

广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第一次临时股东大会会议资料

（召开时间：2017 年 1 月 16 日）

资料目录

1、会议议程；

2、会议表决议案：

序号	议案名称	投票股东类型
		A 股股东
非累积投票议案		
1	关于公司符合非公开发行股票条件的议案	√
2.00	关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案	√
2.01	发行股票的种类和面值	√
2.02	发行方式和发行时间	√
2.03	发行对象	√
2.04	认购方式	√
2.05	发行股份的价格及定价原则	√
2.06	发行数量	√
2.07	限售期	√
2.08	募集资金规模及用途	√
2.09	上市地点	√
2.10	滚存未分配利润的安排	√
2.11	本次非公开发行决议有效期	√
3	关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案	√
4	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的议案	√
5	关于公司前次募集资金使用情况报告的议案	√
6	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议案	√
7	关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺的议案	√
8	关于非公开发行股票之房地产业务专项自查报告的议案	√
9	关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于公司非公开发行股票之房地产业务专项自查报告的承诺的议案	√
10	关于提请公司股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理与本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案	√

广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第一次临时股东大会 会议议程

主持人：杨树坪董事长

签到时间：二〇一七年一月十六日（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：

序号	议案名称	投票股东类型
		A 股股东
非累积投票议案		
1	关于公司符合非公开发行股票条件的议案	√
2.00	关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案	√
2.01	发行股票的种类和面值	√
2.02	发行方式和发行时间	√
2.03	发行对象	√
2.04	认购方式	√
2.05	发行股份的价格及定价原则	√
2.06	发行数量	√
2.07	限售期	√
2.08	募集资金规模及用途	√
2.09	上市地点	√
2.10	滚存未分配利润的安排	√
2.11	本次非公开发行决议有效期	√
3	关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案	√
4	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的议案	√
5	关于公司前次募集资金使用情况报告的议案	√

6	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议案	√
7	关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺的议案	√
8	关于非公开发行股票之房地产业务专项自查报告的议案	√
9	关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于公司非公开发行股票之房地产业务专项自查报告的承诺的议案	√
10	关于提请公司股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理与本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案	√

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

二〇一七年一月十六日

议案一

关于公司符合非公开发行股票条件的议案

各位股东：

公司拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票。根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司经自查确认符合非公开发行 A 股股票的条件要求。

关于公司本次拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票事项具体详见公司于 2016 年 12 月 30 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《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》。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案二

关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案

各位股东：

公司拟非公开发行境内人民币普通股（A股）股票，董事会逐项审议并通过该方案：

1、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为人民币普通股（A股）股票，每股面值为人民币1.00元。

2、发行方式和发行时间

本次非公开发行采取向特定对象非公开发行人民币普通股（A股）的方式发行。公司将在中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准的有效期限内择机发行。

3、发行对象

本次非公开发行的发行对象为不超过10名特定对象，发行对象范围为：符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、资产管理公司、合格境外机构投资者（含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户）等机构投资者，以及符合中国证监会规定的其他法人、自然人或者其他合法组织。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。本次发行的发行对象不包括公司控股股东、实际控制人及其控制的关联人，也不会引入通过认购本次发行的股份取得公司控股权或实际控制权的发行对象。

在取得中国证监会关于本次非公开发行的核准文件后，公司董事会及其授权人士将依据股东大会的授权，与保荐机构（主承销商）根据中国证监会的有关规定，根据发行对象申购报价情况，遵照价格优先原则协商确定。

4、认购方式

本次非公开发行的发行对象均以现金方式认购本次非公开发行的A股股票。

5、发行股份的价格及定价原则

本次非公开发行的定价基准日为公司第八届董事会第五十一次会议决议公告日。

本次非公开发行的发行价格不低于13.77元/股，该价格不低于定价基准日前二十个交易日公司A股股票交易均价的90%（定价基准日前20个交易日A股股票交易均价=定价基准日前20个交易日A股股票交易总额/定价基准日前20个交易日A股股票交易总量），即不低于13.77元/股。

在取得中国证监会关于本次非公开发行的核准文件后，公司董事会及其授权人士将依据股东大会的授权，与保荐机构（主承销商）根据中国证监会的有关规定，根据发行对象申购报价情况，遵照价格优先原则协商确定。若公司在本次非公开发行的定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行底价将相应调整。

6、发行数量

本次非公开发行股票数量不超过261,437,908股（含261,437,908股）。在前述范围内，公司股东大会授权董事会及其授权人士在取得中国证监会关于本次非公开发行的核准文件后，与保荐机构（主承销商）根据中国证监会的有关规定及实际情况，协商确定。

如本次非公开发行拟募集资金数量因监管政策变化或发行核准文件的要求等情况予以调整的，则公司本次非公开发行的发行数量将相应调整。

若公司在本次非公开发行的定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次非公开发行A股的发行数量将相应调整。

7、限售期

发行对象认购本次非公开发行的股票自发行结束之日起12个月内不得转让。限售期满后的股票交易按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

8、募集资金规模及用途

本次非公开发行 A 股股票募集资金总额不超过人民币 360,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	投资总额（万元）	使用募集资金（万元）
1	东华枫尚阁项目	111,036.92	55,000.00

2	东华荣廷府项目	73,127.59	15,000.00
3	淮南公园天鹅湾（北区）项目	411,337.33	195,000.00
4	江门天鹅湾（南区）项目	111,262.93	95,000.00
合计		706,764.77	360,000.00

本次募投项目所需资金超过募集资金拟投资额部分由公司自筹解决；若实际募集资金净额少于募集资金拟投资额，则不足部分由公司自筹解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。在募集资金到位前，公司可根据公司经营状况和发展规划，以自筹资金择机先行投入募投项目建设，待募集资金到位后按照相关法律法规规定的程序予以置换。

9、上市地点

在限售期届满后，本次非公开发行的股票将申请在上海证券交易所上市交易。

10、滚存未分配利润的安排

本次非公开发行完成后，公司的新老股东按照发行完成后的持股比例共同分享本次非公开发行前的滚存未分配利润。

11、本次非公开发行决议有效期

本次非公开发行的决议自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。若国家法律、法规对非公开发行股票有新的规定，公司将按新的规定进行相应调整。

公司本次非公开发行股票的方案需提交股东大会审议批准，并经中国证监会核准后方可实施。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 3

关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案

各位股东：

公司拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票。关于公司本次拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票事项具体详见公司于 2016 年 12 月 30 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《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》。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 4

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的议案

各位股东：

公司拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票。关于公司本次拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票募集资金使用可行性分析报告具体详见公司于 2016 年 12 月 30 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《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》。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 5

关于公司前次募集资金使用情况报告的议案

各位股东：

公司拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票。关于公司本次拟非公开发行境内人民币普通股（A 股）股票的公司前次募集资金使用情况报告具体详见公司于 2016 年 12 月 30 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司截至 2016 年 9 月 30 日止的前次募集资金使用情况报告》。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 6

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议案

各位股东：

重大提示：

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“粤泰股份”）董事会对公司非公开发行A股股票是否摊薄即期回报进行分析、将填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺等事项形成议案，并将提交股东大会表决。公司提示广大投资者注意：公司所制定的填补回报措施及相关承诺主体的承诺不等于对公司未来利润做出的保证，亦不代表公司对经营情况及趋势的判断，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

根据《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）的有关规定，为保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，公司就本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取的措施如下：

一、本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

本次非公开发行完成后，公司的净资产规模将有所上升。短期内，在募集资金的效用尚不能完全得到发挥的情况下，公司的每股收益、净资产收益率等财务指标可能会受到一定影响。但从中长期看，本次非公开发行募集资金带来的资本规模增长将有效促进公司业务规模的扩张，进一步提升公司的业务规模和盈利能力。公司将积极采取各种措施提高净资产和资本金的使用效率，以获得良好的每股收益和净资产收益率。

（一）影响分析的假设条件

以下假设仅为测算本次非公开发行对公司每股收益、净资产收益率的影响，不代表公司对2016年、2017年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

本次非公开发行对公司每股收益、净资产收益率的影响的假设前提：

1、假设国内外宏观经济环境、公司所处行业情况没有且可预见的未来也不会发生重大不利变化；

2、根据公司2016年第三季度报告，2016年1-9月公司归属于母公司所有者的净利润为8,768.45万元（未经审计）、归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为7,763.47万元（未经审计），假设公司2016年第四季度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常损益后的净利润与前三季度平均值持平，按照2016年前三季度相关数据进行预测，2016年全年归属于母公司所有者的净利润为11,691.27万元、归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为10,351.30万元；2017年归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常损益后的净利润在此预测基础上按照-10%、0%、10%的业绩增减幅分别测算。

该假设并不代表公司对2016年和2017年的盈利预测，亦不代表公司对2016年和2017年经营情况及趋势的判断，投资者不应据此进行投资决策。

3、截至2016年9月30日，公司总股本为1,268,123,935股，假设截至2016年12月31日公司的总股本与截至2016年9月30日公司的总股本持平。

4、假定公司本次非公开发行募集资金总额为360,000.00万元，暂不考虑发行费用，本次非公开发行股票数量为按照发行底价13.77元/股计算得出的261,437,908股，最终发行价格、发行数量、募集资金总额将以中国证监会核准发行的数量为准。

5、假设本次非公开发行方案于2017年7月底实施完毕，该完成时间仅为估计，最终以中国证监会核准后实际发行完成时间为准。

6、假设公司2016年度利润分配的现金分红总额与2015年度一致，为12,681.24万元，并于2017年5月实施。

7、截至2016年9月30日，公司归属于母公司所有者的净资产为503,393.58万元。在预测公司2016年、2017年净资产时，未考虑除募集资金、净利润和利润分配之外的其他因素对净资产的影响。

截至2016年12月31日归属于母公司所有者的净资产=截至2016年9月30日归属于母公司所有者的净资产+预计的2016年10-12月归属于母公司所有者的净利润；

截至2017年12月31日归属于母公司所有者的净资产=2017年期初数+本次发行募集资金假设数+2017年归属于母公司所有者的净利润假设数-2016年现金分红假设数。

前述数值不代表公司对2016年末、2017年末归属于母公司所有者的净资产的预测，存在不确定性。

8、未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等方面的影响。

（二）对公司主要财务指标的影响

基于上述假设情况，公司测算了本次非公开发行对2017年度每股收益、净资产收益率的影响，具体情况如下：

情景一：假设除本次募集资金投资项目外，公司2017年度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常性损益后的净利润与2016年度持平；

单位：万元

项目	2016年度	2017年度	
		发行前	发行后
归属于母公司所有者的净利润	11,691.27	11,691.27	11,691.27
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润	10,351.30	10,351.30	10,351.30
总股本（万股）	126,812.39	126,812.39	152,956.18
扣除非经常性损益前的基本每股收益（元/股）	0.096	0.092	0.085
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.090	0.082	0.075
扣除非经常性损益前的稀释每股收益（元/股）	0.096	0.092	0.085

扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.090	0.082	0.075
期末归属于母公司所有者的净资产	506,316.40	505,326.43	865,326.43
扣除非经常性损益前的加权平均净资产收益率	1.75%	2.32%	1.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.64%	2.05%	1.58%

情景二：假设除本次募集资金投资项目外，公司2017年度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常性损益后的净利润与2016年度相比增长10%；

单位：万元

项目	2016年度	2017年度	
		发行前	发行后
归属于母公司所有者的净利润	11,691.27	12,860.40	12,860.40
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润	10,351.30	11,386.43	11,386.43
总股本（万股）	126,812.39	126,812.39	152,956.18
扣除非经常性损益前的基本每股收益（元/股）	0.096	0.101	0.093
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.090	0.090	0.083
扣除非经常性损益前的稀释每股收益（元/股）	0.096	0.101	0.093
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.090	0.090	0.083
期末归属于母公司所有者的净资产	506,316.40	506,495.55	866,495.55
扣除非经常性损益前的加权平均净资产收益率	1.75%	2.54%	1.96%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.64%	2.26%	1.74%

情景三：假设除本次募集资金投资项目外，公司2017年度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常性损益后的净利润与2016年度相比下降10%；

单位：万元

项目	2016年度	2017年度	
		发行前	发行后
归属于母公司所有者的净利润	11,691.27	10,522.14	10,522.14
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润	10,351.30	9,316.17	9,316.17
总股本（万股）	126,812.39	126,812.39	152,956.18

扣除非经常性损益前的基本每股收益（元/股）	0.096	0.083	0.076
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.090	0.073	0.068
扣除非经常性损益前的稀释每股收益（元/股）	0.096	0.083	0.076
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.090	0.073	0.068
期末归属于母公司所有者的净资产	506,316.40	504,157.30	864,157.30
扣除非经常性损益前的加权平均净资产收益率	1.75%	2.09%	1.61%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.64%	1.85%	1.43%

注：对基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率的计算公式按照中国证券监督管理委员会制定的《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》中的要求和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》中的规定进行计算。

根据上述假设及测算，因公司本次非公开发行募集资金投资项目存在建设周期较长，募集资金投资项目短期内产生的效益较少，故总体上存在由于本次非公开发行新增加的股份将会使得短期内公司即期回报指标存在被摊薄的风险。

二、对于本次非公开发行摊薄即期回报的风险提示

本次非公开发行完成后，公司的总股本和净资产规模较发行前将均有一定幅度的增加，而房地产项目的开发周期较长，公司本次募集资金从投入到产生经济效益需要一定的时间，短期内募集资金投资项目利润难以得到释放，在募投项目产生效益之前，公司的利润实现和股东回报仍主要依赖现有业务。在公司总股本和净资产均增加的情况下，如果公司净利润的增长幅度小于总股本和净资产的增长幅度，公司的每股收益和净资产收益率等指标将会出现一定幅度的下降，导致本次募集资金到位后公司即期回报存在被摊薄的风险。

公司特别提醒投资者理性投资，注意本次非公开发行可能存在摊薄公司即期回报的风险。

三、本次非公开发行的必要性和合理性

（一）夯实业务发展基础，加快优质项目开发，推动主业发展

房地产开发行业属于典型的资金密集型行业，资金实力、融资渠道是房地产业务持续稳健经营的重要保障，也是衡量企业竞争实力的重要维度，公司需要充足的现金流支持重点城市的布局和新市场的开拓。

本次募集资金拟投资项目分别位于广州、淮南、江门等地，涵盖一线城市和有发展潜力的区域，且项目均具备良好的产品定位和科学的规划设计，是公司业务布局和业务发展的重要一步。本次非公开发行有利于提升公司主营业务的整体运作效益，增强综合实力，切实推进公司的战略发展。

（二）增强公司资金实力，优化资本结构，进一步降低财务风险

公司房地产业务处于快速发展阶段，对于资金的需求较大。近年来，公司通过金融机构借款等方式筹集发展所需资金，负债规模增加，较高的资产负债率给公司带来了一定的财务压力和财务风险。因此，公司有必要充分利用多元化的融资工具，积极合理筹措资金，进一步优化资本结构，降低综合融资成本，有效降低财务风险并增强抵御风险的能力。

综上所述，本次非公开发行将进一步增强公司资金实力，推动房地产主业发展，有助于公司优化资本结构，降低财务风险，为公司业务平稳、健康、持续发展提供有力的保障。因此，本次非公开发行符合公司及全体股东的利益，具有必要性和合理性。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

（一）本次非公开发行募集资金投资项目

公司本次非公开发行拟募集资金总额不超过360,000.00万元（含本数），募集资金在扣除发行费用后将用于以下项目：

序号	项目名称	投资总额（万元）	使用募集资金（万元）
1	东华枫尚阁项目	111,036.92	55,000.00
2	东华荣廷府项目	73,127.59	15,000.00
3	淮南公园天鹅湾（北区）项目	411,337.33	195,000.00
4	江门天鹅湾（南区）项目	111,262.93	95,000.00
合计		706,764.77	360,000.00

（二）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司目前的主营业务是房地产业务，本次非公开发行募集资金主要围绕公司主营业务，符合公司自身的经营目标和业务发展规划。本次募集资金将进一步增强公司核心竞争力，促进主业做强做优，更好地满足公司现有业务的整体战略发展的需要。

（三）公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司在多年的房地产项目开发过程中，根据公司特点、城市布局及区域特征，总结、积累了大量的房地产项目开发和运作经验，形成了一套全面、高效的开发流程，培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、具备战略发展眼光的管理团队，也培育了大批专业知识扎实、实战经验丰富的专业技术人才和开发团队。本次募集资金投资项目在人员、技术、市场方面具备可实施性。

五、公司应对本次非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施

为保证本次非公开发行募集资金有效使用、有效防范股东即期回报被摊薄的风险和提高公司未来的持续回报能力，本次非公开发行完成后，公司将通过加快募投项目投资进度、加大市场开拓力度、努力提高销售收入、提高管理水平、提升公司运行效率，增厚未来收益，以降低本次非公开发行摊薄股东即期回报的影响。公司拟采取的具体措施如下：

（一）做强做优房地产主营业务，进一步增强主业的核心竞争力

在当前和未来一段时间内，房地产业务仍将是公司整体竞争力的主要源泉。公司拟通过本次非公开发行募集资金，深度聚焦国内主要城市、核心地段的房地产开发项目，扩大先发先行的优势。同时，充分利用公司现有优质项目资源，加大项目开发力度，不断提高房地产业务的规划设计、招商运营和综合服务水平，进一步增强公司核心竞争力。

（二）优化公司资本结构，增强风险抵御能力，提升公司盈利能力

通过本次非公开发行股票募集资金，有利于增强公司资金实力，优化公司资本结构，降低公司资产负债率，减少公司财务负担，增强公司抗风险能力，为公司进一步扩大业务规模、提高盈利能力、给予公司全体股东更多回报奠定坚实的基础。

（三）进一步完善公司治理，加强内部管控，不断提升经营管理效率

公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保公司股东（特别是中小股东）、董事（特别是独立董事）、监事能够充分行使各自权利，为公司持续发展提供制度保障。

同时，公司将加强运营管控，不断完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，完善标准工期，使项目开发每个阶段都在监控范围内；提升目标管理责任书执行力，加强对项目关键节点的考核与激励。公司实施项目分类管理，优化流程，通过不断细化和优化公司内部控制，不断提升公司运营效率与管理质量。

（四）加强募集资金管理和运用，提高募集资金使用效率

目前，公司已按照《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》、《上海证券交易所股票上市规则》等规定，结合公司实际情况，制定了《募集资金管理办法》。对募集资金实行专户存储、严格审批、专款专用，配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督。公司将严格按照《公司法》、

《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《募集资金管理办法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，对募集资金的使用进行充分论证，有效防范风险，提高募集资金使用效率，保证募集资金的合理合法使用。

六、公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺

（一）公司董事、高级管理人员的承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员承诺如下：

1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束。

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、如公司未来实施新的股权激励计划，本人承诺未来股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

（二）公司控股股东的承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司承诺如下：

“本公司承诺不越权干预粤泰股份经营管理活动，不侵占粤泰股份利益。”

（三）公司实际控制人的承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司实际控制人杨树坪先生承诺如下：

“本人承诺不越权干预粤泰股份经营管理活动，不侵占粤泰股份利益。”

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。若承诺人违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，承诺人愿意依法承担补偿责任。

七、关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的应对措施及承诺事项的审议程序

董事会对公司本次非公开发行摊薄即期回报事项的分析及填补即期回报措施、相关承诺主体的承诺等事项已经公司第八届董事会第五十一次会议审议通过，将提交公司股东大会审议。

本次非公开发行完成后，公司将在定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。请各位股东审议。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 7

关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺的议案

各位股东：

2016年12月28日召开的广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“粤泰股份”）第八届董事会第五十一次会议审议通过了《关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺的议案》。

根据《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）和《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》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）要求，公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人就公司本次非公开发行股份摊薄即期回报采取填补措施作出如下承诺：

一、公司董事、高级管理人员承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员承诺如下：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、如公司未来实施新的股权激励计划，本人承诺未来股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

二、公司控股股东承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司控股股东粤泰控股承诺如下：

“本公司承诺不越权干预粤泰股份经营管理活动，不侵占粤泰股份利益。”

三、公司实际控制人承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司实际控制人杨树坪先生承诺如下：

“本人承诺不越权干预粤泰股份经营管理活动，不侵占粤泰股份利益。”

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。若承诺人违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，承诺人愿意依法承担补偿责任。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 8

关于非公开发行股票之房地产业务专项自查报告的议案

各位股东：

广州粤泰集团股份有限公司 关于 2016 年度非公开发行股票之房地产业务专项自查报告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）、《国务院关于促进节约、集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“国办发[2010]4号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17号文”）、国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，1999年通过、2012年修正）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）以及中国证券监督管理委员会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“粤泰股份”）组成调查小组对报告期内（即2013年度、2014年度、2015年度、2016年1-9月）的公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具自查报告如下：

一、专项自查范围

（一）专项自查的期间

2013年1月1日至2016年9月30日。

（二）专项自查的公司范围

2013年1月1日至2016年9月30日，本公司合并报表范围内共有公司共30家（其中涉及本次专项自查的公司共9家），具体如下表：

序号	公司全称	公司级次	持股比例 (%)	是否涉及本次 专项自查
1.	广州粤泰集团股份有限公司	母公司	/	是
2.	广州保税区东华实业发展有限公司	一级控股子公司	90	否
3.	广州市住友房地产有限公司	一级控股子公司	90	否
4.	江门市粤泰房地产开发有限公司	一级全资子公司	100	是
5.	北京东华虹湾房地产开发有限公司	一级控股子公司	70	否
6.	三门峡粤泰房地产开发有限公司	一级全资子公司	100	是
7.	广东省富银建筑工程有限公司	一级全资子公司	100	否
8.	江门市启业劳务有限公司	二级子公司	100	否
9.	沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	一级控股子公司	94	否
10.	信宜市信誉建筑工程有限公司	一级全资子公司	100	否
11.	信宜市东信贸易服务有限公司	一级全资子公司	100	否
12.	西安东华置业有限公司	一级控股子公司	68	否
13.	广州旭城实业发展有限公司	一级全资子公司	100	是
14.	广东新豪斯建筑设计有限公司	一级全资子公司	100	否
15.	茶陵县明大矿业投资有限责任公司	一级控股子公司	65	否
16.	广州粤东铨矿业有限公司	一级控股子公司	90	否
17.	茶陵嘉元矿业有限公司	一级全资子公司	100	否
18.	广州普联房地产开发有限公司	一级控股子公司	55	是
19.	广州亿城泉说酒店有限公司	二级子公司	55	否
20.	广州茂华物业管理有限公司	二级子公司	55	否
21.	海南白马天鹅湾置业有限公司	一级全资子公司	100	是
22.	海南粤泰投资有限公司	二级子公司	100	否
23.	海南江宏实业有限公司	三级子公司	100	是
24.	广东国森林业有限公司	二级子公司	100	否

25.	广州广心益贸易有限公司	三级子公司	100	否
26.	广州绿苗贸易有限公司	三级子公司	100	否
27.	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	一级控股子公司	90	是
28.	广州粤泰金控投资有限公司	一级控股子公司	85	否
29.	深圳前海粤宏投资合伙企业(有限合伙)	一级控股合伙企业	80	否
30.	广州市东御房地产有限公司	一级控股子公司	100	否

注：表格中不涉及本次专项自查的公司共21家，原因是报告期内无房地产开发项目。

（三）专项自查项目范围

经公司自查，本公司及其控股子公司报告期内涉及房地产开发项目共计16个，其中：1）竣工项目3个（指报告期内整个地块已经办结工程竣工验收备案手续的项目）；2）在建项目9个（指已经获得建筑工程施工许可证，但尚未办理完毕工程竣工验收备案手续的项目）；3）拟建项目4个（指已签署土地出让合同，但尚未取得建筑工程施工许可证的项目）。具体情况如下：

1、竣工项目

以截至本报告出具日已取得竣工验收备案表¹为准，竣工项目基本情况如下：

序号	开发主体	项目位置	项目名称	土地用途
1	北京博成房地产有限公司 ²	北京	北京青年路居住小区	住宅、商业、地下商业、地下车库
2	广州粤泰集团股份有限公司	广州	益丰花园（益丰小区三期）	城镇住宅
3	广州普联房地产开发有限公司	从化	广州从化亿城花园 ³	商住用地

¹在粤泰股份持有北京青年路居住小区项目的时间内，北京青年路居住小区项目的中区锅炉房已完工，但尚未办理竣工备案手续。

² 2013年6月13日，粤泰股份与粤泰控股签署《出资转让协议书》，约定粤泰股份将其持有北京博成房地产有限公司的全部股权转让给粤泰控股，并已于2013年7月5日办理完毕工商变更登记手续。

³ 2014年12月11日，广州普联房地产开发有限公司（“广州普联”）取得该项目全部建设工程的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（穗从建验备 2014-070），载明：住宅楼工程 85 幢、商业工程 1 幢工程的竣工验收备案文件已收讫，文件齐全。同意备案。项目开工日期为 2011 年 8 月 1 日，竣工验收日期为 2014 年 7 月 11 日；建筑面积：70762 平方米。

根据公司、广州市亿城置业有限公司（“广州亿城”）与广州普联于 2015 年 9 月 18 日签署的《亿城泉说项目合作协议书》，广州亿城现持有广州普联 100% 股权；公司拟通过向广州普联增资的方式，取得广州普联 55% 的股权。广州普联于 2015 年 10 月 20 日就前述股权变更取得穗工商（从）内变字[2015]第 22201510160051 号《准予变更登记（备案）通知书》，并于当天取得新的营业执照。

上述项目中，因北京博成房地产有限公司全部股权在报告期内已转让给广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”），本公司认为北京青年路居住小区项目不应纳入本次商品房销售事宜自查范围，仅作为用地事宜自查的项目；益丰花园（益丰小区三期）项目应同时纳入本次用地事宜自查和商品房销售事宜自查范围；广州从化亿城花园项目因系在公司入股该项目公司之前已竣工的房地产开发项目，故公司认为该项目不应纳入本次用地事宜自查范围，仅作为商品房销售事宜自查的项目。

2、在建项目

以截至本报告出具日已取得建筑工程施工许可证为准，在建项目基本情况如下：

序号	开发主体	项目位置	项目名称	土地用途
1	广州粤泰集团股份有限公司 ⁴	广州	广州东华枫尚阁项目（曾用名“嘉盛大厦”）	批发零售、城镇住宅
2	广州旭城实业发展有限公司	广州	广州东华荣廷府项目（曾用名“荣庆二期”）	批发零售、城镇住宅
3	广州粤泰集团股份有限公司	广州	广州天鹅湾二期	住宅
4	广州粤泰集团股份有限公司	广州	广州雅鸣轩	商服、住宅
5	海南白马天鹅湾置业有限公司	海南	海南白马天鹅湾	城镇住宅、住宿餐饮
6	海南江宏实业有限公司	海南	海南海口香江丽景	住宅
7	江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门江海花园南区（天鹅湾）（含江海花园南区小学）	城镇混合住宅
8	江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	兴南小区（F 组团、C 组团）	城镇混合住宅
9	三门峡东华房地产开发有限公司	三门峡	三门峡天鹅湾一期东区项目	住宅

3、拟建项目

⁴ 在 2008 年粤泰股份通过司法拍卖收购嘉盛大厦项目之前，嘉盛大厦项目曾于 2001 年取得《建筑工程施工许可证》（440101200109070101），2015 年 6 月 5 日，粤泰股份就本项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 440102201506050901）并已进行开发建设。

以截至本报告出具日至少已签订国有土地使用权出让合同，但尚未取得建筑工程施工许可证为准，拟建项目基本情况如下：

序号	开发主体	项目位置	项目名称	土地用途
1	三门峡粤泰房地产开发有限公司	三门峡	三门峡天鹅湾一期西区	商业、住宅
2	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南天鹅湾（西校区）	商服、住宅、公共绿地
3	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南天鹅湾（中校区）	商服、住宅、公共绿地
4	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南天鹅湾（北校区）	商服、住宅

二、关于房地产经营开发是否符合相关规定的自查

本公司根据现行有效的国务院房地产调控政策规定，将自查内容主要分成土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价情形的自查三个方面。

自查结果如下：

（一）关于项目用地是否存在闲置土地情形的自查

1、自查依据

根据《土地管理法》第三十七条、《城市房地产管理法》第二十六条及《闲置土地处置办法》第二条等相关规定，下列情形构成闲置土地：（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的；（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的。

根据《城市房地产管理法》第二十六条，超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

《闲置土地处置办法》第八条列举了属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形，包括：（1）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（2）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（3）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（4）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（5）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（6）政府、政府有关部门的其他行为。

除不可抗力及上述属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形外，《闲置土地处置办法》第十四条规定，闲置土地按照下列方式处理：未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《土地管理法》第三十七条和《城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。

另，根据《监管政策》，“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”，同时，“上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果”。

2、自查情况

公司就本公司及其下属房地产子公司的前述房地产项目是否存在土地闲置问题进行了自查。首先，针对纳入本次用地事宜自查范围的项目报告期内是否存在超过土地出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发的情形。其次，自查在建项目中是否存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形。最后，自查纳入本次用地事宜自查范围的项目在报告期内是否受到国土资源部门关于土地闲置的行政处罚或正在接受立案调查。

经自查，截至本报告出具日，本公司竣工、在建、拟建的项目中，三门峡天鹅湾一期西区项目曾被当地国土部门下达《土地闲置认定书》，具体情况如下：

2015年11月3日，陕县国土局下达《闲置土地认定书》（编号为：陕国土闲认字[2015]01号、陕国土闲认字[2015]02号），认定三门峡天鹅湾一期西区项目用地为闲置土地。2016年3月11日，陕县人民政府作出《行政复议决定书》（陕复决字[2016]第2号、陕复决字[2016]第3号），认定申请人三门峡粤泰房地产开发有限公司取得土地后先因政府征地补偿未到位遭村民阻挠无法进地施工，后因地块容积率指标不一致无法办理开工手续，被申请人以超过合同约定开工建设日期两年以上为由对其下达闲置土地认定书，不具有相关事实依据；且被申请人作出的《闲置土地调查通知书》和《闲置土地认定书》内容不符合法律规定，未列明《闲置土地处置办法》第六条及第十条规定应列明的相关事实和依据，决定撤销陕县国土局作出的《闲置土地认定书》（陕国土闲认字[2015]01号、陕国土闲认字[2015]02号）。

2016年12月14日，三门峡市陕州区国土资源局出具《关于三门峡天鹅湾西区项目动工开发的函》，确认：2015年11月在原县政府的统一协调下，三门峡天鹅湾西区项目完成了项目规划指标的调整工作；因2016年1月撤县改区，三门峡市政府要求陕州区范围内的城市规划由三门峡市城乡规划局统一管理，三门峡粤泰房地产开发有限公司提交的规划报建手续还需报市规划和住建部门审批；并要求西区项目土地必须于2017年5月31日前动工开发建设。

根据三门峡市陕州区国土资源局2016年12月16日出具的《证明》，证明三门峡粤泰房地产开发有限公司自2013年1月1日期至今，严格遵守国家土地管理相关法律、行政法规和部门规章的规定，不存在违反国家土地管理的重大违法违规行为，亦不存在因违反相关规定而受到土地管理部门行政处罚的情形。

基于上述，本公司认为，三门峡天鹅湾一期西区项目虽存在延期动工情形，但主要是公司取得土地后先因政府征地补偿未到位遭村民阻挠未按约交付土地，后因地块容积率指标不一致无法办理开工手续，以及陕县撤县改区导致规划报建手续审批延迟等原因导致，属于《闲置土地处置办法》第八条规定的“属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟”情形之（一）、（二）、（六），属于不应受处罚的闲置土地情形。

除三门峡天鹅湾一期西区项目外，其余项目在报告期内均不存在土地闲置情形，未曾收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》或相关立案调查文件，亦不

存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

另经查询国土资源部及项目所在地区的国土资源部网站，报告期内本公司竣工、在建、拟建的项目均不存在因闲置土地受到国土资源部门作出的行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的自查

1、自查依据

根据《房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（1）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（2）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

国发[2010]10号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

国办发[2011]1号文第五部分规定，要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

2、自查情况

经自查，公司确认，通过查询中华人民共和国国土资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部、公司各项目所在地国土规划资源管理部门、房屋管理部门的网站，根据公司及其下属房地产子公司取得的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及相关主管部门出具的证明文件，报告期内本公司及下属房地产子公司系依照法律法规的规定取得相关土地使用权并用于房地产项目开发，不存在因炒地行为被行政处罚或立案调查的情况。

（三）关于商品房开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

1、自查依据

根据《房地产管理法》第四十五条规定，商品房预售应当符合以下条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证；（3）按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；（4）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

国办发[2010]4号文要求继续整顿房地产市场秩序：要结合当地实际，合理确定商品房住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源、散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。

国发[2010]10号文要求加大交易秩序监管力度：对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规的要追究相关人员的责任。

国办发[2013]17号文进一步规定：继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售，对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。

建房[2010]53号文第一条第（一）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

建房[2010]53号文第一条第（二）款规定，对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。

2、自查情况

报告期内，公司正在进行商品房预售的项目包括：益丰花园（益丰小区三期）项目、广州从化亿城花园项目、海南白马天鹅湾项目、海南海口香江丽景项目、江门江海花园南区项目等，该等项目均已取得商品房预售许可证，不存在无证销售的情形。

通过查阅有关项目公司主管机关出具的证明文件，并经检索房屋管理部门的网站等自查手段，本公司确认，报告期内所涉项目公司均已公开房源，明码标价对外销售，不存在国发[2010]10号文第（九）条、国办发[2013]17号文第五条项下捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或被立案调查的情况，且所涉项目公司在上述商品住宅项目的销售过程中，与购房人订立书面购房合同，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张而被行政机关查处或处罚的行为。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 9

关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于公司非公开发行股票之房地产业务专项自查报告的承诺的议案

各位股东：

2016年12月28日召开的广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“粤泰股份”）第八届董事会第五十一次会议审议通过了《关于公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于公司非公开发行股票之房地产业务专项自查报告的承诺的议案》。

根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）和中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日）（以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，公司对其在报告期内（最近三年一期，即2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-9月）的房地产开发项目是否存在闲置用地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具了《广州粤泰集团股份有限公司关于2016年度非公开发行股票之房地产业务专项自查报告》（以下简称“《自查报告》”）。

作为粤泰股份的董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人，现承诺如下：

根据《监管政策》的要求，《自查报告》已如实披露了粤泰股份及下属公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，如粤泰股份存在自查范围内未披露的因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价而受到行政处罚的情形或正在被（立案）调查的情况，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日

议案 10

关于提请公司股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理与本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案

各位股东：

为顺利实施公司本次非公开发行 A 股股票（以下简称“本次发行”），公司董事会拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理与本次发行相关的事宜，包括：

1、决定并聘请保荐机构（主承销商）、律师事务所、会计师事务所等中介机构，依据国家法律、行政法规、行政规章及规范性文件的有关规定和股东大会决议，制作、修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次非公开发行 A 股股票相关的所有协议和文件，包括但不限于保荐协议、承销协议、其他中介机构聘用协议；

2、根据中国证监会的要求制作、申报本次非公开发行 A 股股票的申请文件，并根据中国证监会审核部门的反馈意见及发行审核委员会的审核意见，回复相关问题、修订和补充相关申请文件；

3、根据中国证监会的审核要求，或日后颁布或修订的国家法律、行政法规、中国证监会行政规章或规范性文件的要求，或相关市场条件变化情况，或募集资金使用条件变化情况等，在股东大会授权范围内，修改或调整本次非公开发行 A 股股票方案、募集资金使用的具体时间和实际使用金额（但国家法律、行政法规、中国证监会行政规章或规范性文件、公司章程规定须由股东大会重新表决的事项除外）；

4、根据股东大会审议通过的非公开发行 A 股股票方案、中国证监会的核准批文、市场情况及公司的实际情况，制定和实施本次非公开发行 A 股股票的具体方案，包括但不限于确定本次非公开发行 A 股股票的发行时机、发行起止日期、发行数量和募集资金规模、发行价格、发行对象的选择、具体认购办法、认购比例，以及签署相关协议或补充协议等相关事宜；

5、在本次非公开发行 A 股股票完成后，办理本次非公开发行的 A 股股票在上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

6、根据本次非公开发行 A 股股票的结果，办理公司注册资本增加的验资程序、修订公司章程相应条款、办理工商变更登记及/或备案等事项；

7、在出现不可抗力或其他足以导致本次非公开发行 A 股股票计划难以实施的情形，或虽可实施但将给公司整体利益带来重大不利影响之情形时，可酌情决定延期或终止实施本次非公开发行 A 股股票计划；

8、办理募集资金专项账户开设等事宜，签署本次非公开发行股票募集资金投资项目运作过程中的相关文件和协议；

9、在国家法律、行政法规、中国证监会行政规章或规范性文件、公司章程允许的范围内，办理与本次非公开发行 A 股股票有关的其他事项。

上述授权自公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 1 月 16 日