

广州粤泰集团股份有限公司 2016 年第四次临时股东大会会议资料

（召开时间：2016 年 12 月 28 日）

资料目录

- 1、 会议议程；
- 2、 《关于变更会计师事务所的议案》；
- 3、 《关于拟提请股东大会授权出售公司淮南部分土地资产的议案》。

广州粤泰集团股份有限公司 2016 年第四次临时股东大会 会议议程

主持人：杨树坪董事长

签到时间：二〇一六年十二月二十八日（星期一）下午 14:30—15:30

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、《关于变更会计师事务所的议案》；

2、《关于拟提请股东大会授权出售公司淮南部分土地资产的议案》。

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

二〇一六年十二月二十八日

议案一

关于变更会计师事务所的议案

各位股东：

一、本次变更会计师事务所概况

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）原审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信事务所”）自本公司上市至今，其审计团队已经连续多年为公司提供审计服务，为确保上市公司审计工作的独立性与客观性，同时更好的适应公司未来业务的发展需要，经公司董事会审计委员会认真调查，提议聘请中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中审众环”)作为公司 2016 年年度审计机构。公司于 2016 年 12 月 12 日召开了第八届董事会第四十八次会议和第七届监事会第十二次会议，审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，同意更换聘请中审众环作为公司 2016 年年度审计机构。

立信事务所在担任公司审计机构期间，坚持独立审计原则，勤勉尽责，服务优质，公司对立信事务所多年来所付出的辛勤工作表示衷心的感谢。

公司已将上述拟更换会计师事务所的相关事宜提前通知立信事务所，与其进行了友好沟通；此次更换会计师事务所的程序符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《中国证监会关于上市公司聘用、更换会计师事务所（审计师事务所）有关问题的通知》及《公司章程》的有关规定。

二、拟聘会计师事务所概况

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)（原名众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)），于 2015 年变更为中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 始创于 1987 年，是全国首批取得国家批准具有从事证券、期货相关业务资格及金融业务审计资格的大型会计师事务所之一。成立近三十年来，伴随着中国经济的快速发展，中审众环以科学化的规范管理和不断开拓进取的精神，在经营规模、服务客户、人才团队和内部治理等方面取得了飞速的发展，品牌知名度和美誉度不断提升，服务网络遍布全国，形成了一套成熟、高效的管理机制和执业规范体系，2013 年 11 月，根据国家财政部等有关要求转制为特殊普通合伙制。目前，中审众环已成为在国内享有重要影

响力的，能够提供多资质、全方位服务的知名会计师事务所和大型专业服务集团。在中国注册会计师协会 2016 年全国百强事务所综合评价中排名第 13 名。

中审众环秉承“以人为本、依法执业、服务至上、诚信永恒”的理念，恪守独立、客观、公正的原则，以勤勉、诚信、追求卓越的专业精神服务于国家经济建设和广大客户，积极维护社会公众利益和投资者合法权益，努力实现客户价值的最大化，为社会发展做出积极的贡献。

三、董事会审议情况

经公司第八届董事会第四十八次会议以通讯方式审议通过《关于变更会计师事务所的议案》，9 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过更换变更中审众环会计师事务所担任公司 2016 年度审计机构，该议案尚需提交公司 2016 年第四次临时股东大会审议。

独立董事发表独立意见如下：因立信会计师事务所（特殊普通合伙）自本公司上市至今，其审计团队已经连续多年为公司提供审计服务，为确保上市公司审计工作的独立性与客观性，同时更好的适应公司未来业务发展需要，公司拟聘任的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计资格，具备多年为上市公司提供审计服务的经验与能力。公司更换其为 2016 年度审计机构能更好的适应公司未来业务发展需要，增强公司审计工作的全面性、客观性。公司更换会计师事务所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。我们同意更换中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计机构，聘期为一年，并由股东大会授权公司经营班子决定其相关费用。不再聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2016 年度审计机构，并同意将该议案提交股东大会审议。

审计委员会就公司更换会计师事务所发表意见如下：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计资格，具有多年为上市公司提供审计服务的经验和能力，能增强公司审计工作的全面性、客观性，审计服务费用合理。我们同意公司更换中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2016 年度审计机构，为公司提供财务审计和相关专项审计服务，聘期为一年，审计服务费用由股东大会授权公司经营班子决定，不再聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2016 年度审计机构；同意将该议案提交公司董事会和股东大会审议。

四、监事会审议情况

经公司第七届监事会第十二次会议审议通过《关于变更会计师事务所的议案》，

会议以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过更换中审众环担任公司 2016 年年度报告的审计机构。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2016 年 12 月 28 日

议案二

关于拟提请股东大会授权出售公司淮南部分土地资产的议案

各位股东：

一、交易概述

公司 2013 年向广州粤泰控股集团有限公司及其关联方发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产（以下简称“关联交易”）。在上述关联交易中，公司取得了淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 90%的股权，淮南仁爱天鹅湾置业有限公司拥有位于淮南市田家庵区洞山中路南侧、两淮路东侧的淮南天鹅湾（西）地块项目及淮南天鹅湾（中）地块项目两个房地产开发项目，其中淮南天鹅湾（西）地块项目占地面积 87,131 平方米，规划建筑总面积 474,738 平方米。淮南天鹅湾（中）地块项目占地面积 265,290 平方米，规划建筑总面积 1,271,500 平方米。

2016 年，淮南仁爱天鹅湾置业有限公司继续取得了田家庵区姚南村西侧、曹咀村东侧、湖滨西路北侧（即淮南天鹅湾（北）项目）的建设用地使用权。上述建设用地总面积为 249,874.05 平方米，规划建筑总面积 91.96 万平方米。用地用途为：其他普通商品住房用地。

鉴于公司目前房地产开发项目储备中位于安徽淮南的土地储备比例偏大，根据目前公司项目的分布情况及目前国内房地产行业市场行情，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，经公司经营管理层提议，经公司第八届董事会第四十八次会议审议通过，公司董事会拟提请股东大会授权公司经营管理层以不低于 21.19 亿元的交易价格（上述价格为公司 2013 年重大重组时评估机构对于淮南天鹅湾（中）项目确定的评估价值），出售公司淮南控股子公司的安徽理工大学旧校区中地块。

本次拟出售资产事项已经公司第八届董事会第四十八次会议审议通过，并提交公司 2016 年第四次临时股东大会审议。独立董事发表意见如下：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行业市场行情，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而进行，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，我们同意将该议案提交股东大会审议。

二、交易各方当事人

由于本次属于拟提请股东大会授权出售资产事项，因此目前并未确定交易对方当事人。公司将在确定交易对方并签署相关协议后按照相关规定进行信息披露。

三、交易标的基本情况

本次拟出售的资产为公司淮南控股子公司的淮南天鹅湾（中）项目。上述地块具体情况如下：

淮南天鹅湾（中）项目位于淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路南西侧。占地 265,290 平方米，规划建筑面积 1,271,500 平方米，拟建集酒店、办公楼、停车、购物、会所、住宅于一体的超百万平米城市综合体。淮南天鹅湾（中）项目分为一至四期，预计于 2017 年至 2018 年陆续竣工。其中：

1、淮南天鹅湾中区一期项目

项目位置：淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路南西侧。

项目总占地面积 53,058.00 平方米，规划建筑总面积 214,212.00 平方米，规划建设高层住宅 149,700.00 平方米，底层商业 14,872.00 平方米，配套用房 7,640.00 平方米，有产权车位 1,336 个。规划容积率 3.96。

淮南天鹅湾中区一期项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	淮南天鹅湾中区一期
总占地面积	53,058.00
建筑用地面积	37,786.00
道路用地面积	7,932.00
绿化用地面积	7,340.00
总建筑面积	214,212.00
计算容积率建筑面积	172,212.00

项目规划指标	淮南天鹅湾中区一期
容积率	3.96
不计算容积率建筑面积	44,000.00
配套设施的建筑面积	7,640.00
规划可售的建筑面积	206,572.00
高层住宅	149,700.00
底层商业（沿街商业）	14,872.00
可售车位	1,336.00
规划计容积率的不可售建筑面积	7,640.00
物业管理用房	1,350.00
社区服务中心	2,000.00
社区卫生服务站	300.00
室内文体活动中心	2,700.00
公厕	120.00
门卫	120.00
配电房	1,000.00
燃气调压站	50.00
规划不计容积率的建筑面积	44,000.00
地下车库（非人防）	42,000.00
地下设备用房	2,000.00

该项目用地信息如下：

地块	土地使用权 证号	土地面积 (平方米)	土地用途	土地取得 日期	土地终止年 限	备注
淮南天鹅湾 中区一期	淮国用 (2011)第 030115 号	265,290. 00	商服、住宅 用地、公共 绿地用地	2011-12- 13	商报 2051-12-12 住宅 2081-12-12	一期占 地 53,058

该项目取得的资格许可文件情况如下：

土地证编号	淮国用(2011)第 030115 号
建设用地规划许可证	淮南市(2010)淮国土挂 021 号

2、淮南天鹅湾中区二期项目

项目位置：淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路南西侧。

项目总占地面积 79,587.00 平方米，规划建筑总面积 309,858.00 平方米，规划建设高层住宅 224,550.00 平方米，底层商业 22,308.00 平方米，有产权车位 2,004 个。规划容积率 3.96。

淮南天鹅湾中区二期项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	淮南天鹅湾中区二期
总占地面积	79,587.00
建筑用地面积	56,679.00
道路用地面积	11,898.00
绿化用地面积	11,010.00
总建筑面积	309,858.00
计算容积率建筑面积	246,858.00
容积率	3.96
不计算容积率建筑面积	66,000.00

项目规划指标	淮南天鹅湾中区二期
规划可售的建筑面积	309,858.00
高层住宅	224,550.00
底层商业（沿街商业）	22,308.00
可售车位	2,004.00
规划不计容积率的建筑面积	66,000.00
地下车库（非人防）	63,000.00
地下设备用房	3,000.00

该项目用地信息如下：

地块	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	土地用途	土地取得日期	土地终止年限	备注
淮南天鹅湾 中区二期	淮国用 (2011)第 030115 号	265,290. 00	商服、住宅 用地、公共 绿地用地	2011-12- 13	商报 2051-12-12 住宅 2081-12-12	二期占 地 79,587

该项目取得的资格许可文件情况如下：

土地证编号	淮国用(2011)第 030115 号
建设用地规划许可证	淮南市(2010)淮国土挂 021 号

3、天鹅湾中区三期项目

项目位置：淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路南西侧。

项目总占地面积 53,058.00 平方米，规划建筑总面积 262,572.00 平方米，规划建设高层住宅 149,700.00 平方米，底层商业 14,872.00 平方米，公寓楼 56,000.00 平方米，有产权车位 1,336 个。规划容积率 3.96。

淮南天鹅湾中区三期项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	淮南天鹅湾中区三期
总占地面积	53,058.00
建筑用地面积	37,786.00
道路用地面积	7,932.00
绿化用地面积	7,340.00
总建筑面积	262,572.00
计算容积率建筑面积	220,572.00
容积率	3.96
不计算容积率建筑面积	44,000.00
规划可售的建筑面积	262,572.00
高层住宅	149,700.00
公寓	56,000.00
底层商业（沿街商业）	14,872.00
可售车位	1,336.00
规划不计容积率的建筑面积	44,000.00
地下车库（非人防）	42,000.00
地下设备用房	2,000.00

该项目用地信息如下：

地块	土地使用权 证号	土地面积 (平方米)	土地用途	土地取得 日期	土地终止年 限	备注
----	-------------	---------------	------	------------	------------	----

淮南天鹅湾 中区三期	淮国用 (2011)第 030115 号	265,290. 00	商服、住宅 用地、公共 绿地用地	2011-12- 13	商报 2051-12-12 住宅 2081-12-12	三期占 地 53,058
---------------	----------------------------	----------------	------------------------	----------------	--------------------------------------	--------------------

该项目取得的资格许可文件情况如下：

土地证编号	淮国用(2011)第 030115 号
建设用地规划许可证	淮南市(2010)淮国土挂 021 号

4、淮南天鹅湾中区四期项目

项目位置：淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路南西侧。

项目总占地面积 79,587.00 平方米，规划建筑总面积 484,858.00 平方米，规划建设高层住宅 224,550.00 平方米，商业综合体 120,000.00 平方米，产权式星级酒店、办公用房 39,000.00 平方米，底层商业 22,308.00 平方米，有产权车位 2,642 个。规划容积率 3.96。

淮南天鹅湾中区四期项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	淮南天鹅湾中区四期
总占地面积	79,587.00
建筑用地面积	56,679.00
道路用地面积	11,898.00
绿化用地面积	11,010.00
总建筑面积	484,858.00
计算容积率建筑面积	409,858.00
容积率	3.96
不计算容积率建筑面积	98,000.00
配套设施的建筑面积	16,000.00
规划可售的建筑面积	468,858.00

项目规划指标	淮南天鹅湾中区四期
高层住宅	224, 550. 00
商业综合体	120, 000. 00
其中：地上一层	20, 000. 00
地上二层	20, 000. 00
地上三层	20, 000. 00
地上四层	20, 000. 00
地上五层	20, 000. 00
地上六层	20, 000. 00
星级酒店、办公	39, 000. 00
底层商业（沿街商业）	22, 308. 00
可售车位	2, 642. 00
规划计容积率的不可售建筑面积	16, 000. 00
学校(小学)	12, 000. 00
幼儿园	4, 000. 00
规划不计容积率的建筑面积	98, 000. 00
星级酒店、办公（超过 100 米部分）	12, 000. 00
地下车库（人防）	20, 000. 00
地下车库（非人防）	63, 000. 00
地下设备用房	3, 000. 00

该项目用地信息如下：

地块	土地使用权 证号	土地面积 (平方米)	土地用途	土地取得 日期	土地终止年 限	备注
淮南天鹅湾 中区二期	淮国用 (2011)第 030115 号	265,290. 00	商服、住宅 用地、公共 绿地用地	2011-12- 13	商报 2051-12-12 住宅 2081-12-12	四期占 地 79,587

该项目取得的资格许可文件情况如下：

土地证编号	淮国用(2011)第 030115 号
建设用地规划许可证	淮南市(2010)淮国土挂 021 号

安徽理工大学旧校区中地块项目属于公司控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司所拥有的房地产开发项目。目前公司持有淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 90% 股权，为其控股股东。上述淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 90% 股权资产为公司 2013 年向广州粤泰控股集团有限公司及其关联方发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产所取得。截止 2016 年 9 月 30 日，安徽理工大学旧校区中地块项目在公司合并财务报表中的账面价值为人民币 1,290,452,875.24 元。

四、交易合同或协议的主要内容

由于本次属于拟提请股东大会授权出售资产事项，因此目前并未确定交易对方当事人，也并未签署相关的交易合同或协议。公司将在确定交易对方并签署相关协议后按照相关规定进行信息披露。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

本次拟出售资产不涉及人员安置、土地租赁等情况。交易完成后也并未可能产生关联交易，本次拟出售资产所得款项的用途为：用于公司偿还金融机构贷款及公司未来新项目的取得。

六、拟出售资产的目的和对公司的影响

公司 2013 年向广州粤泰控股集团有限公司及其关联方发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产（以下简称“关联交易”）。在上述关联交易中，公司取得了淮

南仁爱天鹅湾置业有限公司 90%的股权, 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司拥有位于淮南市田家庵区洞山中路南侧、两淮路东侧的淮南天鹅湾（西）地块项目及淮南天鹅湾（中）地块项目两个房地产开发项目, 其中淮南天鹅湾(西)地块项目占地面积 87, 131 平方米, 规划建筑总面积 474, 738 平方米。淮南天鹅湾(中)地块项目占地面积 265, 290 平方米, 规划建筑总面积 1, 271, 500 平方米。

2016 年, 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司继续取得了田家庵区姚南村西侧、曹咀村东侧、湖滨西路北侧（即淮南天鹅湾（北）项目）的建设用地使用权。上述建设用地总面积为 249, 874. 05 平方米, 规划建筑总面积 91. 96 万平方米。用地用途为: 其他普通商品住房用地。

本次授权是鉴于公司目前房地产开发项目储备中位于安徽淮南的土地储备比例偏大, 公司根据目前公司项目的分布情况及目前国内房地产行业市场行情, 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, 经公司经营管理层提议, 经公司第八届董事会第四十八次会议审议通过。由于本次是公司董事会提请股东大会预授权事项, 因此尚无法准确判断该项交易本身预计获得的损益及对公司财务状况和经营成果的影响。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2016 年 12 月 28 日