公司代码:600743　　公司简称:华远地产

# 华远地产股份有限公司

## 2018 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟定的2018年度利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,按2018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1.2元(含税),共计派发现金股利281,532,104.88元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额为346,861,514.32元,全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司2018年年度股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 华远地产 | 600743 | ST幸福 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 张全亮 | 谢青 |
| 办公地址 | 北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼 | 北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼 |
| 电话 | 010-68036966 | 010-68036688-526 |
| 电子信箱 | zhangql@hy-online.com | xieq@hy-online.com |

2 报告期公司主要业务简介

本公司的主营业务为房地产开发与销售、租赁,属于房地产行业。公司开发的房地产产品涉及住宅、写字楼、商业、酒店等多种物业类型。开发完成后的房地产产品以销售为主,自持少量投资性物业,主要为商业业态。报告期内,公司的主营业务未发生重大变化。

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,行业及主要外部因素情况如下:

2018年,我国宏观经济运行总体平稳、稳中有进,但也面临稳中有变、变中有忧的复杂局势,经济面临下行压力。房地产行业在坚持"房子是用来住的,不是用来炒的"的总体定位下,行业平稳健康发展,房地产投资保持高位。国家统计局数据显示,2018年1-12月,全国房地产开发投资120,264亿元,比上年增长9.5%,其中,住宅投资85,192亿元,比上年增长13.4%,住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。房地产市场销售规模再创新高,2018年商品房销售面积171,654万平方米,比上年增长1.3%,商品房销售额149,973亿元,比上年增长12.2%。但受经济下行压力加大和前几年房价上涨过快影响,2018年房地产销量增速在不断下滑,特别是三季度以来,地产销售增速乏力现象较为明显。

2018年,各地继续坚持因城施策,切实履行城市主体责任,促进房地产市场平稳健康发展。各地出台房地产调控政策合计超过400余次,实施了限购、差别化信贷、提高房地产开发融资成本、土拍"限竞"、地方房价问责制、强化市场行为监管等一系列长短组合拳,房地产市场和土地市场双双逐渐回归理性。国家统计局数据显示,2018年1至12月,一线城市新建商品住宅销售价格平均同比上涨0.5%,涨幅比上年同期回落9.6个百分点;二、三线城市同比分别上涨7.6%和7.8%,其中二线城市涨幅比上年同期回落1.5个百分点,三线城市涨幅与上年同期相同,房价上涨趋势得到有效遏制。土地市场方面,中指数据显示,2018年1-12月,全国300城共推出各类用地24.2亿平方米,同比增长24.8%。全国300个城市各类用地成交楼面价为2,143元/平方米,同比下跌11.6%;全国300个城市各类用地平均溢价率为13.2%,较去年同期下降15.6个百分点。土地市场在不断降温,逐渐回归理性。

2018年,金融环境趋紧对房地产市场产生了较大影响。国际环境方面,美联储加息带动全球货币政策紧缩,国内去杠杆政策又持续进行,表外资金不断回归表内。监管环境方面,在加强房地产金融宏观审慎管理的指导原则下,国家严控资金违规流入房地产。人民银行、住建部、银保监会、国土部等多部委也均表示要规范融资购房行为,严厉打击"首付贷"、"房抵贷"、个人消费贷违规购房等行为,切实抑制房地产泡沫。这些因素综合作用下,2018年房地产企业融资成本上升,房企面临较为紧张的金融环境。从融资成本看,2018年房企总体融资成本为6.26%,较去年同期增长0.22个百分点。

在宏观经济下行压力增大,金融环境趋紧的2018年,公司主动响应政策要求,积极应对形势变化,努力把握市场周期波动趋势,坚持区域深耕战略和快周转运营逻辑,在土地拓展、开发规模、签约、回款等主要经营指标上均实现了突破,市场地位和品牌影响力也得到大幅提升。公司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。在房企融资普遍艰难的2018年,公司主动应对行业融资困境,加强融资力度,逆势拿下总规模为50亿元的公司债额度,并于12月成功发行15亿元首期债券;不断优化公司资产结构,11月成功实现了第一笔境外2亿美元高级无抵押定息债券的融资,首次敲开境外融资大门,为未来的资本运作提供更为广阔的土壤。公司不断加大同业合作,成功与碧桂园、旭辉、远洋、景瑞等优秀企业开展了深入合作,通过联合开发、投资并购等方式发展新项目、开拓新市场,大幅提升了公司业务规模;深入推动公司经营高质量发展,增强产品竞争力和服务水平,发扬和提升公司"责任地产、品质建筑"的品牌影响力。未来在"规模与效益并举"的发展方针指导下,公司将时刻牢记"为股东创造价值"的企业经营使命,持续保持稳定良好的盈利水平及稳健的经营态势。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:万元　币种:人民币

| | 2018年 | 2017年 | 本年比上年增减(%) | 2016年 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 4,966,545.04 | 3,435,298.96 | 44.57 | 2,809,428.32 |
| 营业收入 | 683,135.58 | 990,378.69 | -31.02 | 760,840.99 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 74,996.16 | 81,894.93 | -8.42 | 74,132.36 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 68,765.92 | 70,946.46 | -3.07 | 47,631.95 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 783,687.31 | 732,152.15 | 7.04 | 671,464.08 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -310,158.89 | 68,394.97 | -553.48 | 215,470.93 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.32 | 0.35 | -8.57 | 0.32 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.32 | 0.35 | -8.57 | 0.32 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 10.05 | 11.65 | 减少1.60个百分点 | 13.73 |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:万元　币种:人民币

| | 第一季度(1-3月份) | 第二季度(4-6月份) | 第三季度(7-9月份) | 第四季度(10-12月份) |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 56,125.20 | 77,839.55 | 172,285.72 | 376,885.11 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -41.57 | 5,999.04 | 23,219.98 | 45,818.72 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 919.21 | 6,161.06 | 23,192.64 | 38,493.02 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -222,250.19 | -260,833.99 | -29,613.18 | 202,538.47 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

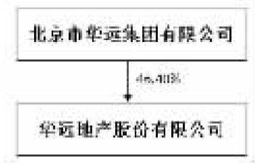
| | |
|---|---|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 54,101 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 52,408 |

前10名股东持股情况

| 股东名称(全称) | 报告期内增减 | 期末持股数量 | 比例(%) | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | | 股东性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 北京市华远集团有限公司 | 0 | 1,088,584,808 | 46.40 | 0 | 质押 | 498,340,000 | 国有法人 |
| 北京京泰投资管理中心 | 0 | 173,771,000 | 7.41 | 0 | 无 | | 国有法人 |
| 天津华远浩利投资股份有限公司 | 0 | 160,449,031 | 6.84 | 0 | 无 | | 境内非国有法人 |
| 北京首创阳光房地产有限责任公司 | -16,305,600 | 113,435,600 | 4.84 | 0 | 无 | | 国有法人 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 0 | 53,985,230 | 2.30 | 0 | 无 | | 国有法人 |
| 华夏人寿保险股份有限公司-自有资金 | -7,532,300 | 22,467,700 | 0.96 | 0 | 无 | | 境内非国有法人 |
| 湖北潜江农村商业银行股份有限公司 | -400,000 | 13,304,075 | 0.57 | 0 | 无 | | 境内非国有法人 |
| 南京栖霞建设股份有限公司 | 0 | 12,000,000 | 0.51 | 0 | 无 | | 境内非国有法人 |
| 中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金 | 6,745,070 | 10,817,845 | 0.46 | 0 | 无 | | 其他 |
| 李应生 | 2,240,300 | 9,646,200 | 0.41 | 0 | 无 | | 境内自然人 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 北京市华远集团有限公司、天津华远浩利投资股份有限公司为一致行动人关系,公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系 | | | | | | |

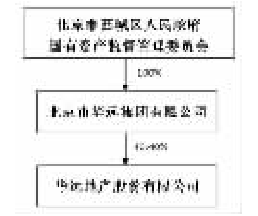
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率(%) | 还本付息方式 | 交易场所 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 华远地产股份有限公司2014年公司债券 | 14华远债 | 122370 | 2015年4月27日 | 2020年4月27日 | 14 | 5.24 | 每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 上海证券交易所 |

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用　□不适用

报告期内"14华远债"于2018年4月27日支付了自2017年4月27日至2018年4月26日期间的利息,相关情况详见公司于2018年4月20日披露的《华远地产股份有限公司2014年公司债券2018年付息公告》。

√适用　□不适用

截至2018年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

| 子公司名称 | 子公司简称 |
|---|---|
| 华远置业 | 华远置业 |
| 北京新威房地产开发有限责任公司 | 新威 |
| 北京金秋莱太房地产开发有限公司 | 金秋莱太 |
| 北京华和房地产开发有限公司 | 华和 |
| 北京新通源远房地产开发有限公司 | 新通源远 |
| 北京新通致远房地产开发有限公司 | 新通致远 |
| 北京嘉华利远商业管理有限公司 | 嘉华利远 |
| 北京华远锦程投资管理有限公司 | 华远锦程 |
| 北京馨悦致远房地产开发有限公司 | 馨悦致远 |
| 北京尚居置业有限公司 | 尚居置业 |
| 北京新都致远房地产开发有限公司 | 新都致远 |
| 北京上和致远房地产开发有限公司 | 上和致远 |
| 北京新尚致远房地产开发有限公司 | 新尚致远 |
| 北京心和致远房地产开发有限公司 | 心和致远 |
| 北京上同致远房地产开发有限公司 | 上同致远 |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 新润致远 |
| 北京华瑞和酒店管理有限公司 | 华瑞和酒店 |
| 北京华瑞城会所管理有限公司 | 华瑞城会所 |
| 北京华远浩景管理咨询有限公司 | 华远浩景 |
| 北京誉和置业有限公司 | 誉和 |
| 北京誉德置业有限公司 | 誉德 |
| 北京誉成置业有限公司 | 誉成 |
| 北京创想精英教育科技有限公司 | 创想精英 |
| 承德博大庆远旅游开发有限公司 | 博大庆远 |
| 张家口顺和致远房地产开发有限公司 | 张家口顺和 |
| 涿州盛丰和华房地产开发有限公司 | 涿州盛丰和华 |
| 菱华阳光(天津)房地产开发有限公司 | 菱华阳光 |
| 阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司 | 阳菱光辉 |
| 胜华辰远(天津)房地产开发有限公司 | 胜华辰远 |
| 华尚泽远(天津)房地产开发有限公司 | 华尚泽远 |
| 天津利创房地产开发有限公司 | 天津利创 |
| 西安万华房地产开发有限公司 | 西安万华 |
| 西安鸿华房地产开发有限公司 | 西安鸿华 |
| 西安唐明宫置业有限公司 | 西安唐明宫 |

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三年(含三年),可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种,具体期限构成和各期限品种的发行规模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

本次债券将在中国证券监督管理委员会核准的规定期限内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、发行对象及向公司股东配售的安排

本次债券拟面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行,不向公司股东优先配售。

9、募集资金用途

本次债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务,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、主承销商、簿记管理人

本次发行聘请中信证券股份有限公司为主承销商、簿记管理人,并授权董事会或法定代表人与主承销商、簿记管理人签署有关协议。

11、承销方式

本次债券由主承销商、簿记管理人负责组建承销团,以承销团余额包销的方式承销。

12、担保方式

本次债券无担保。

13、债券交易流通

本次债券发行完成后,在满足上市条件的前提下,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券监督管理委员会的相关规定办理本次债券的交易流通事宜。

14、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。

15、决议的有效期

本次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。

本议案将提交公司2018年年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

二十一、审议并一致通过了《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事宜的议案》

为保证本次债券工作能够顺利、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、除议案二十已经确定的中介机构外,决定聘请为本次债券发行提供服务的其他中介机构;

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。

本议案将提交公司2018年年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

二十二、审议并一致通过了《关于公司发行债权融资计划的议案》。

为进一步拓宽公司融资渠道,改善公司债务结构,公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划,发行规模不超过30亿元人民币,发行期限不超过3年(含3年),固定利率,募集资金将按照相关法规及监管部门要求使用(包括但不限于补充流动资金及偿还债务等)。详见公司《拟发行债权融资计划的公告》(临2019-022号)。

本议案将提交公司2018年年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

二十三、审议并一致通过了《关于提请公司股东大会授权管理层实施本次债权融资计划的议案》。

为保证公司本次债权融资计划顺利发行,拟提请股东大会授权公司管理层负责根据实际情况及公司需要实施本次债权融资计划,包括但不限于:

1. 在法律、法规允许的范围内,根据市场条件和公司需求,制定本次申请发行债权融资计划的具体发行方案以及修订、调整本次发行债权融资计划的发行条款,包括发行期限、发行额度、发行利率、发行方式、承销方式等与发行条款有关的一切事宜。

2. 聘请中介机构,办理本次债权融资计划发行申报事宜。

3. 代表公司进行所有与本次发行债权融资计划相关的谈判,签署与本次发行债权融资计划有关的合同、协议和相关的法律文件。

4. 及时履行信息披露义务。

5. 办理与本次发行债权融资计划有关的其他事项。

6. 本授权自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。

详见公司《拟发行债权融资计划的公告》(临2019-022号)。

本议案将提交公司2018年年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

二十四、审议并一致通过了《关于公司在中国银行间市场交易商协会申请注册发行债务融资工具(超短期融资券)方案的议案》。

为满足公司经营发展资金需求,进一步优化公司资产结构,保证本公司可持续发展,根据《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》等法律法规的规定,公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币30亿元(含30亿元)的债务融资工具(超短期融资券),本次发行方案的主要条款如下:

1、发行人:华远地产股份有限公司;

2、注册发行规模:拟注册发行规模不超过人民币30亿元(含30亿元)(最终的注册发行额度将以中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》中载明的额度为准);

合公司利益,控股股东华远集团提供周转资金有利于公司资金周转,促进公司的业务发展,同时资金使用成本收取原则合理,不存在大股东侵犯公司利益或其他有损公司利益情形。

在审议此项关联交易时,关联董事杜凤超、杨云燕、徐骥、李然回避表决,表决程序符合有关法律法规的规定。

三、董事会表决情况

2019年4月23日,公司以现场方式召开的第七届董事会第十次会议对上述两项关联交易进行了审议,关联董事杜凤超、杨云燕、徐骥、李然回避表决,其余非关联董事一致同意该两项关联交易议案。

四、本次关联交易的关联方及关联关系说明

关联方华远集团成立于1993年9月,注册资本为136,175.4979万元,主要从事投资与投资管理业务。目前持有公司46.40%股份,为公司第一大股东。

五、交易的定价政策和定价依据

1、华远集团为公司提供融资担保的担保费率定价政策及依据:

目前市场的担保费率为0.5%-5%,华远集团为公司提供融资担保的担保费率为不超过0.8%,接近市场费率的低限。

2、华远集团向公司提供周转资金的资金使用成本定价政策及依据:

华远集团向公司提供周转资金的资金使用成本由实际使用资金的公司的控股子公司向华远集团支付,资金使用成本将不超过同期市场利率。

六、关联交易的必要性及对公司的影响

上述关联交易事项使公司取得大股东提供的融资和资金支持,有效补充公司资金来源,可促进公司业务的发展,同时费用确定合理,没有损害股东利益的情况发生。

七、备查文件目录

1、独立董事关于上述关联交易事项的独立声明。

2、独立董事关于上述关联交易事项的独立意见。

3、第七届董事会第十次会议决议。

华远地产股份有限公司
董　事　会
2019年4月25日

---

证券代码:600743　　证券简称:华远地产　　编号:临2019-021

# 华远地产股份有限公司关于2019年为控股子公司提供融资担保的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示

● 经公司第七届董事会第十次会议审议通过,预计2019年度公司对控股子公司(及其控股、联营的各下属公司)提供总额不超过245亿元(含控股子公司及其控股、联营的各下属公司之间相互担保)的融资担保(包括银行贷款担保和其他融资担保)。

一、担保情况概述

经公司第七届董事会第十次会议审议通过,根据公司现有开发项目的进展情况、2019年公司资金状况和公司发展的资金需求,预计2019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245亿元(含控股子公司及其控股、联营的各下属公司之间相互担保)。同时,公司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2019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245亿元(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2019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2019年年度股东大会召开前一日止。

二、被担保人基本情况

上述担保的被担保人均为公司控股、联营子公司,担保总额为245亿元。详细情况如附表:

| 担保人 | 被担保人 | 担保额度(万元) | 被担保人2018年财务状况 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 法定代表人 | 注册地 | 主要开发项目 | 公司对被担保人持股比例(%) | 总资产(万元) | 负债(万元) | 贷款(万元) | 一年内到期负债(万元) | 净资产(万元) | 净利润(万元) |
| 华远地产股份有限公司 | 北京市华远置业有限公司 | 26,000.00 | 杜凤超 | 北京市西城区北展北街11号 | 天津波士顿 | 100 | 2,475,137.98 | 2,248,168.29 | 71,000.00 | 101,200.00 | 226,969.69 | 33,699.88 |
| 北京市华远置业有限公司 | 北京新都致远房地产开发有限公司 | 99,500.00 | 刘志刚 | 北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号3号楼B1-6363室 | 北京华中心 | 100 | 199,127.73 | 165,583.49 | 99,500.00 | 200.00 | 33,544.24 | 11,910.38 |
| 北京市华远置业有限公司 | 北京市华远置业有限公司 | 45,000.00 | 杜凤超 | 北京市西城区北展北街11号 | 华远企业中心 | 100 | 2,475,137.98 | 2,248,168.29 | 71,000.00 | 101,200.00 | 226,969.69 | 33,699.88 |
| 华远地产股份有限公司、广州高雅房地产开发有限公司 | 广州高雅房地产开发有限公司 | 60,000.00 | 王渝旋 | 广州市白云区白云大道北大一大街23号 | 广州雲和墅 | 100 | 441,641.95 | 458,379.61 | 164,791.71 | 99,263.72 | -16,737.70 | -5,862.37 |
| 华远地产股份有限公司 | 长沙隆熙致远房地产开发有限公司 | 88,000.00 | 许智来 | 湖南省长沙市开福区清水塘路6号 | 长沙华时代 | 100 | 223,181.61 | 219,684.02 | 88,000.00 | | 3,497.59 | -1,441.08 |
| 华远地产股份有限公司 | 重庆篆山澜岛房地产开发有限公司 | 28,800.00 | 李然 | 重庆市江津区德感街道篆山坪社区长江大桥原收费站 | 重庆春风度 | 100 | 122,187.94 | 110,797.00 | 28,800.00 | 10,000.00 | 11,389.95 | 4,548.11 |
| 华远地产股份有限公司、北京新润致远房地产开发有限公司 | 北京新润致远房地产开发有限公司 | 70,000.00 | 刘志刚 | 北京市石景山区实兴大街30号院3号楼2层D-0829房间 | 北京石景山 | 80 | 553,339.99 | 549,034.86 | 70,000.00 | | 4,305.14 | -234.31 |
| 北京市华远置业有限公司 | 天津利创房地产开发有限公司 | 21,750.00 | 李勇 | 天津市滨海新区汉沽街汉大路20号-123室 | 天津保利东郡 | 50 | 107,823.57 | 103,439.58 | 46,500.00 | 3,000.00 | 4,384 | -1,283.65 |
| 北京市华远置业有限公司 | 长沙隆宏致远房地产开发有限公司 | 60,152.69 | 许智来 | 湖南省长沙县泉塘街道泉塘安置小区第二生鲜市场全部 | 长沙海蓝城2期 | 100 | 120,208.49 | 120,232.33 | | | -23.85 | -23.85 |
| 北京市华远置业有限公司 | 佛山市华尚致远房地产开发有限公司 | 36,750.00 | 赵建军 | 佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办事处303室之三 | 远洋江玥花园 | 49 | 191,132.68 | 186,388.95 | | 36,750.00 | 4,743.73 | -256.27 |
| 北京市华远置业有限公司 | 佛山市骏隆房地产有限公司 | 25,875.00 | 唐翔 | 佛山市高明区荷城街道月明街42号之一 | 保利文玥花园 | 25 | 186,066.64 | 183,073.80 | | 25,875.00 | 2,992.83 | -959.60 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、北京新润致远房地产开发有限公司 | 北京新润致远房地产开发有限公司 | 130,000.00 | 刘志刚 | 北京市石景山区实兴大街30号院3号楼2层D-0829房间 | 北京石景山 | 80 | 553,339.99 | 549,034.86 | 70,000.00 | | 4,305.14 | -234.31 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、涿州盛丰和华房地产开发有限公司 | 涿州盛丰和华房地产开发有限公司 | 50,000.00 | 刘志刚 | 涿州市开发区高铁新城鸿坤理想湾二号楼一层 | 涿州蓝城 | 51 | 129,333.12 | 124,502.54 | | 80,000.00 | 4,830.58 | -169.42 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、华尚泽远(天津)房地产开发有限公司 | 华尚泽远(天津)房地产开发有限公司 | 40,000.00 | 刘志刚 | 天津市滨海新区新城镇敬老院内(新城村津沽路南侧) | 天津栖塘 | 100 | 62,329.98 | 59,674.60 | | 3,149.58 | 2,655.38 | -344.57 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司 | 阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司 | 80,000.00 | 刘志刚 | 天津市津南区辛庄镇商业街鑫旺里69号1-210室 | 天津海蓝城 | 100 | 194,414.51 | 112,312.52 | | | 82,102 | 781.5 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、银川君华房地产开发有限公司 | 银川君华房地产开发有限公司 | 30,000.00 | 李然 | 宁夏银川市金凤区阅海湾中央商务区CBD保险大厦1楼1001室 | 银川珑玺 | 60 | 52,545.67 | 47,572.30 | | | 4,973.37 | -26.63 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、银川创华房地产开发有限公司 | 银川创华房地产开发有限公司 | 50,000.00 | 李然 | 宁夏银川市金凤区阅海湾中央商务区CBD保险大厦一楼1001室 | 银川璟玺 | 60 | 43,372.76 | 38,412.58 | | | 4,960.18 | -39.82 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、重庆篆山澜岛 | 重庆篆山澜岛房地产开发有限公司 | 40,000.00 | 李然 | 重庆市江津区德感街道篆山坪社区长江大桥原收 | 重庆春风度 | 100 | 122,187.94 | 110,797.00 | 28,800.00 | 10,000.00 | 11,389.95 | 4,548.11 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、佛山市华信致远房地产开发有限公司 | 佛山市华信致远房地产开发有限公司 | 95,000.00 | 王渝旋 | 佛山市三水区云东海街道南丰大道3号百利达广场2座1217 | 佛山海蓝城 | 51 | 180,387.23 | 175,602.50 | | | 4,784.74 | -215.26 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司 | 长沙海信广场实业有限公司 | 90,000.00 | 周涛 | 长沙市天心区湘江中路二段36号华远华中心 | 长沙海信广场 | 49 | 193,204.63 | 220,624.35 | | | -27,419.72 | -17,736.95 |
| 华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、新项目公司 | 北京市华远置业有限公司、新项目公司 | 857,375.00 | 待定 | 待定 | 待定 | | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 合计 | | 2,450,000.00 | | | | | | | | | | |

注:1、上表中被担保人财务数据均截至2018年12月31日。

2、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。

三、截止本公告日,公司对控股、联营子公司提供融资担保(包括银行贷款担保和其他融资担保)总额为1,010,108.53万元(含控股、联营子公司之间相互担保),占本公司最近一期经审计净资产的117.84%,无逾期担保。

四、上述担保事项已经2019年4月23日召开的公司第七届董事会第十次会议审议通过,并将提交公司2018年年度股东大会审议。

五、备查文件

第七届董事会第十次会议决议

特此公告。

华远地产股份有限公司
董　事　会
2019年4月25日

---

证券代码:600743　　证券简称:华远地产　　编号:临2019-022

# 华远地产股份有限公司拟发行债权融资计划的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

为了进一步拓宽华远地产股份有限公司(以下简称"本公司"或"公司")融资渠道,改善公司债务结构,公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划(非公开定向债务融资)(以下简称"债权融资计划")。具体情况如下:

一、本次发行债权融资计划

(一)具体方案

1、注册额度:本次发行债权融资计划的规模不超过30亿元人民币。

2、发行期限:本次发行债权融资计划的期限不超过3年(含3年)。

3、发行利率:本次发行债权融资计划按面值发行,采用固定利率方式,发行利率根据发行时债券市场的市场状况,以簿记建档的结果最终确定;采用单利,不计复利。

4、募集资金用途:募集资金按照相关法规及监管部门要求使用(包括但不限于补充流动资金及偿还债务等)。

5、担保安排:本次发行债权融资计划为信用方式。

6、发行时间:根据实际资金需求情况,在北京金融资产交易所备案有效期内择机发行。

7、发行方式:采用一次备案的方式,即一次性申请融资总额度,在规定的时间和额度内,根据自身资金需求状况可以选择一次发行或分期发行。

8、发行对象:北京金融资产交易所认定的投资者。

9、决议有限期:自股东大会审议通过之日起至上述事项办理完毕之日止。

二、本次发行债权融资计划的授权事宜

为保证本公司本次债权融资计划顺利发行,拟提请股东大会授权公司管理层负责根据实际情况及公司需要实施本次债权融资计划,包括但不限于:

1、在法律、法规允许的范围内,根据市场条件和公司需求,制定本次申请发行债权融资计划的具体发行方案以及修订、调整本次发行债权融资计划的发行条款,包括发行期限、发行额度、发行利率、发行方式、承销方式等与发行条款有关的一切事宜。

2、聘请中介机构,办理本次债权融资计划发行申报事宜。

3、代表公司进行所有与本次发行债权融资计划相关的谈判,签署与本次发行债权融资计划有关的合同、协议和相关的法律文件。

4、及时履行信息披露义务。

5、办理与本次发行债权融资计划有关的其他事项。

6、本授权自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。

三、本次发行债权融资计划的审批程序

本次申请发行债权融资计划的议案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议。

本事项尚需经北京金融资产交易所接受备案后方可实施。公司将根据本次申请发行债权融资计划的进展情况,及时履行信息披露义务。

特此公告。

华远地产股份有限公司
董事会
2019 年 4 月25日

---

证券代码:600743　　证券简称:华远地产　　公告编号:2019-023

# 华远地产股份有限公司关于召开2018年年度股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●股东大会召开日期:2019年5月16日

●本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次

2018年年度股东大会

(二) 股东大会召集人:董事会

(三) 投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2019年5月16日14点00分

召开地点:北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2019年5月16日

至2019年5月16日

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。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

| 序号 | 议案名称 | 投票股东类型 |
|---|---|---|
| | | A股股东 |
| 非累积投票议案 | | |
| 1 | 公司2018年董事会工作报告 | √ |
| 2 | 公司2018年监事会工作报告 | √ |
| 3 | 公司2018年财务决算、审计报告 | √ |
| 4 | 公司2018年利润分配方案 | √ |
| 5 | 公司2019年投资计划 | √ |
| 6 | 公司2018年年报及年报摘要 | √ |
| 7 | 关于公司2019年续聘会计师事务所的议案 | √ |
| 8 | 关于2019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2019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2019年公司为控股子公司提供融资担保的议案 | √ |
| 11 | 关于2019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《奖励基金管理办法》的议案 | √ |
| 14 | 关于公司董事薪酬的议案 | √ |
| 15 | 关于增补公司独立董事的议案 | √ |
| 16 | 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案 | √ |
| 17 | 关于公司公开发行公司债券方案的议案 | √ |
| 18 | 关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事宜的议案 | √ |
| 19 | 关于公司发行债权融资计划的议案 | √ |
| 20 | 关于提请公司股东大会授权管理层实施本次债权融资计划的议案 | √ |
| 21 | 关于公司在中国银行间市场交易商协会申请注册发行债务融资工具(超短期融资券)方案的议案 | √ |
| 22 | 关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次债务融资工具(超短期融资券)发行相关事宜的议案 | √ |

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案已经2019年4月23日召开的公司第七届董事会第十次会议审议通过,详见于2019年4月25日刊登于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》的公司《第七届董事会第十次会议决议公告》。

2、特别决议议案:议案10、议案11

3、对中小投资者单独计票的议案:议案7、议案8、议案9、议案13、议案14、议案15

4、涉及关联股东回避表决的议案:议案8、议案9

应回避表决的关联股东名称:北京市华远集团有限公司、天津华远浩利投资股份有限公司

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,如果其拥有多个股东账户,可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

(三) 股东所投选举票数超过其拥有的选举票数的,或者在差额选举中投票超过应选人数的,其对该项议案所投的选举票视为无效投票。

(四) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(五) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

| 股份类别 | 股票代码 | 股票简称 | 股权登记日 |
|---|---|---|---|
| A股 | 600743 | 华远地产 | 2019/5/10 |

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

(一)登记手续:

出席现场会议的股东需按以下要求办理登记手续:个人股东须持本人身份证原件及复印件、股东账户卡;委托代理人办理的,须持有双方身份证原件及复印件、授权委托书、委托人股东账户卡办理登记手续。法人股东若由法定代表人亲自办理,须持法定代表人证明、本人身份证原件及复印件、法人单位营业执照复印件、股东账户卡;若法人股东委托代理人办理时,须持有出席人身份证原件及复印件、法人授权委托书、委托人营业执照复印件、委托人股东账户卡。异地股东可以信函或传真方式登记,但出席会议时需出示上述文件原件及复印件方为有效。

(二) 登记时间:2019年5月14日上午9:30-11:30 及下午2:00-4:30。

(三) 登记地址:北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼B座2层董事会办公室

(四) 联系方式:

联系人:谢青、姚娟娟

联系电话:010-68036688-526/588

传真:010-68012167

六、其他事项

(一)

本次股东大会现场会议会期预计半天,出席本次股东大会现场会议的所有股东食宿及交通费用自理。

(二) 网络投票期间,如投票系统遇突发重大事件的影响,则本次股东大会的进程当日另行通过上海证券交易所进行通知。

特此公告。

华远地产股份有限公司董事会
2019年4月25日

附件:授权委托书

报备文件

第七届董事会第十次会议决议

附件1:授权委托书

### 授权委托书

华远地产股份有限公司:

兹委托先生(女士)代表本单位(或本人)出席2019年5月16日召开的贵公司2018年年度股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人股东帐户号:

| 序号 | 非累积投票议案名称 | 同意 | 反对 | 弃权 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 公司2018年董事会工作报告 | | | |
| 2 | 公司2018年监事会工作报告 | | | |
| 3 | 公司2018年财务决算、审计报告 | | | |
| 4 | 公司2018年利润分配方案 | | | |
| 5 | 公司2019年投资计划 | | | |
| 6 | 公司2018年年报及年报摘要 | | | |
| 7 | 关于公司2019年续聘会计师事务所的议案 | | | |
| 8 | 关于2019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2019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2019年公司为控股子公司提供融资担保的议案 | | | |
| 11 | 关于2019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《奖励基金管理办法》的议案 | | | |
| 14 | 关于公司董事薪酬的议案 | | | |
| 15 | 关于增补公司独立董事的议案 | | | |
| 16 | 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案 | | | |
| 17 | 关于公司公开发行公司债券方案的议案 | | | |
| 18 | 关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事宜的议案 | | | |
| 19 | 关于公司发行债权融资计划的议案 | | | |
| 20 | 关于提请公司股东大会授权管理层实施本次债权融资计划的议案 | | | |
| 21 | 关于公司在中国银行间市场交易商协会申请注册发行债务融资工具(超短期融资券)方案的议案 | | | |
| 22 | 关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次债务融资工具(超短期融资券)发行相关事宜的议案 | | | |

委托人签名(盖章):　　受托人签名:

委托人身份证号:　　受托人身份证号:

委托日期:　年　月　日

备注:

委托人应在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√",对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。