

# 广州粤泰集团股份有限公司 2018 年年 度股东大会会议资料

（召开时间：2019 年 5 月 20 日）

## 资料目录

- 1、会议议程；
- 2、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度报告全文及摘要》；
- 3、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度董事会工作报告》；
- 4、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度监事会工作报告》；
- 5、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度利润分配预案》；
- 6、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 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 2018 年度述职报告》；
- 8、《关于本公司及控股子公司 2019 年贷款额度的议案》；
- 9、《关于 2019 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、《关于聘请中审众环会计师事务所为本公司 2019 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》；
- 11、《关于预计 2019 年度日常关联交易的议案》；
- 12、《关于修改广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度的议案》。

# 广州粤泰集团股份有限公司 2018 年年度股东大会 会议议程

主持人：杨树坪董事长

签到时间：2019 年 5 月 20 日（星期一）下午 13:30—14:00

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 14:00—15:00

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 2018 年度报告全文及摘要》；
- 2、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度董事会工作报告》；
- 3、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度监事会工作报告》；
- 4、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度利润分配预案》；
- 5、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 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 2018 年度述职报告》；
- 7、《关于本公司及控股子公司 2019 年贷款额度的议案》；
- 8、《关于 2019 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》；
- 9、《关于聘请中审众环会计师事务所为本公司 2019 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》；
- 10、《关于预计 2019 年度日常关联交易的议案》；
- 11、《关于修改广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度的议案》。

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

二〇一九年五月二十日

议案一

## 广州粤泰集团股份有限公司 2018 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 2019 年 4 月 30 日公告。

本议案已经 2019 年 4 月 28 日召开的公司第九届董事会第十三次会议审议通过，  
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 0 一 九 年 五 月 二 十 日

议案二

## 广州粤泰集团股份有限公司 2018 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。2018 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 2018 年度工作情况汇报如下：

### 一、2018 年经营情况讨论与分析

#### （一）、公司所从事行业 2018 年度基本情况

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业，2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。7 月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题”并提出“坚决遏制房价上涨”的要求，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。

在上述政策背景下，报告期内，房企融资环境保持收紧态势，年初相关部门对信托贷款、银行贷款以及委托贷款的融资加强了限制，增强了对于房地产企业并购贷款合规性的审核力度。同时由于部分城市限价政策的影响，影响了公司部分项目的开发及销售进度，在此环境下公司出现了局部性的流动性风险。对此公司经营管理层对缓解流动性状况采取了必要的措施，同时亦通过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，抓重点求突破以尽快改变目前流动性状况。

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。

#### （二）、2018 年度公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 327,550.41 万元，比上年同期减少 41.52%。主要原因是：上年同期将淮南中校区项目一次性转让给永嘉商业，形成一次性收入 21.22 亿。

2018 年度归属母公司净利润 28,996.79 万元，同比减少 75.17%。截止 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 198.81 亿元，归属于母公司的所有者权益为 58.79 亿元。

### 1、公司主要业务区域的房地产销售情况

公司目前的主要房地产业务区域为北京、广州、深圳、江门、淮南、海口、河南三门峡、湖南郴州、柬埔寨金边等，报告期内上述区域的房地产销售概况如下：

1. 江门地区公司：江门天鹅湾项目全年签约销售面积 77,791.00 平方米，签约金额 64,853.00 万元，全年实现结转销售收入 74,785.53 万元。

2. 柬埔寨公司：柬埔寨 East One 项目全年销售面积 2,780.09 平方米，签约金额 677.00 万美元，全年实现结转销售收入 683.11 万元；柬埔寨 East View 项目全年销售面积 21,201.35 平方米，签约金额 2,840.45 万美元，全年实现结转销售收入 5,000.64 万美元。

3. 海南地区公司：海南天鹅湾项目全年签约销售面积 15,202.36 平方米，签约金额 30,029.39 万元，全年实现销售收入 20,318.44 万元；定安香江丽景项目全年签约销售面积 8,337.41 平方米，签约金额 6,698.00 万元，全年实现结转销售收入 5,011.60 万元；海口滨江花园项目全年签约销售面积 59,474.95 平方米，签约金额 89,405.00 万元，全年实现结转销售收入 59,355.90 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 3,876.43 平方米，签约金额 7,923.70 万元，全年实现结转销售收入 5,512.19 万元。

5. 淮南公司：淮南公园天鹅湾项目全年签约销售面积 85,866.59 平方米，签约金额 50,436.94 万元。淮南仁爱项目实现结转销售收入 20,831.98 万元。

6. 三门峡公司：三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 65,215.85 平方米，签约金额 24,795.00 万元。全年实现结转销售收入 24,145.02 万元。

7. 郴州公司：郴州华泰城全年签约销售面积 77,873.78 平方米，签约金额 54,644.64 万元。淮南仁爱项目实现结转销售收入 53,321.20 万元。

8. 广州公司：荣廷府项目全年签约面积 4,381.16 平方米，签约成交额 29,296.00 万元。全年实现结转销售收入 17,852.39 万元。

### 2、公司多元化业务方面

(1)、广东新豪斯建筑设计有限公司和广东国森林业有限公司在公司体系内快速开展业务。其中新豪斯设计院 2018 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。广东国森林业有限公司 2018 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。

(2)、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。报告期内，国际医学中心取得《医疗机构执业许可证》、《母婴保健技术许可证》、《产科接种门诊证》。

### 3、日常管理方面

#### (1)、推行标准化建设

2018 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。

#### (3)、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。

#### (4)、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 2018 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。

#### (5)、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，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，再次完善修订公司章程及各项管理制度；加强公司办公信息化进程，OA 系统全面运行并逐渐推广到各项目，明源售楼系统、微财务报销系统正式投入使用，浪潮财务系统正式运行。

### 4、公司在主要业务区域的主要经营模式

#### (1) 销售模式

公司房地产的销售主要采用由项目公司销售部门自行销售为主，委托第三方代理销售为辅的模式，主要是因为公司所销售的产品多为以“天鹅湾”为品牌的高品质精品项目，采用这种销售模式可以让公司在对外销售中对项目的介绍更加专业，更能体现出针对不同客户的定制化服务，通过公司内部沟通、培训，自行销售可以更好的展示项目特性。

#### (2) 市场定位准确

目前，公司的产品主要为住宅项目，并配套了部分商业项目。同时，因各地项目所处区域的经济状况、居住环境等不同，项目的市场定位也有一定差异。从已开发的项目销售情况看，公司目前的项目市场定位准确，市场前景良好。

#### (3) 采取市场定价的原则、定价策略合理



房地产行业的普遍定价策略、行业龙头企业的定价策略和公司房地产业务的定价策略都是市场定价，该定价需综合考虑到区域市场同类产品的价位、价格增长预期、产品供需程度等多方面的因素。行业龙头企业的产品定价还额外考虑到品牌附加及一定的价值发现。

公司目前的房地产业务定价策略亦为市场定价，符合行业特点，具备其合理性。

(4) 有健全的销售维护和售后服务体系，运行良好

公司营销中心负责售后服务，运行情况良好，客户反映有效问题的处理效率高。

(5) 公司的物业管理和物业租赁业务情况

公司物业经营管理业务主要由公司营销中心物业经营部负责，各地区子公司物业管理业务主要委托粤泰控股物业管理公司负责。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司营销中心物业经营部管理的主要物业名称包括位于广州市的城启大厦部分物业、五羊新城广场部分物业、东峻广场部分物业、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼等。截至 2018 年 12 月 31 日，公司对外出租的主要物业主要包括广州市的城启大厦部分单元、五羊新城广场部分单元、东峻广场部分单元、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼以及子公司零星物业等。

(6) 核心技术人员、技术与研发情况

公司设有产品研发与成本控制中心以及下属子公司广东新豪斯建筑设计有限公司，专门负责公司住宅产品的研发，拥有良好的研发创新机制。公司目前共有工程管理、设计等技术人员 234 人。公司对技术人员的业绩考核制度合理，公司目前对产品的研发基本能够满足客户的住宅需求，公司能够积极采用节能、环保等方面的新技术，以满足公司未来房地产开发经营业务发展的需要。

(7) 预算管理方面

公司建立了预算管理制度，通过过程控制，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。

(8) 企业融资方面

公司积极开展多样化融资渠道，推进融资业务，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。

(9) 成本控制方面

通过成本控制前置，未来公司将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。同时也将加强合同审核工作，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。

## 5、公司发展战略

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的同时，重视二、三线重点城市的发展机遇。公司未来将寻求合适的机会，并以适合公司的方式取得房地产开发项目。

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。

自 2018 年以来，由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，影响了公司项目的开发及销售进度，因此导致公司自 2018 年开始出现流动性风险。未来，公司董事会将结合公司的债务、经营情况，与相关金融机构和债权人协商沟通，积极稳妥对公司债务进行重组，或择机以项目整体出售或其他方式以补充公司的流动性，以保证公司持续经营能力。

## 二、2018 年度公司董事会日常工作情况

### 1、董事会运行情况

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。

2018 年，公司共计召开 24 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. 《关于修改公司对外投资管理制度的议案》
2. 《关于为下属子公司提供担保的议案》
3. 《关于境外全资下属公司拟发行境外债券的议案》
4. 《关于与关联方共同投资设立广州粤泰南粤投资控股有限公司的议案》
5. 《关于全资子公司终止收购沈阳万盈置业有限公司 100%股权的议案》
6. 《关于公司全资子公司转让沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权的议案》
7. 《关于与关联方共同投资设立湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司的议案》
8. 《关于公司向关联方出售湖南茶陵县明大矿业投资有限责任公司 65%股权的关联交易的议案》
9. 《广州粤泰集团股份有限公司 2017 年度报告全文及摘要》及授权董事会年度管理权限相关议案
10. 《广州粤泰集团股份有限公司未来三年股东回报规划》

11. 《公司 2018 年第一季度报告及其正文》
12. 《广州粤泰集团股份有限公司关于终止筹划重大资产重组的公告的议案》
13. 《关于与关联方共同投资设立湖南粤泰城市运营（集团）有限公司的议案》
14. 《关于取消收购碧海银湖公司股权的议案》
15. 《调整公司总部职能部门设置的议案》
16. 《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年半年度报告全文及摘要》
17. 《关于聘请北京市君泽君（广州）律师事务所为公司法律顾问和股东大会及债权人会议见证律师的议案》
18. 《关于聘请中审众环会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）为本公司 2018 年度财务报告审计机构及内控审计机构的议案》
19. 《关于提名广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会董事候选人的议案》
20. 《关于修改公司章程的议案》
21. 《选举公司第九届董事会董事长及副董事长》及董事会换届相关议案
22. 《公司 2018 年第三季度报告及其正文》
23. 《关于调整公司全资子公司茶陵嘉元矿业有限公司股权结构的议案》
24. 《关于出售公司全资子公司信宜市信誉建筑工程有限公司 100%股权的议案》
25. 《关于与中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司签订〈金融综合服务协议〉的议案》

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

2018 年公司共召开一次年度股东大会、三次临时股东大会，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。

## 3、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。

## 4、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。

## 5、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

二〇一九年五月二十日

议案三

## 广州粤泰集团股份有限公司 2018 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	4
监事会会议情况	监事会会议议题
<p>第七届监事会第二十三次会议于 2018 年 4 月 26 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 2017 年度监事会工作报告》； 2、《公司 2017 年度财务决算报告》； 3、《公司 2017 年度利润分配预案》； 4、《公司 2017 年年度报告正文及摘要》； 5、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年第一季度报告》； 6、《广州粤泰集团股份有限公司关于公司会计政策变更的公告》； 7、《广州粤泰集团股份有限公司关于计提资产减值损失的议案》。</p>
<p>第七届监事会第二十四次会议通知于 2018 年 8 月 13 日以通讯方式发出，2018 年 8 月 23 日董事会后第七届监事会第二十四次会议正式在广州粤泰集团股份有限公司会议室召开。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、《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年半年度报告及其摘要的议案》； 2、《关于提名广州粤泰集团股份有限公司第八届监事会监事候选人的议案》。</p>
<p>第八届监事会第一次会议通知于 2018 年 8 月 31 日以传真或电邮的方式发出，下午公司 2018 年第三次临时股东大会后公司第八届监事会第一次会议在公司会议室召开。应到监事三名，实到三名。</p>	<p>《关于选举公司第八届监事会主席的议案》。</p>
<p>第八届监事会第二次会议通知于 2018 年 10 月 19 日以电话通知与书面送达相结合的方式发出，会议于 2018 年 10 月 30 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>《广州粤泰集团股份有限公司 2018 年第三季度报告及其摘要》。</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及公司财务状况、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四次会议，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 2018 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 2018 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（特殊普通合伙）出具的带强调事项段无保留意见的审计报告是客观、公正的。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则 14 号——非标准无保留意见及其涉及事项的处理》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定的要求，公司董事会对于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的带强调事项段无保留意见的审计报告出具了相关事项的专项说明。监事会对董事会做出的专项说明发表意见如下：

1、公司董事会对公司 2018 年带强调事项段无保留意见审计报告所涉事项的专项说明，符合公司实际情况，同意董事会对公司 2018 年带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明。

2、监事会将持续监督董事会和管理层推进相关事项整改工作，切实维护广大投资者的利益。

## 三、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。

## 四、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。

## 五、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 2018 年度内部控制自我评价报告》的意见。

公司监事会对公司 2018 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 2018 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

监 事 会

二〇一九年五月二十日

议案四

## 广州粤泰集团股份有限公司 2018 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，2018 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 289,967,895.47 元，年末累计未分配利润 1,005,910,515.12 元，盈余公积金为 224,010,463.50 元，资本公积金为 2,092,930,939.98 元。

2018 年母公司实现净利润 617,453,776.27 元，截至 2018 年年末母公司累计未分配利润为 680,886,639.56 元，盈余公积金为 219,282,969.84 元，资本公积金为 2,164,339,471.07 元。

鉴于：1、本公司目前于全国各地的项目部分处于工程在建期，同时公司广州番禺以及深圳旧城改造项目也在持续推进中，公司预计 2019 年度维持上述项目的推进需要大量的资金。

2、自 2018 年以来，由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，影响了公司项目的开发及销售进度，因此导致公司自 2018 年开始出现流动性风险。截止本报告日，公司及下属公司出现部分债务逾期情况，目前公司现金流较为紧张，不具备现金分红的条件。

基于保持公司健康、可持续发展的需要考虑，同时又维护全体股东的权益，经慎重讨论后，公司董事会提出 2018 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增及派送股票股利的利润分配预案。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月二十日

议案五

## 广州粤泰集团股份有限公司 2018 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2018 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(2019) 012429 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 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。现就公司 2018 年度财务决算情况报告如下，提请公司股东大会审议：

### 一、财务状况

2018 年 12 月 31 日公司资产总额 19,880,956,106.77 元，负债总额 13,452,439,424.74 元，所有者权益 6,428,516,682.03 元，其中归属母公司股东权益 5,879,369,946.02 元，少数股东权 549,146,736.01 元。

### 二、经营成果

2018 年公司实现营业收入 3,275,504,133.04 元，其中：江门项目实现销售收入 747,855,276.35 元，三门峡天鹅湾项目实现销售收入 241,450,157.01 元，海南海口天鹅湾项目实现销售收入 203,184,428.33 元，海南香江丽景项目实现销售收入 50,116,034.29 元，海口滨江花园项目实现销售收入 593,558,953.86 元，柬埔寨金边项目实现销售收入 6,831,133.00 美元，柬埔寨 East View 项目实现销售收入 50,006,415.23 美元，湖南华泰嘉德项目实现销售收入 533,211,989.67 元，淮南公园天鹅湾项目实现销售收入 208,319,755.13 元，从化项目实现销售收入 55,121,892.43 元。

2018 年结转营业成本 2,255,895,946.71 元，实现净利润 243,768,714.02 元，其中归属母公司股东净利润 289,967,895.47 元，少数股东损益-46,199,181.45 元。

归属于公司普通股股东加权平均净资产收益率 4.89%，基本每股收益 0.11 元。

### 三、现金流量

经营活动产生的现金流量净额：930,947,506.47 元

投资活动产生的现金流量净额：364,872,278.04 元

筹资活动产生的现金流量净额：-1,355,132,684.07 元

现金及现金等价物净增加额：-61,716,068.28 元

期末现金及现金等价物余额：309,921,550.59 元

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月二十日

## 议案六

### 广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2018 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》，就独立董事在 2018 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 24 次董事会会议，独立董事王朋亲自或委托出席了公司董事会在 2018 年度召开的全部董事会会议。报告期内，公司第九届董事会共召开了 5 次董事会会议，独立董事谭燕、李非亲自或委托出席了全部董事会会议。

召开会议前，主动获取并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，独立董事王朋列席了公司 2018 年第一次临时股东大会、2017 年度股东大会、2018 年第二次临时股东大会、2018 年第三次临时股东大会。

#### 二、发表独立意见情况

报告期内，我们对公司与关联方共同投资设立广州粤泰南粤投资控股有限公司、湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司、湖南粤泰城市运营（集团）有限公司的关联交易事项，向关联方出售湖南茶陵县明大矿业投资有限责任公司 65% 股权的关联交易事项，2018 年度担保情况，2018 年度预计日常关联交易，会计政策变更，计提资产减值损失，向关联方拟以现金方式收购碧海银湖公司股权的关联交易事项，公司第九届董事会董事候选人提名，选举公司董事长、副董事长，关于聘任公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书以及相关高级管理人员薪酬等事项发表了独立董事意见。

##### （一）关于 2018 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 2018 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，本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；向北方国际信托股份有限公司借款 6,000 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：广州旭城实业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，借款余额 25,599 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，借款余额 4,263 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，借款余额 6,478 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，借款余额 4,723 万元；向北方国际信托股份有限公司借款 24,942 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 25,281 万元，借款余额 1,040 万元；向山东省国际信托股份有限公司借款 70,000 万元。

⑦截止报告期，本公司持有湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 55%股权。本公司为其担保明细为：华泰嘉德公司向郴州市百福投资集团有限公司借款 20,000 万元，借款余额 19,000 万元。

⑧截止报告期，本公司持有寰宇国际进出口有限公司 49%股权及 98%收益权。本公司为其担保明细为：为寰宇国际 Eastview 车位收益权担保 5,915,100 美元；为 East View 项目担保 5,974,910.12 美元；向 Phnom Penh Commercial Bank 柬埔寨金边商业银行借款 20,650,000 美元，借款余额 18,860,000 美元。

⑨截止报告期，本公司持有金边天鹅湾置业发展有限公司 49%股权及 98%收益权。本公司为其担保明细为：为金边天鹅湾 Eastone 车位收益权担保 1,551,000 美元。

⑩截止报告期，本公司持有金边天鹅湾置业发展有限公司 49%股权及 98%收益权，金边天鹅湾置业发展有限公司持有粤泰城有限公司 100%的股权。本公司为其担保明细为：为粤泰城公司之粤泰逸园项目向柬埔寨经济和财政担保 40,000,000 美元。

2、截止报告期末，公司对外担保余额为人民币 2,305,775,595.08 元，其中担保逾期共 2 笔，累计金额为 355,999,924.95 元：①广州旭城实业有限公司与中国工商银行西华路支行签订的房地产借款合同项下金额为 30,000 万元的授信业务现已逾期，逾期金额为 255,999,924.95 元。目前中国长城资产管理有限公司广东分公司已经收购该笔债务，正在办理债务重组手续。②广东国森林业有限公司与湖南省信托有限责任公司签订的借款合同现已逾期，逾期金额为

100,000,000 元。

公司的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）关于公司与关联方共同投资设立广州粤泰南粤投资控股有限公司的关联交易事项的独立意见：**

1、此次关联交易为公司拟与关联方共同投资设立广州粤泰南粤投资控股有限公司（公司名称暂定，以最后工商部门核准的为准）的事项。交易金额拟为人民币 2750 万元。本次交易是公司根据经营发展战略的需要，符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况。

2、目前公司董事会成员由 9 人组成，其中非关联董事 9 人，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人民币 2750 万元，关联交易金额未超过公司最近一期经审计净资产的百分之五，因此此次关联交易事项无需提交公司临时股东大会审议。

4、综上所述，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，符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况。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。

**（三）关于公司与关联方共同投资设立湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司的关联交易事项的独立意见：**

1、此次关联交易为公司拟与关联方共同投资设立湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司（公司名称暂定，以最后工商部门核准的为准）的事项。交易金额拟为人民币 7000 万元。本次交易是公司根据经营发展战略的需要，符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况。

2、目前公司董事会成员由 9 人组成，其中非关联董事 9 人，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人民币 7000 万元，关联交易金额未超过公司最近一期经审计净资产的百分之五，因此此次关联交易事项无需提交公司临时股东大会审议。

4、综上所述，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，符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况。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。

**（四）关于向关联方出售湖南茶陵县明大矿业投资有限责任公司 65%股权的关联交易事项的独立董事意见：**

1、此次关联交易是粤泰控股履行其对上市公司的承诺。明大矿业系公司于 2013 年 3 月以人民

币2,087.39万元向控股股东粤泰控股全资控股子公司广州粤城泰矿业投资有限公司购买。其后由于钨锡精矿市场价格低迷,明大矿业预计按照目前钨锡精矿市场价格进行生产经营,会出现亏损。因此,从2015年开始至今,明大矿业都处于停产亏损状态。

明大矿业2014年度、2015年度、2016年度的净资产收益率均低于15%,粤泰控股按照上述承诺向公司足额支付了现金补偿款。

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,关联董事杨树坪、杨树葵、陈湘云、范志强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2,087.39万元人民币,关联交易金额未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,因之前的重大关联交易已经履行了股东大会程序。因此此次关联交易事项无需提交公司临时股东大会审议。

4、综上所述,经充分讨论,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。

#### **(五) 关于对公司预计 2018 年度为下属控股子公司提供担保额度及提交股东大会审议授权事项的独立意见:**

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。

具体的子公司贷款担保余额在股东大会授权权限内由董事会根据 2018 年生产经营情况机动分配。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。

同时,公司本次预计年度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。除此之外公司未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。

#### **(六) 关于 2018 年度预计日常关联交易的独立意见:**

1、公司 2018 年预计日常关联交易,属于公司正常业务经营需要,交易价格将按照市场公

允定价原则由双方共同确定，不存在损害公司和中小股东利益的情况。

2、目前公司董事会成员由 9 人组成，其中非关联董事 3 人，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。

3、公司 2018 年预计日常关联交易事项尚需提交 2017 年度股东大会审议，关联股东需在股东大会上回避表决。

4、综上所述，经充分讨论，我们认为公司 2018 年预计日常关联交易，属于公司正常业务经营需要，符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况。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。

#### **（七）关于会计政策变更的独立意见：**

1、本次会计政策变更符合财政部下发的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）及其他相关法律法规的要求；本次会计政策变更未损害公司及股东特别是中小股东的合法权益。

2、本次会计政策变更，仅对公司财务报表项目列示产生影响，对公司损益、总资产、净资产不产生影响，不涉及以前年度的追溯调整。

3、本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及股东特别是中小股东权益的情形。

#### **（八）关于计提资产减值损失的独立意见：**

本次计提资产减值损失基于谨慎、稳健的经营原则，符合《企业会计准则》等相关规定和公司实际情况，公允地反映了公司的资产状况，有助于提供更加真实可靠的会计信息，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益的情形。本次计提资产减值损失履行了相应的决策程序，其表决程序符合法律、行政法规和《公司章程》等相关规定。同意本次计提资产减值损失。

#### **（九）关于拟以现金方式收购碧海银湖公司股权的关联交易事项的独立董事意见：**

1、本次交易拟注入资产为碧海银湖 60%股权，碧海银湖拥有碧海银湖项目，该项目立足江门，拥有丰富的土地资源，具有良好的市场前景。通过本次交易，可补充上市公司的土地储备，可扩张公司业务规模。同时，随着粤港澳大湾区规划后续的推出，标的公司价值将会得到巨大提升，使公司在粤港澳大湾区的市场发展中具有先发优势。

2、通过本次交易上市公司的房地产开发业务实力将进一步提高，且在产业链上的布局更加完善，为消费者提供居住服务的能力进一步增强，同时也为公司开拓了更为广阔的增长空间，有利于提升公司在房地产开发领域的竞争力。

3、公司已聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为碧海银湖的审计机构，聘请深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司为碧海银湖的评估机构，相关审计及评估工作正在进行中，由于目前审计及评估结果尚未确定，交易价格将以评估结果为依据，目前尚未确定，相关收

购协议尚未签署。本次交易在正式实施前尚需提交公司董事会及股东大会的审议。

4、综上所述，经充分讨论，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) 关于与关联方共同投资设立湖南粤泰城市运营（集团）有限公司的意见：**

1、此次关联交易为公司拟与关联方共同投资设立湖南粤泰城市运营（集团）有限公司（公司名称暂定，以最后工商部门核准的为准）的事项。交易金额拟为人民币 10000 万元。本次交易是公司根据经营发展战略的需要，符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况。

2、目前公司董事会成员由 9 人组成，其中非关联董事 9 人，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人民币 10000 万元，关联交易金额未超过公司最近一期经审计净资产的百分之五，因此此次关联交易事项无需提交公司临时股东大会审议。

4、综上所述，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，符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况。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。

**(十一) 关于公司收购江门市碧海银湖房地产有限公司 60%股权的意见：**

1、此次交易是公司拟收购碧海银湖公司 60%股权，碧海银湖拥有碧海银湖项目，该项目立足江门，拥有丰富的土地资源，具有良好的市场前景。通过本次交易，可补充上市公司的土地储备，可扩张公司业务规模。通过本次交易上市公司的房地产开发业务实力将进一步提高，且在产业链上的布局更加完善，为消费者提供居住服务的能力进一步增强，同时也为公司开拓了更为广阔的增长空间，有利于提升公司在房地产开发领域的竞争力。

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；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、本次交易的金额为 229,222.446 万元人民币，其中关联交易为 65,492.2911 万元人民币。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及其关联方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临时股东大会审议。

4、综上所述，经充分讨论，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。

**(十二) 关于江门市碧海银湖房地产有限公司为关联方借款提供担保的意见：**

1、广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”）向浙商金汇信托股份有限公司借款

人民币 8.2 亿元是为了投入到碧海银湖公司的项目后续开发建设中，截止 2018 年 4 月 30 日，粤泰控股已经累计投入碧海银湖公司 7.99 亿元。由于碧海银湖公司目前尚处于项目建设开发前期，对资金需求较大，因此本次担保事项为了保障碧海银湖公司项目建设开发的持续稳定。同时该次为关联方担保符合关联交易的规则，符合公司的利益；

2、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、本次关联交易所涉及的交易金额已超过公司最近一期经审计净资产的百分之五，同时本次关联交易为上市公司为关联方借款提供担保的事项，因此需提交公司股东大会审议。

4、经充分讨论，我们认为本次担保事项为了保障碧海银湖公司项目建设开发的持续稳定，同时公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司及其关联方提供对碧海银湖公司的全部应收债权作为此次担保的反担保，根据中审众环出具的（2018）012592 号审计报告，截至 2018 年 4 月 30 日碧海银湖公司仍有对广州粤泰控股集团有限公司及其关联方的“其他应付款”余额合计人民币 8.015 亿元，不足部分广州粤泰控股集团有限公司以现金补足。

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。

#### **（十三）关于取消收购碧海银湖公司股权的独立意见：**

对公司取消以人民币 229,222.446 万元收购江门市碧海银湖房地产有限公司 60%股权的事项，发表如下专项独立意见：

1、原交易事项遵循了公平、公正及市场化的原则。鉴于目前市场环境，同时综合考虑公司未来业务发展规划后，公司需要重新调整安排未来资金使用计划，经审慎研究，我们同意取消此交易。因原收购协议约定：“除上述签署即生效条款外，本协议待公司董事会、股东大会依据现行国家法律、法规及规章和公司章程的规定审议批准本次交易后生效”，因此该收购协议目前尚未能生效，故取消本交易不会对公司产生重大影响。取消本次关联交易符合公司经营发展的需要，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

2、目前公司董事会成员由 9 人组成，其中非关联董事 5 人，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。

#### **（十四）关于对公司第九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将于 2018 年 5 月任期届满，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，结合公司第八届董事会各位董事的履职情况，公司董事会决定提名杨树坪先生、杨树葵先生、何德赞先生、李宏坤先生、陈湘云先生、范志强先生为公司第九届董事会董事候选人；提名谭燕女士、李非先生、王朋先生为公司第九届董事会独立董事候选人，任期三年。

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 2018 年度第三次临时股东大会审议，任期自股东大会审议通过之日起至第九届董事会届满之日止。经审核，我们认为上述董事、独立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杨树坪先生、杨树葵先生、何德赞先生、李宏坤先生、陈湘云先生、范志强先生为公司第九届董事会董事候选人；提名谭燕女士、李非先生、王朋先生为公司第九届董事会独立董事候选人，并提交公司临时股东大会审议。

#### **（十五）关于第九届董事会独立董事津贴的独立意见：**

根据《公司法》、《公司章程》和公司的实际情况，公司董事会拟提议公司第九届董事会的独立董事津贴为：独立董事津贴为每年税前 11 万元。

作为广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，对公司董事会提出的独立董事津贴方案进行了认真的了解和查验，认为：公司董事会提出的独立董事津贴方案符合公司的现实状况和长远发展。公司第八届董事会第九十五次会议审议通过了《关于第九届董事会独立董事津贴的议案》，并将提交公司 2018 年第三次临时股东大会审议，董事津贴的确定程序符合有关法律、法规、规章、规则和《公司章程》的规定。因此我们同意本次董事会形成的上述决议。

#### **（十六）关于选举公司董事长、副董事长，关于聘任公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书以及相关高级管理人员薪酬的独立意见：**

根据董事会的提名，公司第九届董事会决定聘任杨树坪先生为公司总裁，任期至本届董事会届满之日止。根据董事长杨树坪先生的提名，公司第九届董事会决定聘任杨树葵先生、何德赞先生、李宏坤先生为公司副总裁，任期至本届董事会届满之日止。根据董事长杨树坪先生的提名，公司董事会聘任徐应林先生为公司财务总监，蔡锦鹭女士为公司董事会秘书，任期至本届董事会届满之日止。经审核以上人员任职资格合法、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。

同意上述所聘公司高级管理人员的实际薪酬按公司薪酬管理制度的相关规定执行。

### **三、保护社会公众股股东合法权益方面**

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，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，2018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。

谭燕、李非、王朋  
二〇一九年五月二十日



## 议案七

### **关于本公司及控股子公司 2019 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部分处于工程在建期，同时公司广州番禺以及深圳旧城改造项目也在持续推进中，公司预计 2019 年度维持上述项目的推进需要大量的资金，计划于 2019 年向银行新增贷款计划。为了操作方便，经本公司经营管理层提请，公司董事会同意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 2019 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 2019 年度的贷款额度，具体时限从 2018 年度股东大会通过之日起至 2019 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

二〇一九年五月二十日

议案八

**关于 2019 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公司 2019 年仍有新增银行贷款计划，由于该部分下属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，经本公司经营管理层提请，公司董事会同意向公司股东大会申请以下授权：授权本公司董事会 2019 年在公司担保余额人民币 150 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公司（包括 2018 年经审计资产负债率超过 70%的下属公司）的担保。其中为公司全资下属公司年度担保额度为人民币 59 亿元，为公司直接或间接控股下属公司年度担保额度为人民币 91 亿元。

本次授权期限为 2018 年度股东大会审议通过之日起至 2019 年度股东大会召开日止。

一、公司 2019 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	6.67%
江门市悦泰置业有限公司	房地产开发	20	13.33%
三门峡粤泰房地产开发有限公司	房地产	5	3.33%
广东省富银建筑工程有限公司	房屋建筑工程施工	3	2.00%
广东国森林业有限公司	林木育种；建筑工程	3	2.00%
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	房地产开发	20	13.33%
广州旭城实业发展有限公司	房地产开发	5	3.33%

海南白马天鹅湾置业有限公司	房地产开发	5	3.33%
广州粤泰健康产业发展有限公司	房地产开发；服务	15	10.00%
广州粤泰金控投资有限公司	投资管理服务	5	3.33%
香港粤泰置业投资有限公司	房地产开发	8	5.33%
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	房地产开发	15	10.00%
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	房地产开发	10	6.67%
深圳市大新佳业投资发展有限公司	房地产开发	16	10.67%
广州普联房地产开发有限公司	房地产开发	10	6.67%
合 计		150	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	172,085.03	119,851.41	36,143.00	149,516.41	22,568.63	74,785.53	17,981.58
江门市悦泰置业有限公司	55%	房地产开发	100,405.74	92,799.05		92,799.05	7,606.69		-2,364.44
三门峡粤泰房地产开发有限公司	100%	房地产	44,293.25	41,668.72	4,263.42	41,668.72	2,624.53	24,145.02	569.11
广东省富银建筑工程有限公司	100%	房屋建筑工程 施工	169,542.55	157,930.57	14,822.00	157,930.57	11,611.98		-3,164.58
广东国森林业有限公司	100%	林木育 种；建	31,033.67	13,500.90	10,000.00	23,500.90	7,532.77	2,534.85	-1,608.75

		筑工程 施工							
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	55%	房地产 开发	194,862.19	128,747.47	23,999.92	149,747.39	45,114.80	53,342.84	2,684.21
广州旭城实业发展有限公司	100%	房地产 开发	80,811.48	72,181.55		72,181.55	8,629.94	17,852.39	5,202.68
海南白马天鹅湾置业有限公司	100%	房地产 开发	377,337.47	343,224.75	93,040.00	354,264.75	23,072.72	86,937.04	-2,328.51
广州粤泰健康产业发展有限公司	100%	房地产 开发; 服务	19,184.42	17,865.44		17,865.44	1,318.98	1,377.07	-5,989.16
广州粤泰金控投资有限公司	100%	投资管 理服务	49,478.61	233.67		233.67	49,244.95		-159.52
香港粤泰置业投资有限公司	100%	房地产 开发	142,872.82	112,069.74	14,250.34	115,658.29	27,214.53	37,710.30	36,192.05
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	90%	房地产 开发	158,805.92	152,734.26		152,734.26	6,071.65	20,831.98	-493.40
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	90%	房地产 开发	270,900.54	206,786.68	23,999.92	227,786.60	43,113.94	53,342.84	-2,928.76
深圳市大新佳业投资发展有限公司	60%	房地产 开发	136,593.82	24,935.56	70,595.00	93,895.56	42,698.26		-2,166.49
广州普联房地产开发有限公司	55%	房地产 开发	71,071.13	74,876.07		74,876.07	-3,804.94	8,551.81	-3,216.43

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月二十日

议案九

**关于聘请中审众环会计师事务所为本公司  
2019 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案**

各位股东：

鉴于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）为本公司 2018 年度财务报告的审计机构，并能够为本公司提供合法合规的专业服务。本公司董事会建议继续聘请中审众环为公司 2019 年度财务报告的审计机构及内部控制的审计机构，并授权公司经营班子决定其相关费用。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月二十日

议案十

**关于预计 2019 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2018年度日常关联交易实际执行情况和2019年度日常关联交易预计情况汇总如下，并提请股东大会对2019年度日常关联交易额度予以授权：

**一、2018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)	占同类业务比例(%)	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 销 售 产 品、 商 品	杨树坪	60,000,000	0	0	
	杨树葵	35,000,000	0	0	
	何德赞	10,000,000	0	0	
	李宏坤	50,000,000	0.94	30,000,000	
	陈湘云	10,000,000	0	0	
	范志强	10,000,000	0	0	
	隆利	10,000,000	0	0	
	李浴林	10,000,000	0	0	
	谭建国	10,000,000	0	0	
	付恩平	20,000,000	0	0	
	蔡锦鹭	10,000,000	0	0	
	徐应林	20,000,000	0	0	
	小计	255,000,000	0.94	30,000,000	
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	0	
	广州豪城房产开发有限公司	0	0	533,112.35	
	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	0	0	288,878.82	
	小计	962,820.00	3.11	821,991.17	
接 受 关 联 人 提 供 的	江门市粤泰物业服务有限公司	264,000.00	1.33	235,773.55	
	海南天鹅湾物业管理有限公司	3,500,000.00	17.57	3,736,514.69	
	广州市粤泰物业管理有限公司	2,100,000.00	10.54	0	
	三门峡粤泰物业服务有限公司	210,000.00	1.05	0	

劳务	通惠商业保理有限公司	1,000,000	1.35	0
	小计	7,074,000.00	31.84	3,972,288.24

## 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	1.88	0	0	0	
	杨树葵	35,000,000	1.10	0	0	0	
	何德赞	10,000,000	0.31	0	0	0	
	李宏坤	50,000,000	1.57	0	30,000,000	0.94	
	梁文才	10,000,000	0.31	0	0	0	
	隆利	10,000,000	0.31	0	0	0	
	李浴林	10,000,000	0.31	0	0	0	
	谭建国	10,000,000	0.31	0	0	0	
	蔡锦鹭	10,000,000	0.31	0	0	0	
	徐应林	20,000,000	0.63	0	0	0	
	严利	10,000,000	0.31	0	0	0	
		小计	235,000,000	7.36	0	30,000,000	0.94
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	0	10,000.00	0.03	不适用
	广州市粤泰物业服务服务有限公司	169,458.00	0.55	0	169,458.00	0.55	不适用
	小计	1,240,120.86	4.01	320,940.00	1,240,120.86	4.01	不适用
接受关联人提供的劳务	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：50,134 万元人民币

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)

2018 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 10,515,406,808.01 元，负债总额 9,091,388,778.60 元，所有者权益合计为 1,424,018,029.41 元，2018 年度营业收入为 0 元，净利润为 -157,313,348.90 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，其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、李宏坤、梁文才及其近亲属；公司监事隆利、李浴林、谭建国及其近亲属；公司副总裁何德赞、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：1,000 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）。

2018 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 353,295,447.80 元，负债总额 343,541,510.00 元，所有者权益合计为 9,753,937.80 元，2018 年度营业收入为 0 元，净利润为-25,355.69 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：刘卓峰

注册资本：5,000 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；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；企业管理咨询服务；建筑物清洁服务；建筑物电力系统安装；建筑物自来水系统安装服务；室内装饰、设计；商品信息咨询服务；房地产中介服务；家庭服务；场地租赁（不含仓储）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；风景园林工程设计服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；餐饮管理；停车场经营；

2018 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 30,656,108.53 元，负债总额 648,507.03 元，所有者权益合计为 30,007,601.50 元，2018 年度营业收入为 77,064,769.78 元，净利润为 8,497,458.62 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。）

2018 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 7,974,432.75 元，负债总额 3,140,791.56 元，所有者权益合计为 4,833,641.19 元，2018 年度营业收入为 14,523,622.44 元，净利润为 586,525.38 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：林允程

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。）

2018 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 9,950,266.04 元，负债总额 16,090,541.98 元，

所有者权益合计为 -6,140,275.94 元，2018 年度营业收入为 8,253,356.29 元，净利润为 20,650.45 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）

2018 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 1954640.68 元，负债总额 3894347.3 元，所有者权益合计为 -1939706.62 元，2018 年度营业收入为 1589568.37 元，净利润为-173668.37 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。

2018 年 12 月 31 日未经审计的资产总额 108,344,653.87 元，负债总额 9,438,422.69 元，所有者权益合计为 98,906,231.18 元，2018 年度营业收入为 281,067.96 元，净利润为 -1,246,128.84 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

2019 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

二〇一九年五月二十日

议案十一

## 关于修改广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度的议案

各位股东：

按照有关法律法规的规定，结合公司实际经营情况，公司拟对《广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度》（以下简称“对外担保管理制度”）提出修改如下：

序号	原《对外担保管理制度》条款	修改后《对外担保管理制度》条款
1	<p><b>原规则第一条：</b>董事会全体董事应当审慎对待和严格控制对外担保产生的债务风险，对违规或过失对外担保产生的损失依法承担连带责任。</p>	<p><b>现修改为：</b>董事会全体董事应当审慎对待和严格控制对外担保产生的债务风险，对违规或过失对外担保产生的损失依法承担连带责任。</p> <p>本办法所称对外担保是指公司为他人提供的担保，包括公司为全资、控股子公司提供的担保。</p>
2	<p><b>原规则第二条：</b>公司对外担保事项的审批：</p> <p>1、公司股东大会和董事会是决定公司对外担保的决策机构，公司的一切对外担保行为，必须按程序经股东大会或董事会批准，未经公司股东大会或董事会批准，公司不得对外提供担保；</p> <p>2、应由董事会审批的公司对外担保事项：</p> <p>①公司及其控股子公司的对外担保金额累计不超过最近一期经审计公司净资产的 50%。且单笔担保额不超过公司最近一期经审计净资产 10% 的担保。</p> <p>②担保对象应为非公司的股东、实际控制人及关联方，且担保对象的资产负债率应低于 70%。</p> <p>应由董事会审批的对外担保，必须经全体董事的过半数审议通过，且必须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意并做出决议。</p> <p>3、应由股东大会审批的公司对外担保事项必</p>	<p><b>现修改为：</b> 公司对外担保事项的审批：</p> <p>1、公司股东大会和董事会是决定公司对外担保的决策机构，公司的一切对外担保行为，必须按程序经股东大会或董事会批准，未经公司股东大会或董事会批准，公司不得对外提供担保；</p> <p>2、应由董事会审批的公司对外担保事项：</p> <p>董事会根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，对应由股东大会审批之外的其他对外担保事项行使决策权。</p> <p>应由董事会审批的对外担保，必须经全体董事的过半数审议通过，且必须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意并做出决议。</p> <p>3、应由股东大会审批的公司对外担保事项必须经公司董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。须经股东大会审批的对外担保，包括但不限于下列事项：</p>

<p>须经公司董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。须经股东大会审批的对外担保，包括但不限于下列事项：</p> <p>①上市公司及其控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；</p> <p>②为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；</p> <p>③单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；</p> <p>④对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。</p> <p>股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。</p> <p>⑤公司在一年内担保金额超过公司最近一期资产总额 30%的，应当由股东大会作出决议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。</p>	<p>①上市公司及其控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；</p> <p>②为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；</p> <p>③单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；</p> <p>④连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；</p> <p>⑤连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 5000 万元人民币；</p> <p>⑥对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；</p> <p>⑦中国证监会或证券交易所规定的其他担保情形。</p> <p>公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审批。</p> <p>股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。</p> <p>前款第 4 项担保应当经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。</p>
---	---

具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度》。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年五月二十日