上一年末增加 10.15 个月。公司在长沙深耕已逾十年，在高端地产细分领域积累了较强的竞争优势，精心打造的长沙华中心城市综合体已成为当地的地标性建筑群和城市名片。报告期内，建于长沙华中心项目中的湖南省首家君悦品牌酒店——长沙君悦酒店开业，更加体现了华远地产在多业态运营、高端品牌打造、优质资源整合等方面的综合实力。根据中国指数研究院数据测算，报告期内，公司销售金额占长沙整体市场份额的 0.53%，在所有房地产开发企业中排名第 33 位，处于中上游位置。

天津：2017 年，天津市房地产市场变化显著，在“331”新政、土地拍卖竞自持等一系列调控政策作用下，投资投机现象得到明显遏制，市场供销齐降，发展更趋理性健康。天津市统计局数据显示，2017 年天津市完成房地产开发投资 2,233.39 亿元，比上年减少 2.9%。供应方面全面收紧，报告期内房屋新开工面积 2,334.62 万平方米，比上年减少 7.0%；房屋施工面积 8,795.82 万平方米，比上年减少 5.9%；房屋竣工面积 2,023.41 万平方米，比上年减少 30.6%。天津调控力度较大，全年交易活动锐减，2017 年商品房销售面积为 1,482.12 万平方米，比上年减少 45.3%；商品房销售金额 2,272.30 亿元，比上年减少 34.7%。受政策和市场变化影响，企业拿地热情明显降低，WIND 数据显示，2017 年，天津市购置土地面积 225.99 万平方米，比上年减少 52.6%；土地购置费 759.71 亿元，比上年增加 31.0%。库存去化方面，市场出清速度大幅下降，中国指数研究院数据显示，截至 2017 年末，天津市商品房去化周期约为 27.57 个月，比上一年末大幅增加 14.59 个月。公司于 2015 年进入天津市场，积极践行京津冀协同发展国家战略，继续发挥华远在高端地产和城市综合体方面的竞争优势，大力推进“1+N”产品策略，努力为客户提供业态多元、品质高端、服务优良的地产产品。因进入时间较短，报告期内公司在天津市场份额和市场排名均较低。

广州：2017 年，广州对房地产市场进行综合调控，上半年加强楼市调控，抑制非理性需求，大力平稳市场；下半年改革土地出让方式、推动租赁并举，实现土地供应多元化。房地产市场进入交投平淡期，发展平稳。WIND 数据显示，2017 年广州市完成房地产开发投资 2,702.89 亿元，比上年增长 6.4%。供应方面，报告期内房屋新开工面积 1,853.88 万平方米，比上年减少 13.1%；房屋施工面积 10,658.49 万平方米，比上年增长 5.9%；房屋竣工面积 1,320.66 万平方米，比上年增长 9.9%。市场成交回落，2017 年商品房销售面积为 1,757.75 万平方米，比上年减少 9.8%；商品房销售金额 3,099.52 亿元，比上年减少 2.9%。土地市场方面，WIND 数据显示，2017 年，广州市房地产土地购置面积 1,623.0 万平方米，比上年减少 34.1%；土地成交价款 442.87 亿元，比上年增长 56.4%。库存去化方面，市场出清速度大幅下降，中国指数研究院数据显示，截至 2017 年末，广州市商品房去化周期约为 22.70 个月，比上一年末大幅增加 10.81 个月。公司于 2016 年底进入广州市场，所持项目在报告期内尚未开始销售，未来公司将凭借自身品牌价值和资源优势，以项目为依托在高端地产细分领域打造较强的市场竞

争力。

重庆：2017 年，相较于其他调控力度较大的一、二线城市，重庆市房地产政策环境相对宽松，伴随着经济稳速增长，房地产市场供需回暖、交易较为活跃，呈现出一定的供不应求态势，去库存效果较为明显。WIND 数据显示，2017 年重庆市完成房地产开发投资 3,980.08 亿元，比上年增长 6.8%。供应方面，报告期内房屋新开工面积 5,680.04 万平方米，比上年增长 16.5%；房屋施工面积 25,960.99 万平方米，比上年减少 5.1%；房屋竣工面积 5,055.73 万平方米，比上年增长 14.3%。市场成交量升价涨，2017 年商品房销售面积为 6,711.00 万平方米，比上年增长 7.3%；商品房销售金额 4,557.85 亿元，比上年增长 32.8%。土地市场方面，房地产企业继续看好市场增长潜力，积极进行土地储备，WIND 数据显示，2017 年，重庆市房地产土地购置面积 1,112.22 万平方米，比上年增长 16.0%；土地购置费 709.96 亿元，比上年增长 26.2%。库存去化方面，市场出清速度加快，去化周期缩短，中国指数研究院数据显示，截至 2017 年末，重庆市商品房去化周期约为 10.49 个月，比上一年末减少 3.98 个月。报告期末，公司通过土地拍卖首次进入重庆市场，未来将积极发挥在产品、服务和资源等方面诸多优势，建立公司在重庆市场的品牌影响力。

二、报告期内公司经营情况

(一) 报告期内主要会计数据和财务指标摘要

主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期 增减(%)	2015年
营业收入	990,378.69	760,840.99	30.17	744,900.24
归属于上市公司股东的净利润	81,894.93	74,132.36	10.47	73,049.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,946.46	47,631.96	48.95	72,286.27
经营活动产生的现金流量净额	68,394.97	215,470.93	-68.26	-22,110.15
	2017年末	2016年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股	732,152.15	671,464.08	9.04	437,727.49

东的净资产				
总资产	3,435,298.96	2,809,428.32	22.28	2,155,258.13

主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年 同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.35	0.32	9.37	0.4
稀释每股收益(元/股)	0.35	0.32	9.37	0.4
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.30	0.20	50.00	0.4
加权平均净资产收益率(%)	11.65	13.73	减少2.08个 百分点	15.77
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	10.09	8.82	增加1.27个 百分点	15.60

(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 172.6 万平方米，同比下降 0.8%。其中新开工 51.4 万平方米，同比增长 399%；竣工 82.1 万平方米，同比增长 48.7%。完成销售签约额 77.2 亿元，同比减少 28.4%；完成销售签约面积 66.7 万平方米，同比减少 5.8%。

报告期内，公司主要开发项目进展情况如下：

已完工在售项目：

北京铭悦好天地项目

项目位于北京市通州区梨园镇，由公司 100% 持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，2015 年竣工入住。截至报告期末，可售部分累计销售率为 96%。

北京和墅项目

项目位于北京市大兴区，由公司 100% 持股的北京尚居置业有限公司负责开发。总建筑面积约 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于 2015 年竣工入住，商品住宅及配套设施于 2017 年全部竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 96%，其中自住型商品房、限价房已售罄。

北京西红世项目

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 万平方米，规划性质为商业、办公。项目于 2017 年全部竣工并入住。该项目公司保留约 6.2 万平方米用作自持经营。截至报告期末，可售部分累计销售率为 83%。

西安海蓝城一期项目

海蓝城一期项目位于西安市未央区，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% 持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 97%。

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% 持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 20.5 万平方米于 2014 年竣工入住，截至报告期末累计销售率为 89%；项目西区 6.6 万平方米于 2014 年 4 月开工，2015 年竣工入住，截至报告期末累计销售率为 98%。

西安海蓝城三、四、五期项目

海蓝城三号地位于海蓝城二期项目北侧，由公司 100% 持股的西安唐明官置业有限公司负责开发。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，2015 年竣工入住。截至报告期末累计销售率为 90%。

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，2015 年竣工入住。截至报告期末累计销售率为 76%。

海蓝城五期项目总建筑面积约 31.1 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2015 年开工建设，2017 年 6 月竣工入住。截至报告期末累计销售率为 83%。

西安锦悦一期项目

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% 持股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅及商业。项目于 2013 年 8 月开工，2015 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 87%。

西安锦悦二期项目

项目紧邻西安锦悦一期项目，由公司 100% 持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，2016 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 77%。

长沙华中心三、四期项目

长沙华中心项目紧邻长沙市湘江大道，占地总面积约 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。北区已完成拆迁并分五期进行建设开发，其中一、三、四、五期已竣工且一期和五期已完成销售。

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，于 2012

年5月开工。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、住宅塔楼于2016年竣工入住；君悦酒店于2017年8月竣工并开始营业。

截至报告期末，华中心三期项目累计销售率为92%，四期项目除君悦酒店和部分写字楼自持经营外，其余可售部分累计销售率为62%。

天津波士顿 37 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇。由公司100%持股的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约1.5万平方米，规划性质为商业。项目于2015年12月开工，2017年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为67%。

天津波士顿 43 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇，由公司100%持股的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约13.6万平方米，规划性质为住宅。项目于2014年9月开工，2017年5月竣工，6月入住。截至报告期末，项目累计销售率为97%。

天津波士顿 44 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇。由公司100%持股的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司负责开发。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年末竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为95%。

在建项目：

北京华中心项目

项目位于北京市门头沟区龙泉镇，由公司100%持股的北京新都致远房地产开发有限公司负责开发。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于2014年底开工建设，2016年竣工；普通商品房于2015年开工建设，部分住宅于2017年3月竣工，剩余的住宅和商业部分准备进行装修施工，计划2019年全部竣工。截至报告期末，可售部分的累计销售率为63%。

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%持股的西安骏华房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约20.9万平方米，规划性质为住宅，于2014年9月开工，截至报告期末正在按计划进行主体结构施工，计划2019年上半年竣工。截至报告期末，项目累计销售率为43%。

西安枫悦一期项目

西安枫悦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9.2万平方米，总建筑面积约40.3万平方米，包含住宅、商业等多种业态，由公司100%持股的西安泽华房地产开发有限公司负责开发。项目分为两期开发建设，其中一期项目总建筑面积约24.3万平方米，规划性质为住宅、商业，于2016年开工，其中约8万平方米住宅和裙房商业于2017年竣工入住，其余部分计划2018年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为80%。

西安辰悦项目（原阳光北京城项目）

公司于2017年9月通过收购项目公司获取该项目，位于西安市浐灞生态区，分为安置地块和开发地块，总建筑规模约45万平方米，规划性质为住宅、商业。由公司持股100%的陕西杰诚置业有限公司开发。项目一组团及安置房约15万平方米已于2017年9月开工并开盘销售，其余部分2018年开工，计划2018年、2019年分批竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为14%。

长沙华中心二期项目

项目总建筑面积约 12.9 万平方米，规划性质为办公、商业。项目于报告期内开工并于 2017 年 9 月开盘销售，计划 2018 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 20%。

长沙华中心 8 号楼项目

项目位于已完工的长沙华中心五期项目北侧，总建筑面积约 0.26 万平方米，规划性质为商业，定位于打造仿古精品建筑。项目于 2017 年 9 月开工，计划 2018 年底竣工，2018 年下半年开盘销售。

广州云和墅项目（原大一山庄项目）

公司全资子公司华远置业在报告期内完成对广州高雅房地产开发有限公司 100% 股权及债权的收购，从而获得其所持有的广州大一山庄项目，并更名为云和墅。该项目位于广州市白云区，是以别墅、叠墅为主的高端住宅项目，总占地面积约 15.2 万平方米，总建筑面积约 22.5 万平方米，其中，北区的 4.3 万平方米已于 2017 年全部竣工，南区 18.2 万平方米正在办理规划审批手续，计划 2018 年上半年开工，2018 年内分批开盘销售。

拟建项目：

北京苹果园项目

项目位于北京市石景山区苹果园，由北京新润致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 80% 权益。总占地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 22 万平方米。报告期内公司就该项目自持商业部分与中粮集团下属大悦城地产有限公司达成合作意向，未来将联合打造石景山商业综合体项目，实现了公司商业战略升级的重大实质性突破。项目截止报告期末正在办理规划和开工手续，计划于 2018 年上半年开工建设。

西安枫悦二期项目

项目总规划建筑面积约 16 万平方米，规划性质为住宅，2017 年已按计划完成设计等工作，计划 2018 年上半年开工，2019 年竣工入住。

长沙华时代项目

项目位于长沙市开福区芙蓉路，是长沙地区金融和写字楼集中区域，由公司 100% 持股的长沙隆熙致远房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 1.9 万平方米，总建筑面积约 28 万平方米，规划性质为商业。项目计划于 2018 年上半年开工，2018 年下半年开盘销售，2020~2022 年分期竣工。

长沙华中心南区项目

公司按照将项目与周边土地进行整合开发的思路，按不同容积率进行了规划方案研究。2017 年 10 月向长沙市、天心区两级政府相关领导汇报了规划方案，相关领导基本同意了设计理念。计划 2018 年内与政府及主管部门沟通、确认整合开发的具体操作模式及规划方案，随行政征收进度分期开工建设。此外，项目现场自 2017 年 3 月至 2017 年 11 月 3 日，发布了 5 期行政征收公告，已进入征收协议签订阶段。

重庆江和墅项目

2017 年 8 月公司全资子公司华远置业通过收购重庆篆山澜岛房地产开发有限公司 51% 股权获得其所持有的该项目。项目位于重庆江津区滨江新城德感片区，属于江津区重点发展的滨江新城区域，是城市外拓的桥头堡。项目类型为别墅和洋房，总占地面积约 15 万平方米，计容建筑面积约 16.7 万平方米。项目计划于 2018 年上半年完成项目公司剩余 49% 股权的收购并开工。

重庆海蓝城项目

公司于 2017 年 11 月通过公开市场获取重庆巴南区李家沱项目，总占地面积约 13.7 万平方米，总计容建筑面积约 34.7 万平方米，规划性质为居住、娱乐康体和商业用地。项目计划于 2018 年开工。

天津塘沽湾项目

公司于 2017 年 11 月通过公开市场获取该项目，位于天津市塘沽区，由公司

100%持股的华尚泽远(天津)房地产开发有限公司负责开发,规划性质为居住用地,总占地面积约 4.4 万平方米,总建筑面积约 9 万平方米,计划 2018 年开工建设并开盘销售,2020 年竣工入住。

其它合作开发项目:

除上述公司控股类开发项目之外,公司还通过投资入股等方式参与了下述项目的开发,将按投资比例享受项目收益:

北京门头沟项目

项目位于北京市门头沟区,由北京兴佰君泰房地产开发有限公司负责开发,公司享有 21%权益。项目土地使用权面积约 2.76 万平方米,总建筑面积约 15.3 万平方米,规划用途为商务金融用地及综合。截止报告期末项目正在按计划进行施工,其中 1#楼已于报告期末开盘销售。项目计划于 2019 年上半年竣工并开业。

天津辛庄二号地项目(艺城悦府)

项目位于天津津南区域,由天津金辉永华置业有限公司负责开发,公司享有 26%权益。项目总建筑面积约 15.3 万平方米,规划性质为住宅及配套。项目于 2016 年开工建设,8 月开盘销售,截止报告期末正在进行结构施工,累计销售率为 96%。

天津汉沽 3 号地项目

项目位于天津市汉沽区,由华尚宏远(天津)房地产开发有限公司负责开发,公司享有 50%权益。总占地面积约 3.5 万平方米,总建筑面积约 8.7 万平方米,规划性质为住宅和配套商业。截止报告期末正在按计划进行基础施工,计划 2018 年三季度开盘销售,2020 年竣工入住。

天津汉沽 4 号地项目

项目位于天津市汉沽区,由华尚宏远(天津)房地产开发有限公司负责开发,公司享有 50%权益。总占地面积约 6.1 万平方米,总建筑面积约 12.8 万平方米,规划性质为住宅和配套商业,计划 2018 年开工建设并开盘销售,2020 年竣工入

住。

天津汉沽 5 号地项目

项目位于天津市汉沽区，由天津利创房地产开发有限公司负责开发，公司享有 50% 权益。总占地面积约 11.6 万平方米，总建筑面积约 21 万平方米，规划性质为住宅和配套商业，计划 2018 年开工建设并开盘销售，2020 年竣工入住。

天津辛庄五号地项目

报告期内公司全资子公司北京新尚致远房地产开发有限公司投资入股天津兴泰聚成置业有限公司，持有 20% 权益，相关手续在办理中。该公司开发位于天津津南区域的辛庄五号地项目，总建筑面积约 18.9 万平方米，规划性质为住宅及配套。项目于 2016 年开工并开盘销售。截止报告期末项目正在按计划施工，累计销售率为 71% (其中一期已售罄)。

佛山高明 16 号地项目

2017 年 8 月，公司签署了《佛山市高明区西江新城丽景东路以北项目合作框架协议》，获得佛山高明 WG0016 地块 25% 权益。该项目位于佛山市高明区西江新城体育中心南，占地面积约 6.9 万平米，计容建筑面积约 19.4 万平米，项目公司的股权转让手续正在办理之中。

佛山高明 18 号地项目

报告期内公司协议约定以增资入股方式获得佛山市高明区美玖房地产开发有限公司 33% 股权以获得其所持有的佛山高明 WG0018 地块 33% 权益。该项目位于佛山市高明区西江新城体育中心南，占地面积约 5.9 万平米，计容建筑面积约 16.5 万平米，计划 2018 年开工。项目公司的股权转让手续正在办理之中。

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)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积 (平方米)	合作开发项目的权益占比 (%)

1	北京苹果园项目	35,245	123,357	是	123,357	80
2	长沙华中心项目南区	57,829	109,000	是	109,000	93
3	长沙华时代项目	19,221	212,115	否		100
4	西安枫悦二期项目	33,877	121,576	否		100
5	重庆江和墅项目	150,118	165,995	是	165,995	51
6	重庆海蓝城项目	136,794	346,812	否		100
7	天津塘沽湾项目	44,125	66,188	否		100
8	天津汉沽 5 号地项目	116,670	175,005	是	175,005	50
9	佛山高明 18 号地项目	59,008	165,222	是	165,222	33

注：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. 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	竣工项目	129,029	311,808	401,874		401,874	369,394	12,943
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工项目	59,119	122,798	158,229		158,229	199,267	4,723
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	3,026
4	北京	和墅	住宅、保障房	竣工项目	99,000	148,500	188,314		188,314	205,009	4,903
5	北京	华中心	综合体	在建项目	70,431	201,697	302,892	157,736	145,156	501,981	37,794
6	北京	西红世	办公、商业	竣工项目	40,904	122,714	163,514		163,514	261,753	18,881
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	4,339
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	29,275
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	竣工项目	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	13,648
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	5,512
13	西安	锦悦二期	办公、商业	竣工项目	10,386	57,123	63,295		63,295	54,757	
14	西安	枫悦一期	住宅、商业	在建项目	58,444	201,696	242,541	163,541	79,000	145,841	32,986
15	西安	辰悦	住宅、商业	在建项目	100,000	374,000	452,800	150,000		241,284	15,679

16	长沙	华中心二期	办公、商业	在建项目	13,010	80,204	128,998	128,998		157,180	37,271
17	长沙	华中心三期	住宅、商业	竣工项目	29,341	394,610	502,260	74,758	427,502	631,931	53,275
18	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	在建项目							
19	长沙	华中心五期	商业、办公	竣工项目	9,888	68,857	98,895		98,895		
20	长沙	华中心8号楼	商业	在建项目	1,152	1,320	2,558	2,558			
21	天津	波士顿43#地	住宅	竣工项目	55,295	110,588	135,588		135,588	96,988	8,328
22	天津	波士顿37#地	商业	在建项目	12,802	23,044	14,640	14,640		153,377	7,511
23	天津	波士顿44#地	住宅、商业	竣工项目	79,172	158,345	196,800		196,800		
24	广州	云和墅	别墅、叠墅	在建项目	151,536	151,536	225,405		24,000	627,198	42,951

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	881	881
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	9,118	2,638
3	北京	和墅	住宅、保障房	10,915	4,552
4	北京	华中心	保障房、住宅、商业、酒店	79,671	17,961
5	北京	西红世	公寓、办公、商业	34,659	17,706
6	西安	海蓝城一期	住宅、商业	12,987	8,524
7	西安	海蓝城二期东区	住宅、商业	26,905	7,621
8	西安	海蓝城二期西区	住宅、商业	1,095	87
9	西安	海蓝城三期	住宅、商业	60,663	42,099
10	西安	海蓝城四期	住宅、商业	43,895	9,284
11	西安	海蓝城五期	住宅、商业	184,149	156,872
12	西安	海蓝城六期	住宅、商业	179,084	76,870
13	西安	锦悦一期	住宅、商业	31,403	6,115
14	西安	锦悦二期	公寓、商业、办公	35,097	17,939
15	西安	枫悦一期	住宅、商业	152,954	110,621
16	西安	辰悦	住宅、商业	349,036	48,184
17	长沙	华中心二期	公寓、商业	117,948	23,151
18	长沙	华中心三期	住宅、公寓、商业	67,390	50,846
19	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	23,718	14,002
20	天津	波士顿 37#地	商业	12,527	8,019
21	天津	波士顿 43#地	住宅、商业	25,046	23,950
22	天津	波士顿 44#地	住宅、商业	23,412	9,164

注：可供出售面积和已预售面积分别均按报告期内可供出售面积和完成的销售面积填报。

4. 报告期内房地产出租情况

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	
1	北京	华远企业中心	商业	4,687.64	295.62	
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	385.72	
3		铭悦好天地	商业	15,626.69	1,415.71	
4		尚都国际中心	车位(个)	103	44.22	
5	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼	17,397.52	2,406.60	
			车位(个)	1,391	426.70	
6		华中心飞猫公社	商业	14,756.51	495.56	
7		君悦酒店	客房、餐饮	68,000.00	4,721.07	
8		郡原广场	商业	627.77	61.55	
9		其他物业	餐饮、会议室等	5,086.00	66.14	
10		西安	海蓝城	商业	19,135.31	416.11
11			君城	商业	3,450.00	80.00
12			锦悦	商业	1,427.77	45.40
13	枫悦		商业	2,160.00	65.77	
14	广州	云和墅	会所	3,261.00	12.54	
15	天津	波士顿 37#地	餐饮	470.00	6.94	

注：1、君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理。君悦酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入；2、车位出租面积按个数计算；3、上述项目均采用成本计量模式。

5. 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,754,639.00	5.61	60,463.57

三、关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

我们认为，当前我国房地产市场正处于转型变革的关键期，政策调控对行业发展格局变化起主导作用。2017 年 12 月 20 日结束的中央经济工作会议，对房地产市场发展的基本定调是：“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。同时着重强调要发展住房租赁市场和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。从政策导向来看，2018 年房地产市场调控应难以放松，调控政策将保持连续性和稳定性。在政策趋势引导下，在宏观经济平稳发展的保障下，我国房地产市场运行模式会逐步告别过去的非理性发展阶段，市场发展逻辑开始重塑，供需基本面在 2018 年将面临一些深刻变化。

供给端，主要受政策调控和金融环境影响，产品供应模式和结构体系将产生较大变化。主要体现在：一是作为 2018 年中央经济工作重点，在租赁住房改革的持续政策推动下，租赁住房特别是长期租赁住房产品供给将大幅增加；二是开发企业拍地-建设-销售的传统经营模式面临冲击，将从高质量发展、轻资产运营、多元化开发等方面培育差异化竞争优势；三是受金融去杠杆和信贷环境趋严影响，中小房企特别是中小民营房企资金压力加大，房企两极分化趋势加强；四是在政策持续推动和政府积极试点下，共有产权住房供给进一步增多、模式进一步成熟；五是集体用地入市、非房地产企业依法取得土地等土地供应新模式的政策方案和推进力度在 2018 年值得密切关注，若大面积推行，将对房地产供应模式甚至整个行业竞争格局将产生较大影响。

需求端，投资投机需求将被进一步挤压，市场更趋健康理性。主要体现在：一是政策制定在“坚持房屋居住属性”定位下，将继续打压投资投机需求，进一步挤压市场泡沫；二是中央经济工作会议把“防范化解重大风险”列为 2018 年经济工作的三大攻坚战之首，信贷政策将持续收紧，金融监管会继续加强，购房成本增加，房地产有效需求必然受到抑制；三是房地产长效机制将加快推进的预期，也会加大对非理性需求的抑制；四是租赁住房、共有产权房等多元化产品的入市，一定程度上缓解刚需压力，推动房地产市场量价平稳、健康运行；五是区域市场需求分化，预计一、二线城市受多渠道保障政策推动，需求特别是刚性需求将有效释放，三、四线城市经过前两年全力去库存后，去化动能恐会减弱，销售增速预计放缓。

整体来看，2018 年房地产市场预计总体平稳运行，调控政策继续实施深化，多层次住房供应体系不断完善，市场交易进一步回归理性。公司将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，发挥竞争优势，防范市场风险，为城市建设发展、为消费者居住提供更好、更适宜的房地产产品。

（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，不断提升产品的专业化和精细化水平，保障公司在开发规模、盈利能力、品牌实力等方面长远、稳定发展。同时，根据公司对行业发展形势的研判，公司未来将在以下几个方面着重努

力:

1、深耕已进入城市，积极拓展符合国家发展战略和公司布局策略的新区域

报告期内，公司继续深耕北京、天津、西安、长沙、广州等有发展潜力的城市，并以土地招拍挂方式首次进入重庆市场，有力践行了以北京为核心，辐射京津冀区域、西部区域、华中区域、华南区域的城市布局战略。未来公司将继续发挥自身灵活优势，在控制风险的基础上巩固发展现有城市，并将重点关注国家主要城市群的核心城市，在京津冀、中西部、长三角、珠三角和东北等地区选择宏观经济基本面好、人口增长潜力大、高净值收入人群较为集中和房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入，为公司的长期稳定健康发展奠定坚实基础。同时，公司也将根据自身资源，对于市场稳定、地价偏低的二、三线城市给予适当关注，结合具体项目和当期市场特点做出投资决策。公司还将紧随京津冀协同发展和雄安新区等国家战略，积极寻求机会参与雄安新区的开发建设，尽力为雄安新区的建设和发展贡献一己之力。

2、拓宽融资渠道，提升成本控制能力

面对日渐趋紧的融资环境，公司在严格遵守国家金融政策前提下，不断拓宽融资渠道、丰富融资手段，保持较强的融资能力，同时不断提升成本控制能力，积极应对金融环境变化。未来公司将继续维系同各家金融机构的良好合作关系，保障传统融资渠道的畅通。同时积极尝试符合监管条件的多种融资方式，如按揭应收款证券化、中票短融等银行间市场产品、并购贷款、海外融资等，籍此保障公司的资金需求，不断推动企业持续扩大资产规模。

3、升级+创新，打造“华远”印记与特色的服务模式

公司将继续秉承“责任地产、品质建筑”的品牌理念，贯彻“1+N”的企业战略，重塑产品和服务的边界，通过向社会提供优质产品，向客户提供多元化的服务，履行企业社会责任，使华远品牌不断发扬光大。在报告期内，公司以梳理用户需求为起始点，以优化业务品质为实际手段，对“1+N”战略进一步深化落地，为客户量身打造其生活、工作所需的多项服务，切实解决客户需求的痛点和难点。公司一直致力于布局房地产产业链相关联的业务领域，报告期内，我们在西安创新建立以“尊重、参与、共建、分享”为宗旨的服务 Hi 平台，落地比邻生活馆、Hi+共享美学空间、翡邻篮球场三大硬件，为业主提供丰富多彩的社群

活动。下一步，将继续大力推动华远“北医医林国医馆”、“乐知林成长中心”、“服务 Hi 平台”等增值服务的标准化工作，在公司其他项目快速复制落地。未来，公司还将持续通过“1+N”战略的进一步实施，致力于基础服务和创新服务的提升，深度打造有“华远”印记与特色的产品及服务模式。

4、优化经营结构，提升轻资产运营能力

在全新的经济形势下，资产结构的创新优化是房地产行业所面临的必然趋势。华远地产作为一家高度市场化的国有控股企业，为了保障公司的长远健康发展、股东收益以及资金安全，将不断推进金融创新、优化投资组合，实现重资产向轻资产过渡。报告期内，公司通过进一步完善房地产金融布局，以金融为依托，实现对更多外部资源的撬动，助力公司主业规模扩张及业绩增长。未来公司将进一步尝试房地产与金融结合的多种可能方式，积极通过金融资本市场提升企业轻资产运营能力。同时，公司在继续开发传统住宅类产品的同时，适度增加核心区域商业地产的开发及投资规模，加大商业地产等方向的投入，并着力打造资产管理与商业管理团队，提高商业运营管理能力及效率。商管团队注重加强与国际知名投资机构的交流及合作，对标国际市场的管理思路及回报要求，并在多个重点商业项目中通过实践不断提升团队运营管理能力。公司通过商业运营能力的整体提升，逐步实现业务模式及业态上的突破，实现多业态、多元化发展。

5、投资模式创新驱动业务发展，并购战略丰富深化产业链布局

在审慎的前提下，公司将积极寻求同行业的横向并购和跨行业的纵向延伸，优化资产结构，加速企业规模化发展进程。一方面积极探索多元化的开发投资模式，通过加强与各类金融机构及知名房地产企业的合作，并充分借助公司在项目运作上的核心竞争力，针对不同业态、区域、业务模式的房地产项目，综合考虑采用并购、联合投资、房地产基金、REITs 等多元化的合作模式进行投资，从而快速实现投资规模和效益的提升，获得合理回报；另一方面通过资本并购丰富和深化产业链布局，公司将不断尝试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”规划的重点产业，诸如健康养老、生态环保、教育、智慧社区、金融等领域的企业进行并购，丰富企业多种投资形式，推动公司获得持续、稳定的规模化发展。

6、注重人才储备，培育优秀员工团队

人才储备是公司经营战略实现的基石之一。根据业务经营及多元化投资的发展需要,公司未来将通过内部培养与外部引进相结合的方式,打造一支具有跨界业务经营管理能力的核心管理团队。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。在能力建设方面,公司将根据主营业态经营及多元化投资的发展需要,围绕公司业务,一方面强化传统核心专业职能相关的管理能力提升,一方面对新拓展业务提供人力发展机制保障。在激励机制方面,公司将顺应公司管理体系的改革要求,进一步完善薪酬管理体系,合理优化以短期固定薪酬、中期浮动薪酬和长期股权激励为主体的薪酬体系,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,通过提供具有市场竞争力的薪酬水平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;在长期股权激励方面,探索实施持续的股权激励计划,将核心管理团队和骨干专业人员与公司利益进行深度绑定,确保公司管理核心和专业核心的长期稳定,保障公司业务长远、稳定、健康发展。

(三) 经营计划

2018 年度公司开发规模计划如下:

2018 年计划开复工面积约 290 万平方米,其中新开工约 209 万平方米,竣工约 50.7 万平方米。其中:

2018 年计划新开工的房地产项目如下:

北京苹果园项目 22 万平方米;

西安枫悦二期项目 16 万平方米;

西安辰悦项目 31 万平方米;

重庆江和墅项目 21 万平方米;

重庆海蓝城项目 43 万平方米;

长沙华时代项目 28 万平方米;

天津汉沽 5 号地项目 21 万平方米;

天津塘沽湾项目 9 万平方米;

广州云和墅项目 18 万平方米。

2018 年计划竣工的房地产项目如下：

北京华中心项目 5.3 万平方米；

西安枫悦一期项目 13.6 万平方米；

西安海蓝城六期项目 1.6 万平方米；

西安辰悦项目 13 万平方米；

长沙华中心二期项目 12.9 万平方米；

长沙华中心 8 号楼项目 0.3 万平方米；

广州云和墅项目 4 万平方米。

2018 年公司商品房销售计划如下：

2018 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、西安枫悦项目一期、西安辰悦项目；重庆江和墅项目、重庆海蓝城项目；长沙华中心二~四期项目；天津波士顿 37 号、43 号、44 号地项目、天津汉沽 3 号地和 5 号地项目；广州云和墅项目。

2018 年公司计划实现销售签约额约 120 亿元。

2018 年公司投资计划如下：

根据公司发展规划和 2018 年经营计划，2018 年公司计划投资总额约 201 亿元。包括：

1、房地产开发直接投资约 191 亿元，其中：土地储备支出约 100 亿元；已取得项目土地支出约 35 亿元；项目建设直接投资约 56 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、西安锦悦项目、西安枫悦项目、西安辰悦项目、长沙华中心二~五期项目、长沙华中心 8 号楼项目、长沙华时代项目、天津棠悦项目、天津塘沽湾项目、广州云和墅项目、重庆江和墅一期项目、重庆海蓝城一期和二期项目。

2、产业投资总额约 10 亿元。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2018 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 2018 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。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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
二〇一八年五月八日

议案二

华远地产股份有限公司 关于公司 2017 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 2017 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

第六届监事会自 2014 年 11 月 24 日经股东大会选举产生，至 2018 年 2 月 4 日任期届满，第七届监事会自 2018 年 2 月 5 日经股东大会选举产生。报告期内，公司第六届监事会共召开了 5 次会议，会议的情况如下：

1、第六届监事会第十六次会议于 2017 年 4 月 18 日以现场会议的方式召开，会议审议通过了《2016 年年报及年报摘要》、《2016 年监事会工作报告》、《2016 年度内部控制评价报告》、《2016 年履行社会责任的报告》、《2016 年财务决算、审计报告》、《2016 年度关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于公司关联交易事项的议案》、《关于为广州高雅房地产开发有限公司提供担保的关联交易的议案》、《关于为长沙海信广场实业有限公司提供担保的关联交易的议案》，共计九项议案。

2、第六届监事会第十七次会议于 2017 年 4 月 27 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2017 年第一季度报告》全文及正文。

3、第六届监事会第十八次会议于 2017 年 8 月 28 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2017 年半年度报告》全文及摘要。

4、第六届监事会第十九次会议于 2017 年 9 月 6 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了《关于公司全资子公司北京市华远置业有限公司收购陕西杰诚置业有限责任公司 100% 股权及债权的议案》。

5、第六届监事会第二十次会议于 2017 年 10 月 30 日以通讯表决方式召开，会议审议通过了《华远地产股份有限公司 2017 年第三季度报告》全文及正文。

报告期内，公司第六届监事会成员分别列席参加了公司 2 次股东大会；列席

参加了公司董事会 1 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的开展，切实维护公司利益和全体股东的利益。

二、监事会对 2017 年度公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内公司依法运作，公司的决策程序符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关制度的规定。公司监事会认为董事、监事及高级管理人员均能履行诚信、勤勉义务，没有发现公司董事、高级管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为；公司董事会严格按照信息披露制度要求及时、准确、完整地进行了对外信息披露，没有发现公司有应披露而未披露的事项，也没有进行选择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〉（2016 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 2016 年年度报告及摘要。

监事会认为公司财务管理规范、制度完善，没有发生公司资产被非法侵占和资金流失的情况，公司的 2016 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 2016 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2016年度内部控制情况出具了《2016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，《2016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、2018年工作计划

监事会将按照《公司章程》和有关法律法规，进一步规范监事会的工作，加大监督力度，保障公司及股东的权益。

（一）继续积极参加公司组织召开的各种工作会议，及时掌握经营工作开展情况，确保公司规范运作。

（二）根据《监事会议事规则》加强对重点项目的监督检查。

（三）充分发挥在公司重大关联交易事项中的监督作用。

（四）发挥对公司董事和高级管理人员遵纪守法和勤勉尽责的监督作用。

本议案已经公司第七届监事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案三

华远地产股份有限公司 关于公司 2017 年财务决算、审计报告的议案

各位股东：

现将公司 2017 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[2018]第 ZB10468 号审计报告确认，公司 2017 年度财务状况如下：

一、 财务状况

截止 2017 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	34,352,989,581.90	元
负债总额：	26,611,242,754.04	元
所有者权益：	7,741,746,827.86	元
其中：归属于母公司所有者权益：	7,321,521,534.84	元
少数股东权益：	420,225,293.02	元

二、 经营成果

2017 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：	9,903,786,948.86	元
营业总成本：	8,329,386,976.12	元
营业利润：	1,603,209,368.67	元
利润总额：	1,610,419,675.47	元
净利润：	1,152,226,343.02	元
其中：归属于母公司股东的净利润：	818,949,308.18	元
少数股东损益：	333,277,034.84	元
加权平均净资产收益率：	11.65	%
基本每股收益：	0.35	元

三、 现金流量

2017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	1,817,658,619.56	元
其中：经营活动产生的现金流量净额	683,949,700.56	元
投资活动产生的现金流量净额	229,949,436.65	元
筹资活动产生的现金流量净额	903,759,523.12	元
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-40.77	元
期初现金及现金等价物余额	5,383,645,335.98	元
期末现金及现金等价物余额	7,201,303,955.54	元

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案四

华远地产股份有限公司 关于公司 2017 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 2017 年度审计报告，公司 2017 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为 818,949,308.18 元。2017 年度母公司实现净利润 401,342,636.48 元，根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金 40,134,263.65 元，加上母公司以前年度结余未分配利润 54,966,461.37 元，母公司 2017 年可供股东分配的利润总计为 416,174,834.20 元。

公司拟定的 2017 年利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2017 年 12 月 31 日公司总股本 2,346,100,874 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），共计派发现金股利 234,610,087.40 元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 181,564,746.80 元，全部结转以后年度分配。

2017 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。2018 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 2017 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七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案五

华远地产股份有限公司 关于公司 2018 年投资计划的议案

各位股东：

根据公司发展规划和 2018 年经营计划，2018 年公司计划投资总额约 201 亿元。包括：

1、房地产开发直接投资约 191 亿元，其中：土地储备支出约 100 亿元；已取得项目土地支出约 35 亿元；项目建设直接投资约 56 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、西安锦悦项目、西安枫悦项目、西安辰悦项目、长沙华中心二~五期项目、长沙华中心 8 号楼项目、长沙华时代项目、天津棠悦项目、天津塘沽湾项目、广州云和墅项目、重庆江和墅一期项目、重庆海蓝城一期和二期项目。

2、产业投资总额约 10 亿元。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2018 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 2018 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七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案六

华远地产股份有限公司 关于公司 2017 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 2017 年年度报告及摘要，并已于 2018 年 4 月 11 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。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案七

华远地产股份有限公司 关于公司 2018 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 2018 年度审计机构，年度审计费用为 110 万元；同时聘用立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度内控审计会计师事务所，年度内控审计费用为 30 万元。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案八

华远地产股份有限公司 关于 2018 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，2018 年将为公司（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 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，已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案九

华远地产股份有限公司 关于 2018 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：

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（以下统称“华远集团”）2018 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，华远集团提供相应的周转资金，由实际使用资金的公司向华远集团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。

本议案属于关联交易，已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案十

华远地产股份有限公司

关于 2018 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、2018 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2018 年度公司对控股子公司（及其控股、联营的各下属公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他融资担保）总额不超过 225 亿元（含控股子公司及其控股、联营的各下属公司之间相互担保）。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 2018 年年度股东大会召开前，公司对控股子公司（及其控股、联营的各下属公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他融资担保）总额不超过 225 亿元（含控股子公司及其控股、联营的各下属公司之间相互担保），以支持公司业务发展。

2、上述担保的单笔融资担保额度不超过 40 亿元。

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

4、担保方式可以是信誉担保或以公司资产（包括但不限于控股子公司及其控股、联营的各下属公司的股权、土地使用权、房屋所有权、在建工程等）担保。

5、授权公司董事长具体执行 2018 年度担保计划，并在不超出年度担保计划总额及单笔限额的前提下，授权公司董事长根据具体情况适当调整各项目之间的担保金额。

6、以上融资担保分笔实施之时，授权公司董事长在股东大会批准的担保额度内签署相关法律文件。

本授权有效期自股东大会通过之日起至公司 2018 年年度股东大会召开前一

日止。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案十一

华远地产股份有限公司 关于 2018 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、2018 年公司资金状况和公司发展的资金需求，预计 2018 年度公司及控股子公司提供融资抵押资产价值（包括银行贷款抵押和其他融资抵押）总额不超过 200 亿元（含控股子公司之间相互提供抵押、及其为母公司融资提供抵押）。

由于融资有时会要求同时提供资产抵押和保证等其他担保，因此，此资产抵押额度与议案十中 2018 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 2018 年年度股东大会召开前，公司及控股子公司提供融资抵押资产价值（包括银行贷款抵押和其他融资抵押）总额不超过 200 亿元（含控股子公司之间相互提供抵押、及其为母公司融资提供抵押），以支持公司业务发展。

2、抵押物包括但不限于公司及控股子公司的土地使用权、房屋所有权、在建工程等。

3、以上融资抵押分笔实施之时，授权公司董事长在股东大会批准的资产抵押额度内签署相关法律文件。

本授权有效期自股东大会通过之日起至公司 2018 年年度股东大会召开前一日止。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

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 2016 年度股东大会批准的公司 2017 年度公益性、救济性捐赠额度为 500 万元人民币，2017 年度公司实际对外捐赠 474.46 万元，具体情况如下表：

捐赠公司	受捐单位	捐赠金额（万元）
北京市华远置业有限公司	企业家环保基金会	150.00
	北京市体育基金会	252.00
	西城区民政局“春风送暖”活动捐赠款	0.50
北京新都致远房地产开发有限公司	北京精瑞人居发展基金会	50.00
长沙橘韵投资有限公司	浏阳市小河乡皇碑村委会	20.00
	长沙市岳麓区站点公益服务中心	1.96
捐赠合计		474.46

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 2018 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、每年的具体捐赠实际执行情况向年度股东大会报告。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案十三

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》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。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案十四

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50亿元人民币的公司债券。债券期限不超过三年（含三年）。债券利率为固定利率。具体方案如下：

1、发行规模

本期债券票面总额不超过人民币 50 亿元（含 50 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、债券期限

本期债券期限为不超过 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。

3、债券利率及确定方式

本期债券为固定利率债券，票面利率由公司和承销商根据市场情况确定。

4、还本付息

本期债券利息按年支付，本金连同最后一期利息一并偿还。

5、发行方式

本期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。

6、发行对象

本期债券拟向具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》的合格投资者发行。

7、募集资金的用途

本期债券募集资金将用于补充营运资金及偿还公司（含下属公司）借款，具体募集资金用途提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况确定。

8、承销方式

本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

9、担保方式

本期债券无担保。

10、债券交易流通

本期债券发行完成后，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士根据中国证监会的相关规定办理本期债券的交易流通事宜。

11、偿债保障措施

本期债券发行后，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。

12、决议的有效期

本期债券决议的有效期为自本次股东大会审议通过之日起 12 个月。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案十五

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：

为保证本期债券工作能够顺利、高效地进行，董事会提请公司股东大会授权董事会全权办理本期债券发行相关事宜，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，制定本期债券的具体发行方案以及修订、调整本期债券的发行条款，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期债券发行有关的一切事宜；

2、决定聘请为本期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、办理本期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、完成与本期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期债券发行工作并对本期债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整；

6、办理与本期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期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，代表公司在本期债券发行过程中处理与本期债券发行有关的上述事宜。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

议案十六

华远地产股份有限公司 关于增补公司董事的议案

各位股东：

闫锋先生因工作调整原因不再担任公司董事，向董事会提出辞去董事职务的申请，同时辞去董事会审计委员会委员职务。公司股东北京京泰投资管理中心向公司提出推荐李学江先生出任公司董事。

本议案已经公司第七届董事会第二次会议审议通过，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

二〇一八年五月八日

附：李学江先生简历

附件:

简 历

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