

# 广州粤泰集团股份有限公司 2017 年年度 股东大会会议资料

（召开时间：2018 年 5 月 18 日）

## 资料目录

- 1、 会议议程；
- 2、 《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度报告全文及摘要》；
- 3、 《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度董事会工作报告》；
- 4、 《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度监事会工作报告》；
- 5、 《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度利润分配预案》；
- 6、 《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度财务决算报告》；
- 7、 《广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2017 年度述职报告》；
- 8、 《广州粤泰集团股份有限公司未来三年股东回报规划》；
- 9、 《关于本公司及控股子公司 2018 年贷款额度的议案》；
- 10、 《关于 2018 年度公司为控股子公司向银行贷款提供担保额度提交股东大会授权的议案》；
- 11、 《关于提请授权公司经营管理层进行对外投资权限的议案》；
- 12、 《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》；
- 13、 《关于授权经营管理层对公司及下属子公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案》

# 广州粤泰集团股份有限公司 2017 年年度股东大会 会议议程

主持人：杨树坪董事长

签到时间：2018 年 5 月 18 日（星期五）下午 14:00—14:30

会议地点：广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼公司会议室。

会议时间：下午 14:30—15:30

会议议程：

一、介绍本次股东大会到会股东情况，并宣布大会开幕；

二、介绍本次股东大会议案：

- 1、《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度报告全文及摘要》；
- 2、《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度董事会工作报告》；
- 3、《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度监事会工作报告》；
- 4、《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度利润分配预案》；
- 5、《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度财务决算报告》；
- 6、《广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2017 年度述职报告》；
- 7、《广州粤泰集团股份有限公司未来三年股东回报规划》；
- 8、《关于本公司及控股子公司 2018 年贷款额度的议案》；
- 9、《关于 2018 年度公司为控股子公司向银行贷款提供担保额度提交股东大会授权的议案》；
- 10、《关于提请授权公司经营管理层进行对外投资权限的议案》；
- 11、《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》；
- 12、《关于授权经营管理层对公司及下属子公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案》

三、股东审议议案；

四、指定律师和推荐监事会一名成员为监票人；

- 五、宣读投票表决事项；
- 六、现场点票与统计；
- 七、宣读现场表决结果；
- 八、律师宣读现场表决结果；
- 九、宣布现场会议结束。

广州粤泰集团股份有限公司

二〇一八年五月十八日

议案一

## 广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度报告全文及摘要

各位股东：

请查阅上海证券交易所网站本公司 2018 年 4 月 28 日公告。

本议案已经 2018 年 4 月 26 日召开的公司第八届董事会第八十六次会议审议通过，现提请股东大会审议，请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

议案二

## 广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度董事会工作报告

各位股东：

报告期内，广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等法律法规的规定，认真履行相应职责。2017 年度，在全体股东的支持下，公司董事会严格遵守《公司法》、《证券法》等法律法规的有关规定，忠实履行《公司章程》赋予的各项职责，认真执行股东大会的各项决议，围绕公司发展战略和年度重点任务积极开展各项工作。全体董事恪尽职守、勤勉尽责，以科学、严谨、审慎、客观的工作态度，积极参与公司各项重大事项的决策过程，努力维护公司及全体股东的合法权益，公司董事会率领经营班子与全体员工，按照公司发展战略以及年度工作计划，较好地完成了各项任务，现将董事会 2017 年度工作情况汇报如下：

### 一、2017 年公司经营情况

#### （一）公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发，具备房地产开发一级资质。报告期内公司业务范围主要集中在北京、广州、深圳、江门、淮南、海南、三门峡、湖南、柬埔寨等地。公司商品住宅开发以商住类型的住宅产品为主。公司经营模式以自主开发房地产项目为主，多年来一直沿用“以销定产”的发展战略，经营决策合理，从不在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况下参与土地的竞拍，坚持以协议收购，用合理的价格、相对宽松、灵活的付款和合作的方式取得土地储备。在房地产市场陷入低迷阶段，土地市场价格大幅下跌，公司则以合作的方式取得项目开发权，所取得的项目都是依据公司的自有开发能力而确定，项目布局灵活，成本合理，为公司未来的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业，2017 年房地产政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。两会政府工作报告中强调要加强房地产市场分类调控，坚持住房的居住属性，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。长效机制构建方面，中央出台住房租赁市场管理条例征求意见稿，推进住房制度逐步完善。

国家统计局数据显示，2017 年，商品房销售面积 16.9 亿平方米，比上年增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。

而商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1%。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

报告期内，公司在广州从化的亿城泉说项目实现销售 6,382.46 万元，结转收入 4,393.95 万元；广州天鹅湾二期项目实现销售收入 17,367.48 万元，结转收入 15,320.33 万元。公司在广州的荣庆二期、嘉盛项目等均在施工建设中，报告期内尚未进行销售。

报告期内，公司江门天鹅湾项目实现销售 48,749.71 万元，结转收入 32,502.34 万元；淮南项目尚处于施工建设中，并未实现销售；公司三门峡天鹅湾项目实现销售 7,931.79 万元，结转收入 5,230.83 万元；公司海南项目实现销售 142,955.01 万元，结转收入 140,107.78 万元；公司湖南郴州华泰嘉德项目结转收入 86,225.21 万元；公司柬埔寨项目实现销售 10,007.71 万美元，结转收入 7,297.81 万美元。

## （二）公司经营情况讨论与分析

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变。

从近年房地产行业发展趋势来看，2014 年，我国房地产行业增速有所减缓，受经济增速放缓和限购效果逐步实现的影响，2014 年全年房地产开发投资 95,035.61 亿元，名义同比增长 10.49%，增速同比大幅下滑 9.30 个百分点。受限购政策持续影响以及对房地产行业悲观预期，2015 年，全国房地产开发投资 95,978.84 亿元，较上年名义增长 1.0%，增速继续同比下滑 9.50 个百分点，为近五年来的最低点。受益于宽松的信贷政策和去库存政策实施，2016 年全国房地产开发投资 10,258.00 亿元，名义同比增长 6.88%。其中，住宅投资 68,704.00 亿元，同比增长 6.36%，全国办公楼开发投资额为 6,533.00 亿元，同比增长 5.20%；商业营业用房开发投资额为 15,838.00 亿元，同比增长 8.43%。2017 年 1~6 月，全国房地产开发投资 50,610.00 亿元，同比增长 8.50%，增速较上年同期上升 2.40 个百分点，2017 年房地产投资回升态势明显。

总体看，房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大。受国家政策导向的影响，自 2014 年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐渐放缓；但 2016 年起，房地产投资增速有所回升。

## （三）公司在 2017 年度主要经营情况

2017 年度公司主要经营情况如下：

1. 江门地区公司：江门天鹅湾项目全年签约销售面积 52,227.43 平方米，签约金额 48,749.71 万元，全年实现结转销售收入 32,502.34 万元。

2. 柬埔寨公司：柬埔寨天鹅湾项目全年销售面积 3,442.01 平方米，签约金额 1,054.68 万美元，全年实现结转销售收入 979.90 万美元。柬埔寨寰宇项目全年销售面积 69,028 平方米，签约金额 8,953.03 万美元，全年实现结转销售收入 6,317.91 万美元。

3. 海南地区公司：海南天鹅湾项目全面签约销售面积 80,428.77 平方米，签约金额 104,108.25 万元。全年实现销售收入 103,564.32 万元；定安香江丽景项目全年签约销售面积 58,623.41 平方米，签约金额 38,846.76 万元。全年实现结转销售收入 36,543.46 万元。

4. 从化项目公司：从化亿城泉说项目全年签约销售面积：3,183.7 平方米，签约金额：6,382.46 万元，全年实现结转销售收入：4,393.95 万元。

5. 淮南公司：淮南公园天鹅湾项目全年签约销售面积 20,539 平方米，签约金额 11,119.42 万元。淮南仁爱项目实现结转销售收入 212,230.00 万元。

6. 三门峡公司：三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 19,805.12 平方米，签约金额 7,931.79 万元。全年实现结转销售收入 5,230.83 万元。

7. 郴州公司：全年实现结转销售收入 86,225.21 万元。

8. 广州天鹅湾二期项目全年签约面积 3216.20 平方，签约成交额 17,367.48 万元。全年实现结转销售收入 15,320.33 万元。

2017 年公司全年实现营业收入 560,066.07 万元，比上年同期增长 487.12%。主要原因是：

①仁爱置业将其拥有的淮南中校区项目一次性转让给永嘉商业，因而导致仁爱置业收入大幅增长；

②公司控股子公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、海南白马天鹅湾置业有限公司、江门粤泰房地产有限等公司销售量和价格上涨带来收入增加；

2017 年度公司归属母公司净利润 116,785.79 万元，同比增长 704.63%。截止 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 186.43 亿元，归属于母公司的所有者权益为 58.95 亿元。

2017 年度在公司经营管理层的努力下，公司取得了一定的经营成绩。与此同时，公司也在不断提升自身管控水平，加强制度建设，强化资金管理，严格控制成本，抓重点求突破。

公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入。目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂，公司虽然在 2016 年初重组成功后实现资产规模的扩张，但相较国内其他大型房地产开发商而言，公司的业务规模还是偏小，房地产业务的市场竞争力和抗风险能力相对较弱，在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下，公司房地产业务的发展面临着一定局限。

1、报告期内公司房地产项目储备及开发情况：

①报告期内，本公司通过司法诉讼的方式取得位于广州市白云区夏茅村畜牧场使用权及建筑物（以下简称“夏茅地块”），规划用途住宿餐饮用地、坑塘水面。



②报告期内，公司全资下属公司江门市粤泰发展有限公司与江门市新会区凯富投资开发有限公司以各自名义组成联合体参与江门市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让，竞得编号为 JCR2017-91（新会 14）号地块【宗地位于南新区梅江萌交、孖洛、九宾、西甲九宾（土名）】的国有建设用地使用权。

③报告期内，公司下属金边天鹅湾置业发展有限公司向关联方柬埔寨集团有限公司收购柬埔寨持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权。目前上述土地过户手续尚在办理中。

④报告期内，海南定安香江丽景二期 6、7、8、9 号楼于 2017 年 9 月 29 日取得竣工验收备案，面积是 39,358.38 平方米。“滨江花园”取得《海口市规划局关于滨江花园项目复工续建的规划核验意见》，正在办理相关复工续建手续。

⑤报告期内，海南天鹅湾项目（004152 号土地）G 地块已取得施工许可证，总建筑面积为 52,189.77 平方米。

⑥报告期内，江门兴南小区 F 组团 F1 栋于 2017 年 5 月 31 日取得竣工验收备案，建筑面积为 17,926 平方米。

⑦报告期内公司广州中山四路雅鸣轩项目取得建设工程施工许可证。

## 2、在公司多元化业务方面

①新豪斯设计院和国森园林公司在公司体系内快速开展业务。其中新豪斯设计院 2017 年以配合公司地产项目为主要工作任务，在确保全面完成设计任务同时积极开展对外项目拓展工作，加强团队技术力量和日常管理。

②国森园林公司 2017 年全面配合集团地产项目园建施工，同时做好苗木生产和销售工作。

③健康医疗产业方面：2017 年公司完成收购广东康正天伦（粤沛）医疗投资有限公司股权，布局“大健康”板块，积极开拓高端康护医疗机构项目，与广东省第二人民医院成立国际医学中心项目，引入“省二院”生殖医学及生殖力保护中心，开设医疗美容、生殖健康等项目，2018 年正式运营。

## 3、日常管理方面

### ①推行标准化建设

2017 年重点加强和规范投资拓展、户型设计、营销管理等业务的标准化，强化各项目公司业务标准化执行力度。通过标准化提高效率同时降低成本，提高设计质量和产品质量，打造精品产品，实现企业可持续、跨越式发展。

### ②全面预算管理

报告期内公司积极深化和推进财务预算管理工作，建立全面预算管理制度，将财务预算从点到面全面推进。促使企业从粗放型向集约型的转变，也促使企业从原始的、经验的、人为的管理向科学化、精细化、标准化管理过渡。严格按照预算管理制度管控、调拨各项目公司资金。

#### 4、项目招标结算采购方面

公司严格执行《工程招标管理办法》，不断完善大型工程招标管理，对大宗设备均进行集中采购招标，以降低工程及原材料成本。根据公司《工程结算管理细则》，不断完善二级结算审核。对公司各地区工程项目实行每月上报项目指令报表和估算金额的方式，由总部进行分析，对各工程项目实际发生的成本进行严格把控。从而确保各个开发项目建设的顺利进行。

#### 5、人力资源管理方面

公司总部根据各公司的业务需要对各公司的编制进行了定编定岗工作。通过实地考察、组织讨论等形式，对各地区公司的岗位设置、人员需求有了明确的认识，并根据因事设岗、按需定编的原则对地区公司 2017 年的编制计划提出了较好的修改意见，完成了对各地区公司的定岗定编工作。报告期内公司根据实际情况不断完善各种规章制度，严格管理机制，控制人力成本，根据各项目公司的业务需要进行了定编定岗的工作，以完善薪酬调整方案。

#### 6、财务管理资金统筹方面

公司根据全国各地项目进展情况，分别制定资金计划，整体统筹调度资金，科学安排，营运调拨，保证资金在各环节的综合平衡，确保各项目开发生产的顺利进行。公司红橘微财务系统基本建设完成，将成功建立以总部财务管控为核心，总部与子公司之间一体化的财务信息共享平台，实现总部对子公司数据的动态监控与分析、资源集中优化配置、成本费用全流程控制、风险全面管控。

除此以外，公司报告期内根据业务发展需要，将管理模式由二级管控模式调整为三级管控模式，合理调整公司管理组织架构；加强公司内部控制检查与风险评估工作，再次完善部分管理制度；加强公司办公信息化进程，OA 系统全面上线并逐渐推广到各项目，明源售楼系统、红橘报销系统正式投入使用，浪潮财务系统正式运行。

### （四）公司发展战略及经营规划

本公司密切把握国家宏观调控政策，与国家城镇化发展战略保持同步，聚焦一线城市进行深耕，适时推出精品项目的同时，重视二、三线重点城市发展机遇，加大存量土地开发建设和销售，加快推进业绩释放和价值释放。

未来的发展战略是立足于北京、广州、深圳等一线城市的房地产开发，并继续发展二、三线城市现有的房地产项目。目前公司已在江门、三门峡、海南、淮南、湖南、柬埔寨等地稳步推进房地产项目开发，各地项目公司也将充分发挥其辐射作用，在周边地区获取优质项目，提升公司的持续经营能力。

公司将重点提升项目土地获取的能力和资金运用效率，逐步加强公司的核心竞争实力。同时公司将根据目前所处的行业发展格局及自身的实际情况，适时开拓多元化的发展，努力探索能让公司更长远发展的经营模式。此外，公司将密切关注宏观调控新形势下行业的新动态，发挥公司

现有的优势，加强对市场的预测和开拓能力，及时调整经营思路，把握市场契机，继续努力寻找新的利润增长点，增强公司的盈利能力和收益能力，使公司具有更强的持续发展力。

随着房地产企业的竞争进一步加剧，为了提升企业竞争力，公司将坚持拓展多元化发展的道路，在做好以房地产开发经营为主业的前提下，还将通过下属全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司，定位全力打造“粤泰健康高端医疗护理服务平台”，不断整合强有力的健康产业资源，并将其作为企业创新升级的重要领域进行培育。通过业务多元化规避未来住宅市场利润持续摊薄的风险，挖掘未来新利润增长点。

公司的未来发展仍将坚持“以房地产为主业、开发一片、管理一片”的业务模式，成就“粤泰”品牌。

#### 1、房地产项目开发计划

公司将稳步发展广州、深圳等一线城市，逐步扩大二、三线城市开发规模，在已进入的城市增加开发项目，积极开拓其他城市。

目前公司在北京、广州、深圳等地均有项目储备，公司在北京的子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司开发的北京虹湾国际中心项目位于朝阳区百子湾路，地处东三环中路以东，西大望路以西，通惠河南岸，紧临 CBD，地理位置极为优越，占地面积 19622.9 平方米，规划建设成集中分组式公寓、酒店、商业设施相结合的业态，目前公司取得了该地块其中一部分土地的商业性质土地使用权证，另外一小部分土地尚未拆迁纳入，虹湾项目仍需经过政府的招拍挂程序方可重新取得二级开发的土地使用权证，目前该项目仍未进入招拍挂阶段。

公司在广州越秀区分别拥有雅鸣轩项目、嘉盛项目和东华西项目，其中雅鸣轩项目占地 6,036 平方米，总建筑面积 40,118.10 平方米。嘉盛项目占地 5,446 平方米，总建筑面积 65,711 平方米。东华西项目占地面积 5,057.55 平方米，总建筑面积 37,386.7 平方米。在海珠区拥有天鹅湾二期项目占地面积 10,225.748 平方米，总建筑面积 70,768.30 平方米。目前雅鸣轩项目、嘉盛项目、东华西项目、天鹅湾二期项目均已取得建设工程施工许可证，进入项目建设阶段。公司上述开发项目均处在广州市中心六区之内。

目前公司已设立了广州番禺项目部，拟参与广州番禺樟边村及官堂村的“城中村”改造工作。如后续公司能参与也可大幅增加公司的土地储备，满足公司未来若干年开发的土地需求，也将极大的增强公司在广州本地的开发实力。

公司深圳龙岗区横岗镇贤合村项目目前仍处于前期拆迁阶段，单元范围面积：145,872.0 m<sup>2</sup>，拆迁用地范围面积：122,259.1 m<sup>2</sup>。

公司在北京朝阳区青年路小区开发的天鹅湾项目曾是公司多年的主要业绩来源，北京天鹅湾的品牌在北京拥有一定的知名度，在北京拥有良好的房地产经营基础。

综上所述，公司有实力，也有能力在国内一线城市稳步发展房地产项目，同时未来公司也将

合理规划现有在二三线城市的房地产项目，以实现公司的经营发展目标。

2018 年公司主要项目开发计划如下：

①广州地区：全面加快已有的嘉盛项目、天鹅湾二期项目、雅鸣轩项目、荣廷府项目的工程及开发进度，加快广州各项目的销售速度；重点加强番禺城中村改造项目的推进力度，将城中村改造工作定为广州地区 2018 年的重点突破工作。

②淮南地区：重点加快公园天鹅湾和洞山天鹅湾施工、开发报建及销售进度，通过严格控制开发节点，确保工期计划完成，抢占淮南房地产市场回暖的有利时机。

③江门地区：重点加快江海花园尾盘施工、开发及销售进度，做好江门新会写字楼前期开发及施工工作。

④海南地区：重点加快海口滨江花园、福嘉花园前期开发、工程施工及销售进度。做好海南天鹅湾项目和定安香江丽景项目竣工验收工作。

⑤三门峡地区：加快西区的开发及工程建设，并以此为基础同时加大销售力度。

⑥柬埔寨地区：加大柬埔寨本地市场的开拓力度，努力增加本地市场销售份额，开拓新的海外市场，在控制营销成本的前提下推动销售。

⑦从化项目：重点加快分户别墅室内装修和销售工作。

⑧深圳项目：加快项目的拆迁速度，争取依据规划和开发策略对部份地块进行开工。

⑨湖南郴州项目：加快华泰城项目综合体开发报建及高壁综合市场验收工作。

## 2、在标准化建设方面

公司计划全面推行标准化建设。逐步建立管理模式、项目选择、规划设计、材料使用、招标、工程管理及营销等七重标准化，依托标准化运营模式，在全国迅速拓展，通过紧密型集团化管理，从而对各地区公司实施标准化运营，在确保成本控制的同时，提高设计质量和产品质量，打造精品产品，实现企业可持续、跨越式发展。

## 3、在预算管理方面

公司仍将积极深化和推进财务预算管理工作，建立全面预算管理制度，并从点到面全面推进。加强过程控制，事中分析，事后监督考核，杜绝超预算费用开支，各专项费用按指标控制使用。每月对各单位指标完成情况，对比预算指标进度完成情况，严格考核。充分发挥全面预算现金流，促使企业从粗放型向集约型的转变，实现科学化、精细化、标准化的财务管理。

## 4、企业品牌及销售方面

公司将重点加强企业品牌建设及推广力度，做好企业官网、微信公众号等自媒体建设和宣传，加强企业形象宣传。除粤泰天鹅湾品牌外，全力多方位打造新的产品品牌，为项目销售提高溢价空间。

## 5、企业融资方面

公司将积极开展多样化融资渠道，推进融资业务，同时将强化地区公司、项目公司当地融资力量，加强对地区公司融资工作的考核。为公司业务提供资金保障的同时，致力降低融资成本，确保以最小融资成本获得最大融资额度。紧密依托各地区银行的优势，为集团各地区公司提供最优的资金支持，加强与各地区公司的联系，多方收集投资项目信息。维护存量贷款的持续以及优化融资结构，降低融资成本。

#### 6、成本控制方面

将成本控制前置，重点推进设计阶段的成本控制，加大力度在造价控制最有效的阶段促使及时优化设计，避免在施工阶段的边施工边修改而产生浪费现象。加强合同审核工作，防范法律风险，合理及时的进行大型/特大型工程招标，与相关厂商建立战略合作联盟。加大开展工程预算工作，高效、高质量、低成本的完成各项工作，争取公司利润最大化，把历史遗留工程和待解决工程协商完毕并结清，确保各地区生产顺利进行。

#### 7、人才发展计划

企业的竞争最终是人才的竞争。公司将进一步加强人力资源的管理与开发，加强人才的培养选拔；继续优化员工队伍结构，使员工队伍结构趋向于年轻化、知识化；加强“引智”和人才基地建设，建立一套完整的人才储备、培养、选拔的人才成长计划。

## 二、董事会工作情况

公司董事会设董事 9 名，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等法律、法规及制度开展工作，按时参加会议，对各项议案进行审议，勤勉尽责地履行职责和义务。独立董事能够不受公司控股股东、实际控制人以及其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响，独立履行职责，对公司的重大事项均能发表独立意见。关联董事回避了关联交易事宜的表决，同时，董事会下设各专门委员会认真开展工作，充分行使职权并发挥了应有的作用。

2017 年，公司共计召开 26 次董事会，全部董事均出席了会议，其中主要会议和通过的重要议案如下：

1. 《关于控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司分立的议案》
2. 《关于为下属子公司提供担保的议案》
3. 《关于同意为本公司的贷款提供股权资产抵押的议案》
4. 《关于同意公司向南洋商业银行（中国）有限公司广州分行申请本金不超过 10 亿元人民币委托贷款的议案》
5. 《广州粤泰集团股份有限公司 2016 年度报告全文及摘要》
6. 《关于聘任付恩平先生为公司副总裁的议案》

7. 《关于同意公司向华鑫国际信托有限公司申请 8 亿元人民币贷款的议案》
8. 《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》
9. 《关于调整广州粤泰集团股份有限公司第八届董事会专门委员会委员组成的议案》
10. 《关于设立广州全资子公司的议案》
11. 《关于出售公司控股子公司项目资产的议案》
12. 《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》
13. 《关于出售公司控股子公司股权的公告》
14. 《公司 2017 年第一季度报告及其正文》
15. 《关于公司下属全资子公司收购海南省海口市房地产项目的议案》
16. 《关于〈广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》
17. 《关于调整公司控股子公司股权结构的议案》
18. 《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年半年度报告全文及摘要》
19. 《关于授权公司经营管理层在江门市设立全资子公司的议案》
20. 《关于出售广东世外高人健康产业发展有限公司 50.4%股权以优化公司健康产业板块资产结构和业务范围的议案》
21. 《调整公司总部职能部门设置的议案》
22. 《关于公司全资子公司收购沈阳万盈置业有限公司 100%股权的议案》
23. 《关于公司全资子公司就沈阳安泰房地产开发有限公司股权与交易对方签订框架协议的议案》
24. 《关于授权公司经营管理层在沈阳市设立全资子公司的议案》
25. 《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》
26. 《关于公司拟发行中期票据进行融资的议案》
27. 《关于下属公司金边天鹅湾置业发展有限公司收购关联方柬埔寨土地所有权的关联交易的议案》
28. 《关于授权经营管理层对公司及下属子公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案》
29. 《公司 2017 年第三季度报告及其正文》
30. 《公司关于拟出售广州天鹅湾二期项目收益权资产暨提请股东大会授权的议案》
31. 《公司关于与长城国兴金融租赁有限公司开展融资租赁业务的议案》
32. 《公司关于终止非公开发行股票事项的议案》
33. 《关于拟授权公司参与广东广物房地产（集团）有限公司 45%股权转让项目竞拍的议案》
34. 《公司关于签署重大销售合同的议案》

### 三、董事会对股东大会决议的执行情况

2017 年公司共召开一次年度股东大会、五次临时股东大会，公司董事会根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律法规和《公司章程》的要求，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行公司股东大会通过的各项决议。

### 四、董事会下设各委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、关联交易控制委员会五个专门委员会。各委员会依据各自工作细则规定的职权范围运作，并就专业性事项进行研究，提出意见及建议，供董事会决策参考。

### 五、投资者关系管理工作

报告期内，公司证券与投资者关系管理中心认真做好公司投资者关系管理工作，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通。加强了投资者对公司的了解，促进了公司与投资者之间的良性互动关系，不断提升了公司的核心竞争力和投资价值，切实保护投资者利益，努力实现公司价值最大化和股东利益最大化的战略管理行为。

### 六、独立董事履职情况

公司的三名独立董事根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、公司的有关规定，认真履行独立董事的职责，勤勉尽责，按时参加股东大会、董事会，参与公司重大事项的决策、报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其他事项均未提出异议。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

议案三

## 广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度监事会工作报告

各位股东：

**报告期内监事会的工作情况：**

召开会议的次数	9
监事会会议情况	监事会会议议题
<p>第七届监事会第十四次会议于 2017 年 2 月 24 日下午在公司会议室召开。应到监事三名，实到三名，会议由公司监事会主席隆利主持。</p>	<p>1、《公司 2016 年度监事会工作报告》； 2、《公司 2016 年年度报告正文及摘要》； 3、《公司 2016 年度财务决算报告》； 4、《公司 2016 年度利润分配预案》； 5、《关于提名广州粤泰集团股份有限公司第七届监事会增补监事候选人的议案》。</p>
<p>第七届监事会第十五次会议于 2017 年 3 月 20 日在公司会议室召开。本次会议应到监事三名，实到监事三名，会议由公司监事会主席隆利主持。</p>	<p>1、《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》； 2、《关于公司非公开发行 A 股股票预案（一次修订稿）的议案》； 3、《关于公司本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告（一次修订稿）的议案》； 4、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》； 5、《关于非公开发行股票摊薄即期回报对主要财务指标的影响及采取措施（一次修订稿）的议案》。</p>
<p>第七届监事会第十六次会议于 2017 年 3 月 22 日在董事会议后以现场表决的方式召开。应到监事三名，实到三名，由公司监事隆利主持本次会议。</p>	<p>《关于出售公司控股子公司项目资产》</p>
<p>第七届监事会第十七次会议于 2017 年 4 月 1 日以通讯方式召开。应参加表决监事三名，实际参加表决监事三名，由公司监事隆利主持。</p>	<p>《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》</p>
<p>第七届监事会第十八次会议于 2017 年 4 月 26 日以通讯方式召开，应参与表决监事三名，实际参与表决三名，由公司监事隆利主持。</p>	<p>《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第一季度报告》</p>
<p>第七届监事会第十九次会议于 2017 年 6 月 20 日以通讯方式召开。应参加会议监事三名，实际</p>	<p>《关于&lt;广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）&gt;及其摘要的议案》</p>



<p>出席会议监事三名，由公司监事隆利主持。</p>	
<p>第七届监事会第二十次会议通知于 2017 年 7 月 18 日以通讯方式发出，2017 年 7 月 27 日董事会后第七届监事会第二十次会议正式在广州粤泰集团股份有限公司会议室召开。应到监事三名，实到三名，会议由监事会主席隆利女士主持。</p>	<p>1、《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年半年度报告及其摘要》； 2、《广州粤泰集团股份有限公司关于公司 2017 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。</p>
<p>第七届监事会第二十一次会议于 2017 年 10 月 30 日以通讯方式召开，应参与表决监事三名，实际参与表决三名，会议由监事会主席隆利女士主持。</p>	<p>《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第三季度报告》</p>
<p>第七届监事会第二十二次会议通知于 2017 年 12 月 1 日以通讯方式发出，会议于 2017 年 12 月 13 日以通讯方式召开。公司监事会成员共三人，实际参与会议的监事三人，会议由监事会主席隆利女士主持。</p>	<p>《公司关于终止非公开发行股票事项的议案》</p>

报告期内，公司监事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关规定，本着对股东、对公司负责的精神，认真履行有关法律、法规、章程所赋予的职责，积极开展各项工作。报告期内公司监事会对股东大会的决议执行情况 & 公司财务状况、项目投资等进行了监督，对季度报告、半年度报告、年度报告进行了审核，对内控制度的执行情况进行了检查。报告期内公司监事会共召开了九次会议，监事会成员出席了所有股东大会，列席了所有董事会会议。

(一) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内公司监事会根据有关法律、法规及上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行、公司高级管理人员履行职务等情况进行了监督，认为 2017 年度公司能严格按照有关法律、法规及各项管理制度规范运作，依法经营，决策程序合法，公司内部控制制度较为完善；公司董事、总经理及高级管理人员履行职务时能勤勉尽职，没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益以及侵犯股东权益的行为。

(二) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内公司监事会对公司财务制度和财务状况进行了认真细致的检查。认为公司的会计政策符合《企业会计制度》，《企业会计准则》和财政部的有关规定，又符合公司的实际情况，是必要和合理的；公司 2017 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，中审众环会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观、公正的。

(三) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

本公司监事会认为，报告期内，公司募集资金的使用及信息披露已按《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》和《广州粤泰集团股份有限公司募集资金管理制度》的相关规定执行。本公司已披露的相关信息及时、真实、准确、完整地反映了本公司募集资金的存放和实际使用情况。公司不存在募集资金违规使用及披露违规的情况。

(四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产价格合理，没有发现内幕交易，也无损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易公平、合理，交易行为遵循市场原则，表决程序合法，没有损害公司及非关联股东的权益，维护了上市公司和全体股东的权益。

(六) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

监事会对《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度内部控制自我评价报告》的意见

公司监事会对公司 2017 年内部控制自我评价报告发表意见如下：

报告期内，公司董事会出具的内部控制制度符合中国证监会、上海证券交易所的有关规定及公司自身的实际情况，遵循了内部控制的基本原则，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，并得到了有效的贯彻和执行，保证了公司业务活动的正常进行，有效的防范了经营风险。公司 2017 年度内部控制自我评价报告全面、真实、客观地反映了公司内部控制的建立和运行情况。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

议案四

## 广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度利润分配预案

各位股东：

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 1,167,857,949.17 元，年末累计未分配利润 1,132,762,699.08 元，盈余公积金为 162,265,085.87 元，资本公积金为 2,071,721,390.59 元。；2017 年母公司实现净利润 531,233,861.94 元，截至 2017 年年末母公司累计未分配利润为 480,252,942.72 元，盈余公积金为 157,537,592.21 元，资本公积金为 2,158,290,590.63 元。

本次利润分配预案为：

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 2,536,247,870 股为基数，拟向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.4 元（含税），合计派发现金红利 355,074,701.80 元（含税）。

该预案需提交公司 2017 年度股东大会审议。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

议案五

## 广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2017 年度的财务决算会计报表，已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字(2018) 012342 号标准无保留意见的审计报告，认为公司的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。现就公司 2017 年度财务决算情况报告如下，提请公司董事会审议：

### 一、财务状况

2017 年 12 月 31 日公司资产总额 1,864,264.72 万元，负债总额 1,215,073.11 万元，所有者权益 649,191.62 万元，其中归属母公司股东权益 589,476.77 万元，少数股东权益 59,714.84 万元。

### 二、经营成果

2017 年公司实现营业收入 560,066.07 万元，其中：江门项目实现销售收入 32,502.34 万元，三门峡天鹅湾项目实现销售收入 5,230.83 万元，海南海口天鹅湾项目实现销售收入 103,564.32 万元，海南香江丽景项目实现销售收入 36,543.46 万元，柬埔寨金边项目实现销售收入 7,297.81 万美元，湖南华泰嘉德项目实现销售收入 86,225.21 万元，淮南项目实现销售收入 212,230.00 万元，广州天鹅湾二期项目实现销售收入 15,320.33 万元，从化项目实现销售收入 4,393.95 万元。

2017 年结转营业成本 310,553.53 万元，实现净利润 139,656.89 万元，其中归属母公司股东净利润 116,785.79 万元，少数股东损益 22,871.10 万元。

归属于公司普通股股东加权平均净资产收益率 21.76%，基本每股收益 0.46 元。

### 三、现金流量

经营活动产生的现金流量净额：-86,314.78 万元

投资活动产生的现金流量净额：-65,248.92 万元

筹资活动产生的现金流量净额：144,018.64 万元

现金及现金等价物净增加额：-7,541.32 万元

期末现金及现金等价物余额：37,163.76 万元

本议案尚需提交公司 2017 年度股东大会审议通过。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

## 议案六

### 广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2017 年度述职报告

各位股东：

作为广州粤泰集团股份有限公司的独立董事，我们严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等有关规定履行职责，充分发表独立意见，依法进行表决，有效促进了公司的规范运作。根据《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》，我们就独立董事在 2017 年度中的工作情况进行汇报如下：

#### 一、出席会议情况

报告期内，公司共召开了 26 次董事会会议。独立董事李新春、吴向能、王朋亲自或委托出席了公司第八届董事会在 2017 年度召开的全部董事会会议。

召开会议前，我们获取并主动了解需要在会议上做出决议事项的情况和资料，为在会议上的表决作好充分的准备。会议上认真审议每一项议案，积极参与讨论并提出合理化建议，对公司董事会的科学决策起到了积极的推动作用。

报告期内，独立董事李新春列席了公司 2017 年第三次临时股东大会，独立董事吴向能列席了公司 2017 年第一次临时股东大会、2016 年度股东大会、2017 年第二次临时股东大会，2017 年第四次临时股东大会，独立董事王朋列席了公司 2017 年第一次临时股东大会、2016 年度股东大会、2017 年第二次临时股东大会、2017 年第三次临时股东大会、2017 年第四次临时股东大会。

#### 二、发表独立意见情况

报告期内，我们对公司 2017 年度担保情况、公司第八届董事会董事候选人提名、聘任公司高管、调整公司非公开发行股票方案、出售公司控股子公司项目资产、募集资金使用情况、第二期员工持股计划相关事项、关联交易事项、终止非公开发行股票事项等事项发表了独立董事意见。

##### （一）关于 2017 年度公司对外担保情况的专项说明的独立意见：

根据中国证监会（证监发字）[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及其他有关规定，我们对公司 2017 年度对外担保的情况进行了认真负责的核查，现就核查结果说明如下：

1、截止报告期，本公司为下属控股子公司担保明细为：

①截止报告期，公司持有广东省富银建筑工程有限公司 100%股权。本公司为其担保明细为：富银公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行借款 8,822 万元。

②截止报告期，本公司持有广州旭城实业发展有限公司 100%股权。本公司为其担保明细为：向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行借款 30,000 万元。

③截止报告期，本公司持有广东国森林业有限公司 100%股权。本公司为其担保明细为：国森林业向湖南省信托有限责任公司借款 10,000 万元。

④截止报告期，本公司持有三门峡粤泰房地产开发公司 100%股权。本公司为其担保明细为：三门峡粤泰向陕西省国际信托股份有限公司借款 5,630 万元，向三门峡陕州农村信用合作联社借款 2,000 万元。

⑤截止报告期，本公司持有江门市粤泰房地产开发公司 100%股权。本公司为其担保明细为：江门市粤泰向陕西省国际信托股份有限公司借款 8,100 万元，向中国建设银行股份有限公司江门市分行借款 7,450 万元。

⑥截止报告期，本公司持有海南白马天鹅湾置业有限公司 100%股权。本公司为其担保明细为：海南白马公司向海南交行借款 167,812,730 元。

2、截止报告期末，公司对外担保余额为人民币 887,832,730 万元：

截止报告期末，公司对外担保全部是对控股子公司的担保。我们认为该担保是本公司为控股子公司为开发自身项目提供的担保，风险较小。除上述担保外公司未有其它再向控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保，没有损害公司和广大股东的利益。

## **（二）关于公司第八届董事会董事候选人提名的独立意见：**

鉴于公司第八届董事会董事付恩平先生已向公司董事会提出辞职，经持有公司 5%以上股份的股东广州粤泰控股集团有限公司的提名，公司董事会决定提名范志强先生为公司第八届董事会增补董事候选人，任期至本届董事会届满之日。

根据《公司章程》的规定以及公司控股股东、公司董事会提名委员会的审核与提名，公司董事会拟同意上述提名人选，并提交公司 2016 年年度股东大会审议，任期自股东大会审议通过之日起至第八届董事会届满之日止。经审核，我们认为上述董事候选人任职资格合法、符合履行相关职责的要求，董事会的提名程序已按照《公司法》、《公司章程》等有关规定执行。我们同意董事会提名范志强先生为公司第八届董事会增补董事候选人，并提交公司 2016 年年度股东大会审议。

### （三）关于聘任付恩平先生为公司副总裁的独立意见：

因公司日常业务经营需要，经公司董事长杨树坪先生的提名，董事会决定聘任付恩平先生为公司副总裁，任期至本届董事会届满之日止。经审核付恩平先生任职资格合法、以上提案提名、聘任程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，本次选举和聘任高级管理人员的审议和表决程序合法有效，同意本次董事会形成的上述决议。

### （四）关于调整公司非公开发行股票方案的独立意见：

根据中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司非公开发行股票实施细则〉的决定》（证监会[2017]第 5 号公告）、《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的相关规定，结合公司本次非公开募集资金投资项目的最新实际情况，公司对本次非公开发行股票方案进行调整。

经认真审议《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票预案（一次修订稿）的议案》、《关于公司本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告（一次修订稿）的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》我们认为：

1、公司符合向特定对象非公开发行股票的资格和各项条件。

2、公司董事会编制的《广州粤泰集团股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案（一次修订稿）》等非公开发行股票相关议案符合法律、法规和规范性文件的规定，符合公司长期发展战略。本次非公开发行的募集资金投资项目符合国家产业政策以及公司的发展，募集资金投资项目的实施将有利于公司进一步扩大业务布局，有利于公司的持续发展，有利于进一步改善公司资本结构，公司本次调整非公开发行股票方案符合公司和全体股东的利益。

3、本次非公开发行对象确定原则符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证监会颁布的《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律、规范性文件和《公司章程》的规定。

4、本次非公开发行的定价原则符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的情形。

5、公司编制的《广州粤泰集团股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告（一次修订稿）》符合相关法律、法规和规范性文件的规定，符合公司所处行业现状及发展趋势、融资规划、财务状况、资金需求等情况，可进一步完善公司治理水平，同时优化公司资本结构，增强公司资本实力和盈利能力，实现公司可持续发展。

6、公司编制的《广州粤泰集团股份有限公司截至 2016 年 12 月 31 日止的前次募集资金使用



情况报告》如实地反映了募集资金使用的实际情况，募集资金使用符合中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《关于前次募集资金使用情况报告的规定》、《广州粤泰集团股份有限公司募集资金管理办法》等法律法规和规范性文件的规定，不存在违规使用募集资金的情形，募集资金使用不会损害公司及中小股东的合法权益。

7、公司审议本次调整非公开发行股票方案相关事项的第八届董事会第五十八次会议的召开程序、表决程序符合相关法律法规及《公司章程》的规定，形成的决议合法、有效。我们同意公司本次调整非公开发行股票方案相关事项，同意公司本次调整非公开发行股票预案等相关议案。

#### **（五）关于非公开发行股票摊薄即期回报及填补措施（一次修订稿）的独立意见：**

根据公司调整非公开发行股票方案事项和 2016 年度年报数据，公司对本次非公开发行股票事项摊薄即期回报对主要财务指标的影响分析及摊薄即期回报填补措施进行修订。同时，公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对相关事项作出了承诺。

我们认为，该等分析、措施与承诺致力于保障中小投资者利益，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）以及中国证监会发布的《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的要求与精神。

我们同意《关于非公开发行股票摊薄即期回报对主要财务指标的影响及采取措施的（一次修订稿）议案》。

综上，独立董事同意关于调整公司非公开发行股票方案事项及关于非公开发行股票摊薄即期回报对主要财务指标的影响及采取措施（一次修订稿）的议案，并将监督公司合法有序地推进相关事宜，以切实保障全体股东的利益。

#### **（六）关于出售公司控股子公司项目资产的独立意见：**

独立董事认为：本次拟出售事项是公司根据目前公司项目的分布情况及目前国内房地产市场行情，考虑到公司目前的土地储备多数位于三、四线城市的实际情况，为了能更好地盘活资产，分散风险，合理的布局公司在一线城市及三、四线城市的房地产项目资源。同时公司主营业务为房地产开发，本次拟出售资产为与本公司日常经营相关的房地产项目资产。本次拟出售资产的审议程序符合相关法律法规、规范性文件和公司相关制度规定，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

本次出售中校区资产的事宜已得到公司 2016 年 12 月 29 日召开的公司 2016 年第四次临时股

东大会审议通过并对公司董事会做出授权。因此本次资产出售事宜无须再次提交股东大会审议。

**（七）关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的独立意见：**

公司本次使用不超过 3,000 万元闲置募集资金暂时补充流动资金，符合《上市公司监管指引第 2 条——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》和公司《募集资金使用管理办法》的有关规定。本次继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金，未与公司募集资金投资项目的实施计划相抵触，不影响募集资金投资项目的正常实施，也不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情形，且有助于提高募集资金使用效率和效益，减少财务费用支出，符合全体股东的利益。我们同意公司使用不超过 3,000 万元闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过六个月。

**（八）关于第二期员工持股计划相关事项的独立意见：**

《广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）》及其摘要的内容符合《公司法》、《证券法》、《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等有关法律、法规的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形，亦不存在摊派、强行分配等方式强制员工参与本次员工持股计划的情形。

公司实施第二期员工持股计划有利于建立和完善劳动者与所有者的利益共享机制，实现公司、股东和员工利益的一致性，促进各方共同关注公司的长远发展，从而为股东带来更高效，更持久的回报；亦可充分调动管理者和员工的积极性和创造性，吸引和保留优秀管理人才和业务核心人员，提高公司员工的凝聚力和公司竞争力，实现公司可持续发展。公司实施员工持股计划不会损害公司及其全体股东的利益，我们一致同意公司实施第二期员工持股计划。

**（九）关于公司向关联人杨树坪、杨硕收购柬城泰集团有限公司持有的柬埔寨王国金边市地块编号第 12020701-0189 号的土地所有权的关联交易的独立意见：**

1、此次关联交易为公司向关联人杨树坪、杨硕收购柬城泰集团有限公司持有的柬埔寨王国金边市地块编号第 12020701-0189 号的土地所有权，交易金额为 6000 万美元。本次交易是为了增加公司房地产项目的储备，增大公司的盈利空间，提高公司的主营业务收入而进行；同时本次收购也为公司配合国家一带一路政策，进一步加强境外房地产项目的开发。

2、目前公司董事会成员由 9 人组成，其中关联董事 4 人，非关联董事 5 人，在此议案表决时，关联董事已按照有关规定回避表决，审议程序合法；本次关联交易议案的同意率为 100%，审议结果有效；本次关联交易方式公允，符合市场经济规则，体现了公平、公正、诚信的原则；

3、此次关联交易的金额为 6000 万美元，关联交易金额超过公司最近一期经审计净资产的百分之五。至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与杨树坪及其控制下的粤泰控股之间的关联交易额已经达到 3,000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，因此此次关联交易事项需提交公司 2017 年度第四次临时股东大会审议。

4、经充分讨论，我们认为本次交易是公司根据经营发展战略的需要，为了增加公司房地产项目的储备，增大公司的盈利空间，提高公司的主营业务收入而进行；同时本次收购也为公司配合国家一带一路政策，进一步加强境外房地产项目的开发。因此，我们认为并未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，同意董事会的决议。

#### **(十) 关于终止非公开发行股票事项的独立意见：**

经充分讨论，我们认为当前资本市场环境及相关政策等方面发生了诸多变化，综合考虑公司自身的实际情况与可持续发展需要等各种因素，同意终止公司非公开发行股票事项。本次公司董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合国家有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，终止非公开发行股票事项不会对公司正常生产经营产生实质影响，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。因此，我们同意董事会关于终止非公开发行股票事项的决议。

### **三、保护社会公众股股东合法权益方面**

我们协助公司推进投资者关系建设，促进公司与投资者之间的良性沟通，让股东了解公司，同时也让公司了解广大中小股东的要求。

报告期内，我们十分关注公司的信息披露情况，公司能严格按照《上海证券交易所上市规则》、《公司章程》以及公司《信息披露制度》的要求，进行信息披露。

### **四、其他事项**

报告期内，我们审议通过了董事会的各项议案，未对公司其他事项提出异议。报告期内，我们未有提议召开董事会的情况发生。报告期内，我们对公司拟收购的项目标的进行了实地考察，并对拟收购项目标的的情况向董事会提出了相关的建议和意见。

报告期内，我们未有独立聘请外部审计机构和咨询机构的情况发生。我们认为，2017 年度，公司对于独立董事的工作给予了大力的支持，没有妨碍独立董事独立性的情况发生，并且公司管理层主动定期和不定期的召开与独立董事的沟通会，向独立董事汇报公司经营和管理的情况。在日后的工作当中，我们将继续严格履行法定职责，勤勉尽责，通过自己的工作切实保障全体股东

的利益，并为促进公司的良性发展贡献力量。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

## 议案七

### 广州粤泰集团股份有限公司2018年至2020年股东回报规划

各位股东：

为进一步完善和健全广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》、上海证券交易所《上市公司现金分红指引》、《股票上市规则》等法律法规要求和《公司章程》的相关规定，公司董事会特制订未来三年（2018-2020）股东回报规划：

#### 第一条 公司制定本规划考虑的因素

公司着眼于长远的和可持续的发展，综合考虑公司实际情况、发展规划，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，从而在平衡股东的短期利益和长期利益的基础上对利润分配作出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

#### 第二条 本规划的制定原则

公司股东回报规划结合公司实际情况、并通过多种渠道充分考虑和听取股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的方式分配利润。

#### 第三条 公司未来三年（2018-2020年）的具体股东回报规划

1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，具备现金分红条件的，应当进行现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期分配。

2、由于存在行业特性，公司依据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，如无重大对外投资计划或重大现金支出（募集资金项目除外），未来三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会依照公司章程的规定根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

3、在确保足额现金股利分配以及保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，公司可以另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

4、公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出分红议案，并提交股东大会进行表决。公司通过多种渠道接受所有股东（特别是中小股东）、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。

5、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

#### 第四条 未来股东回报规划的制定周期和相关决策机制

1、公司至少每三年重新审阅一次《未来三年股东回报规划》，并通过多种渠道充分考虑和听取股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，对公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改，以确定该时段的股东回报计划。新的股东回报规划应符合法律、行政法规、部门规章及规范性文件的相关规定；有关议案由董事会制订，并经独立董事认可后方能提交董事会审议，独立董事应当对利润分配政策调整发表意见；相关议案经董事会审议后提交股东大会，并经股东大会以特别决议审议通过。

2、公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，并结合股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，制定年度或中期分红方案，并经公司股东大会表决通过后实施。

第五条本规划自公司股东大会审议通过之日起生效。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

议案八

**关于本公司及控股子公司 2018 年贷款额度的议案**

各位股东：

鉴于本公司目前于全国各地的项目大部分处于工程在建期，2018 年公司在广州的嘉盛大厦项目、中山四路项目及公司江门、三门峡、湖南、淮南、海南、柬埔寨等项目都处于开发中，以及深圳旧城改造项目的持续推进，本公司需要大量的资金运作，计划于 2018 年向银行新增贷款计划。为了操作方便，本公司经营管理层提请公司董事会向公司股东大会申请以下授权：授权本公司董事会在公司贷款余额人民币 200 亿元的限额内对本公司及本公司直接或者间接控股子公司 2018 年的贷款额度进行审批（上述额度包含单笔贷款或年度内累计贷款额度超过董事会的审议权限部分），在总额不变的情况下按需分配本公司及控股子公司 2018 年度的贷款额度，具体时限从 2017 年度股东大会通过之日起至 2018 年度股东大会召开之日止。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

## 议案九

## 关于 2018 年度公司为控股子公司向银行贷款提供担保额度 提交股东大会授权的议案

各位股东：

鉴于本公司下属直接或间接控股子公司 2018 年仍有新增银行贷款计划，由于该部分子公司向当地银行申请贷款除提供抵押物之外，仍有可能需要本公司或者本公司直接、间接控股子公司为其提供连带责任担保。为了操作方便，本公司经营管理层提请公司董事会向公司股东大会申请以下授权：授权本公司董事会 2018 年在公司担保余额人民币 130 亿元的限额内，由本公司或本公司直接和间接控股子公司对本公司直接和间接控股子公司向银行申请借款提供连带责任担保（包括超过本公司净资产 50%以后的借款担保），该授权只限于为本公司其下属直接或间接控股子公司（包括 2017 年经审计资产负债率超过 70%的子公司）的担保。其中为公司全资子公司年度担保额度为人民币 62 亿元，为公司直接或间接控股子公司年度担保额度为人民币 68 亿元。

本次授权期限为 2017 年度股东大会审议通过之日起至 2018 年度股东大会召开日止。

一、公司 2018 年度预计担保的全资及控股子公司范围及额度如下：

单位：亿元

被担保子公司名称	经营范围	预计担保金额	比例（%）
江门市粤泰房地产开发有限公司	房地产开发	10	7.69
三门峡粤泰房地产开发有限公司	房地产	5	3.85
广东省富银建筑工程有限公司	房屋建筑工程施工	7	5.38
信宜市信誉建筑工程有限公司	房屋建筑工程施工	5	3.85
广州旭城实业发展有限公司	房地产开发	5	3.85
海南白马天鹅湾置业有限公司	房地产开发	10	7.69
广州粤泰健康产业发展有限公司	房地产开发；服务	20	15.38



广州粤泰金控投资有限公司	投资管理服务	10	7.69
香港粤泰置业投资有限公司	房地产开发	20	15.38
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	房地产开发	10	7.69
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	房地产开发	8	6.15
深圳市大新佳业投资发展有限公司	房地产开发	10	7.69
广州普联房地产开发有限公司	房地产开发	10	7.69
合 计		130	100

二、预计担保的控股子公司情况简介：

单位：万元

被担保子公司名称	本公司持股比例	经营范围	资产总额	负债总额	其中贷款总额	流动负债总额	资产净额	营业收入	净利润
江门市粤泰房地产开发有限公司	100%	房地产开发	126,793.70	87,206.66	15,550.00	79,756.66	39,587.04	32,502.34	7,932.34
三门峡粤泰房地产开发有限公司	100%	房地产	32,301.82	30,246.40	7,630.00	30,246.40	2,055.42	5,230.83	-126.44
广东省富银建筑工程有限公司	100%	房屋建筑工程施工	95,418.07	80,641.51	8,822.00	80,641.51	14,776.57	1,997.78	-208.84
信宜市信誉建筑工程有限公司	100%	房屋建筑工程施工	38,840.54	15,499.41	-	15,499.41	23,341.14	-	-74.59
广州旭城实业发展有限公司	100%	房地产开发	68,343.71	64,916.45	30,000.00	64,916.45	3,427.26	-	-759.18
海南白马天鹅湾置业有限公司	100%	房地产开发	302,173.59	256,772.36	26,781.27	229,991.08	45,401.23	150,060.49	31,542.76
广州粤泰健康产业发展有限公司	100%	房地产开发；服务	16,046.30	8,738.16	-	8,738.16	7,308.14	-	-777.35
广州粤泰金控投资有限公司	100%	投资管理服务	49,529.99	125.52	-	125.52	49,404.47	148.99	-579.90
香港粤泰置业投	100	房地产	86,885.24	98,771.31	8,176.46	98,423.60	-11,886.07	49,203.98	10,145.8

资有限公司	%	开发							5
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	90%	房地产开发	129,128.04	122,562.99	-	122,562.99	6,565.06	-	-302.29
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	90%	房地产开发	272,267.71	225,968.09	20,000.00	205,968.09	46,299.62	91,056.12	32,251.08
深圳市大新佳业投资发展有限公司	60%	房地产开发	116,881.82	72,017.07	40,000.00	32,017.07	44,864.75	-	-908.71
广州普联房地产开发有限公司	55%	房地产开发	67,071.90	67,660.41	-	67,660.41	-588.51	6,714.34	-1,569.11

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

## 议案十

### **关于提请授权公司经营管理层进行对外投资权限的议案**

各位股东：

在确保公司主营业务稳健发展的前提下，为抓住金融证券行业发展机遇，辅助公司主业更好更快地发展，培育新的利润增长点。公司董事会提请股东大会授权董事会或公司经营管理层在累计不超过 50 亿元人民币金额内，利用公司及下属控股公司的自筹资金，投资金融或类金融项目以及参与投资广州粤泰金控投资有限公司及其子公司设立或管理的基金类产品。拟投资的方向为：1、地产基金：设立地产基金及投资；2、金融业投资：对证券、保险、银行等金融及类金融业投资；3、股权投资：主要投资领域为高新技术、大健康、大环保、现代服务业等；4、债权投资：发起设立基金，投资于房地产项目债权；5、低风险金融理财产品投资。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

议案十一

### 关于预计 2018 年度日常关联交易的议案

各位股东：

为规范广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）及下属子公司日常关联交易规范运作，参照《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司关联交易实施指引》等有关规定，根据日常经营需要，公司对2017年度日常关联交易实际执行情况和2018年度日常关联交易预计情况报告如下：

#### 一、2017年日常关联交易的预计和执行情况

关联交易类别	关联人	上年(前次)预计金额(元)	上年(前次)实际发生金额(元)	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
向关联人提供劳务	广州溢城贸易发展有限公司	不适用	10,000.00	不适用
	广州市粤泰物业服务有限公司	不适用	169,458.00	不适用
	广州粤泰控股集团有限公司	不适用	1,060,662.86	不适用
	小计		1,240,120.86	
接受关联人提供的服务	江门市城启物业管理有限公司	不适用	220,000.00	不适用
	通惠商业保理有限公司	融资服务费	925,000.00	不适用
	海南天鹅湾物业管理有限公司	不适用	4,958,579.43	不适用
	广州市粤泰物业管理有限公司	不适用	33,145.11	不适用
	三门峡粤泰物业服务有限公司	不适用	157,155.57	不适用
	小计		6,293,880.11	

注：2017年度公司日常关联交易按实际发生履行相应审批程序，并未做年度授权。

#### 二、本次日常关联交易预计金额和类别

关联交易类别	关联人	本次预计金额(单位：元)	占同类业务比例(%)	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额(单位：元)	上年实际发生金额(单位：元)	占同类业务比例(%)	本次预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
向关联人销售产品、商品	杨树坪	60,000,000	1.11	0	0	0	不适用
	杨树葵	35,000,000	0.65	0	0	0	不适用
	何德赞	10,000,000	0.18	0	0	0	不适用
	李宏坤	50,000,000	0.92	0	0	0	不适用

	陈湘云	10,000,000	0.18	0	0	0	不适用
	范志强	10,000,000	0.18	0	0	0	不适用
	隆利	10,000,000	0.18	0	0	0	不适用
	李浴林	10,000,000	0.18	0	0	0	不适用
	谭建国	10,000,000	0.18	0	0	0	不适用
	付恩平	20,000,000	0.37	0	0	0	不适用
	蔡锦鹭	10,000,000	0.18	0	0	0	不适用
	徐应林	20,000,000	0.37	0	0	0	不适用
	小计	255,000,000	4.71	0	0	0	不适用
向 关 联 人 提 供 服 务	广州粤泰控股集团 有限公司	962,820.00	3.11	320,940.00	1,060,662.86	3.43	不适用
	广州溢城贸易发展 有限公司				10,000.00	0.03	
	广州市粤泰物业服 务有限公司				169,458.00	0.55	
	小计	962,820.00	3.11	320,940.00	1,240,120.86	4.01	不适用
接 受 关 联 人 的 提 供 的 劳 务	江门市城启物业管 理有限公司	264,000.00	1.33	88,000.00	220,000.00	1.64	不适用
	海南天鹅湾物业管 理有限公司	3,500,000.00	17.57	537,979.57	4,958,579.43	36.94	不适用
	广州市粤泰物业管 理有限公司	2,100,000.00	10.54	35,959.00	33,145.11	0.25	不适用
	三门峡粤泰物业服 务有限公司	210,000.00	1.05	60,329.82	157,155.57	1.17	不适用
	通惠商业保理有限 公司	1,000,000	1.35	130,000	925,000	1.25	不适用
	小计	7,074,000.00	31.84	852,268.39	6,293,880.11	41.25	

### 三、关联方介绍和关联关系

#### 1、广州粤泰控股集团有限公司

##### (1) 基本情况

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：杨树坪

注册资本：50134 万人民币元

成立日期：1994 年 08 月 01 日

统一社会信用代码：91440101618616624D

企业地址：广州市越秀区寺右新马路 111-115 号 15、17、19 室

经营范围：企业自有资金投资；场地租赁(不含仓储)；物业管理；商品批发贸

易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);土石方工程服务;(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2017年12月31日经审计的资产总额12,406,974,837.25元,负债总额10,727,666,927.06元,所有者权益合计为1,679,307,910.19元,2017年度营业收入为29,232.57元,净利润为-66,944,161.51元。

广州粤泰控股集团有限公司公司经营规范,资产质量和盈利能力良好,具有履约能力。

#### (2) 与上市公司的关联关系

广州粤泰控股集团有限公司为本公司控股股东,及其一致行动人合并持有本公司股份1,627,052,318股,占公司发行股本总数的64.15%。按照《股票上市规则》的规定,广州粤泰控股集团有限公司为本公司的关联方。

### 2、公司董事、监事、高管及其近亲属

#### (1) 基本情况

公司董事、监事、高管及其近亲属包括公司董事杨树坪、杨树葵、何德赞、李宏坤、陈湘云、范志强及其近亲属;公司监事隆利、李浴林、谭建国及其近亲属;公司副总裁付恩平、董事会秘书蔡锦鹭、财务总监徐应林及其近亲属,根据其薪酬情况及关联交易类型判断,其履约能力不存在重大不确定性。

#### (2) 与上市公司的关联关系

上述关联自然人均为本公司董事、监事、高管及其近亲属,按照《股票上市规则》第10.1.5的规定,上述人员为本公司的关联自然人。

### 3、广州溢城贸易发展有限公司

#### (1) 基本情况

公司类型:其他有限责任公司

法定代表人:陈湘云

注册资本:1000万人民币元

成立日期:2009年5月6日

统一社会信用代码:91440104687692380T

企业地址:广州市越秀区寺右新马路111号三十楼之一房

经营范围:企业自有资金投资;企业管理咨询服务;商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外)。

2017 年 12 月 31 日经审计的资产总额 77,001,236.79 元, 负债总额 67,221,943.3 元, 所有者权益合计为 9,779,293.49 元, 2017 年度营业收入为 0 元, 净利润为 -23,144.26 元。

(2) 与上市公司的关联关系

广州粤泰控股集团有限公司为本公司控股股东, 同时为广州溢城贸易发展有限公司的控股股东。按照《股票上市规则》的规定, 广州溢城贸易发展有限公司为本公司的关联方。

4、广州市粤泰物业服务有限公司

(1) 基本情况

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

法定代表人: 林绚瑜

注册资本: 500 万人民币元

成立日期: 1999 年 6 月 2 日

统一社会信用代码: 9144010171631630XY

企业地址: 广州市越秀区寺右新马路 111 号三十楼之 13 房(仅限办公用途)

经营范围: 物业管理; 房地产中介服务; 建筑物清洁服务; 家庭服务; 风景园林工程设计服务; 室内装饰、设计; 建筑物电力系统安装; 建筑物自来水系统安装服务; 建筑物空调设备、通风设备系统安装服务; 企业管理咨询服务; 场地租赁(不含仓储); 商品信息咨询服务; 商品批发贸易(许可审批类商品除外); 商品零售贸易(许可审批类商品除外);

2017 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 32,453,843.63 元, 负债总额 9,898,610.55 元, 所有者权益合计为 22,555,233.08 元, 2017 年度营业收入为 75,870,986.13 元, 净利润为 7,217,241.22 元。

(2) 与上市公司的关联关系

杨树坪先生为本公司实际控制人, 同时为广州市粤泰物业服务有限公司实际控制人。按照《股票上市规则》的规定, 广州市粤泰物业服务有限公司为本公司的关联方。

5、江门市粤泰物业服务有限公司

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

法定代表人: 喻湖林

注册资本：人民币壹佰万元

成立日期：2003 年 7 月 17 日

统一社会信用代码：9144070475285982XQ

企业地址：江门市江海区江海花园 1 号第四层第一卡（自编）

经营范围：物业管理；房屋租赁、销售；室内外装饰、装修工程及设计、园林绿化工程（凭建筑资质证书经营）；苗圃、树木、草皮培植、销售；楼宇清洁、家政服务；销售日用百货；体育场馆（乒乓球、桌球、网球、健身室、壁球、游泳场）（凭有效的《卫生许可证》经营）、棋牌室。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2017 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 6,223,437.04 元，负债总额 3,687,470.36 元，所有者权益合计为 2,535,966.68 元，2017 年度营业收入为 13,056,488 元，净利润为 508,268.37 元。

#### （2）与上市公司的关联关系

江门市粤泰物业服务有限公司为广州市粤泰物业服务有限公司的全资子公司。杨树坪先生为本公司实际控制人，同时为江门市粤泰物业服务有限公司实际控制人。按照《股票上市规则》的规定，江门市粤泰物业服务有限公司为本公司的关联方。

### 6、海南粤泰物业服务有限公司

#### （1）基本情况

公司类型：有限责任公司

法定代表人：林尤程

注册资本：200 万元

成立日期：2011 年 08 月 01 日

统一社会信用代码：91460100578716339A

企业地址：海南省海口市美兰区琼山大道 201 号天鹅湾小区会所一楼

经营范围：物业服务、房屋维修、养护、家政服务、自有房屋出租、旅游信息咨询、清洁卫生服务、庭园绿化及辖区内车辆停放服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2017 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 791,106.04 元，负债总额 14,078,032.43 元，所有者权益合计为-6,160,926.39 元，2017 年度营业收入为 8,268,262.68 元，



净利润为 1,825,144.62 元。

(2) 与上市公司的关联关系

海南粤泰物业服务有限公司为广州市粤泰物业服务有限公司的全资子公司。

杨树坪先生为本公司实际控制人，同时为海南粤泰物业服务有限公司实际控制人。按照《股票上市规则》的规定，海南粤泰物业服务有限公司为本公司的关联方。

7、三门峡粤泰物业服务有限公司

(1) 基本情况

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：靳东峰

注册资本：壹佰万圆整

成立日期：2010 年 09 月 13 日

统一社会信用代码：914112225624585239

企业地址：三门峡陕州区陕州大道西段天鹅湾社区会所三楼

经营范围：物业管理；房屋中介服务、房屋信息咨询（凡涉及许可证制度的凭证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2017 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 2,345,824.03 元，负债总额 4,111,862.28 元，所有者权益合计为 -1,766,038.25 元，2017 年度营业收入为 1,194,289.71 元，净利润为 -233,600.87 元。

(2) 与上市公司的关联关系

三门峡粤泰物业服务有限公司为广州市粤泰物业服务有限公司的全资子公司。

杨树坪先生为本公司实际控制人，同时为三门峡粤泰物业服务有限公司实际控制人。按照《股票上市规则》的规定，三门峡粤泰物业服务有限公司为本公司的关联方。

8、通惠商业保理有限公司

(1) 基本情况

公司类型：有限责任公司

法定代表人：高国柱

注册资本：1 亿元人民币

成立日期：2014 年 2 月 11 日

统一社会信用代码：914403000882735980

企业地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海

商务秘书有限公司)

经营范围： 保付代理（非银行融资类）；从事担保业务（不含融资性担保业务及其他限制项目）；供应链管理。财务信息咨询。

2017 年 12 月 31 日经审计的资产总额 110,434,676.55 元，负债总额 10,259,481.62 元，所有者权益合计为 100,175,194.93 元，2017 年度营业收入为 3,277,857.26 元，净利润为 89,642.54 元。

#### （2）与上市公司的关联关系

通惠商业保理有限公司是广州粤泰控股集团有限公司的控股子公司。杨树坪先生为本公司实际控制人。按照《股票上市规则》的规定，通惠商业保理有限公司为本公司的关联方。

#### 四、关联交易主要内容和定价政策

公司向关联方销售、采购商品和劳务或接受关联方提供的服务的，将采用市场化原则定价，依据相关合同协议，由双方协商确定并签署合同协议明确。

#### 五、关联交易目的和对上市公司的影响

2018 年度预计日常关联交易均属公司的正常业务范围，是公司与关联方在平等、互利基础上进行的，未损害公司及全体股东的利益，不会使公司对关联方形形成较大的依赖，未影响公司的独立性，也不会对公司本期以及未来的财务状况、经营成果产生不利影响。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日

议案十二

## **关于授权经营管理层对公司及下属子公司单独或联合参加竞拍土地事项 行使决策权的议案**

各位股东：

为保证公司地产开发业务的可持续发展，董事会拟提请股东大会授权公司经营管理层土地储备投资额度，在累计金额不超过 50 亿元的情况下，由公司经营管理层对我公司或下属子公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权。公司将在参与竞拍并取得土地项目后按照信息披露的规定进行信息披露。

上述授权期限为公司 2017 年度股东大会审议通过之日起至 2018 年度股东大会召开日止。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日