

广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第四次临时股东大会会议资料

（召开时间：2017 年 10 月 11 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公司债券条件的议案》	√
2	逐项审议通过《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》	√
2.01	发行规模	√
2.02	票面金额及发行价格	√
2.03	债券期限和品种	√
2.04	债券利率及还本付息方式	√
2.05	发行方式	√
2.06	担保安排	√
2.07	回售、赎回安排和票面利率选择权	√
2.08	募集资金用途	√
2.09	发行对象及向公司股东配售的安排	√
2.10	承销方式及流通安排	√
2.11	决议有效期	√
2.12	偿债保障措施	√
3	关于提请公司股东大会授权董事会全权办理非公开发行公司债券相关事项的议案	√
4	关于公司拟发行中期票据进行融资的议案	√
5	关于提高公司股东大会授权董事会全权办理发行中期票据相关事宜的议案	√
6	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	
7	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：二〇一七年十月十一日（星期三）下午 14:00—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 14:00—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公司债券条件的议案》	√
2	逐项审议通过《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》	√
2.01	发行规模	√
2.02	票面金额及发行价格	√
2.03	债券期限和品种	√
2.04	债券利率及还本付息方式	√
2.05	发行方式	√
2.06	担保安排	√
2.07	回售、赎回安排和票面利率选择权	√
2.08	募集资金用途	√
2.09	发行对象及向公司股东配售的安排	√
2.10	承销方式及流通安排	√
2.11	决议有效期	√
2.12	偿债保障措施	√
3	关于提请公司股东大会授权董事会全权办理非公开发行公司债券相关事项的议案	√

4	关于公司拟发行中期票据进行融资的议案	√
5	关于提高公司股东大会授权董事会全权办理发行中期票据相关事宜的议案	√
6	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	√
7	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

二〇一七年十月十一日

议案一

关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案

各位股东：

为拓宽公司融资渠道、优化融资结构，本公司根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》等法律、法规及规范性文件的有关规定，并结合公司的资金需求状况，拟面向合格投资者非公开发行公司债券。公司董事会经认真对照非公开发行公司债券的资格和条件，认为公司符合相应法律、法规及规范性文件关于非公开发行公司债券的规定，具备面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者非公开发行公司债券的资格和条件。

关于公司本次拟非公开发行公司债券事项具体详见公司于 2017 年 9 月 26 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关于拟非公开发行公司债券的公告》。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 10 月 11 日

议案二

关于公司非公开发行公司债券方案的议案

各位股东：

本次非公开发行公司债券的方案及相关事项如下：

1、发行规模

本次发行的公司债券规模不超过人民币14亿元（含人民币14亿元）。具体规模由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求及发行时市场情况，在上述范围内确定。

2、票面金额及发行价格

本次债券面值为人民币100元，按面值平价发行。

3、债券期限和品种

本次发行的公司债券的期限不超过5年（含5年）。债券品种可以为单一期限品种、多种期限的混合品种，具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在发行前根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

4、债券利率及还本付息方式

本债券票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和主承销商根据市场情况确定。本次发行的公司债券拟采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

5、发行方式

本次发行采取向合格投资者非公开发行公司债券的方式，选择适当时机一次或

分期向合格投资者发行公司债券，具体发行方式由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据市场情况和公司资金需求情况确定。

6、担保安排

本次发行公司债券拟由发行人及其子公司所持有的房屋建筑物和土地使用权等资产提供抵押担保。具体抵押安排提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据实际情况决定。

7、回售、赎回安排和票面利率选择权

本次非公开发行公司债券可设回售、赎回和票面利率选择权，回售、赎回和票面利率选择权的具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据实际情况确定。

8、募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款。具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据市场情况和公司资金需求情况确定。

9、发行对象及向公司股东配售的安排

本次公司债券拟向具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》的合格投资者发行。本次非公开发行公司债券不向公司股东优先配售。

10、承销方式及流通安排

本次债券由主承销商以代销的方式承销。本次债券发行完成后将申请在上海证券交易所挂牌转让。

11、决议有效期

本次公司债券发行股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起二十四个月。

月内。

12、偿债保障措施

本次公司债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士办理与下述措施相关的一切事宜：

- （一）不向股东分配利润；
- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 10 月 11 日

议案三

关于提请公司股东大会授权董事会全权办理非公开发行公司债券相关事项的议案

各位股东：

为顺利实施公司本次非公开公司债券，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，包括但不限于：

1、依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，根据公司和债券市场的具体情况，制定及调整本次公司债券的具体发行方案，修订、调整本次公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行时机、发行安排（包括是否分期发行及各期发行的数量等）、担保安排、还本付息的期限和方式、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、是否设置赎回条款或回售条款以及设置的具体内容、募集资金用途、偿债保障安排（包括但不限于本次发行方案项下的偿债保障措施）、债券挂牌等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜；

2、决定聘请中介机构，协助公司办理本次非公开发行公司债券的申报及挂牌相关事宜；

3、为本次非公开发行公司债券选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

4、制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及挂牌相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议及其他法律文件等），并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充或调整；

5、在本次公司债券发行完成后，办理本次公司债券的挂牌、还本付息等事宜；

6、除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化或市场条件变化，对与本次非公开发行公司债券有关

的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的发行工作；

7、办理与本次非公开发行公司债券有关的其他事项。

上述授权有效期自公司股东大会审议通过之日起生效，在本次发行申请及本次债券存续有效期内持续有效。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 10 月 11 日

议案四

关于公司拟发行中期票据进行融资的议案

各位股东：

为拓宽公司融资渠道、优化融资结构、降低融资风险及融资成本，满足公司发展需要，本公司拟申请发行中期票据，具体内容如下：

- 1、注册规模：拟注册金额为不超过人民币20亿元（含20亿元）。
- 2、发行时间及期限：根据实际资金需求情况，在中国银行间交易商协会注册有效期内分期择机发行。单次中期票据的发行期限不超过3年。
- 3、资金用途：全部用于偿还公司在金融机构的借款。
- 4、发行利率：由集中簿记建档结果确定。
- 5、发行对象：全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）。
- 6、发行方式：通过集中簿记建档、集中配售方式发行。
- 7、决议的有效期限：本次发行中期票据事宜经公司股东大会审议通过后，在本次注册额度有效期内持续有效。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 10 月 11 日

议案五

关于提高公司股东大会授权董事会全权办理发行中期票据相关事宜的议案

各位股东：

为了保证公司中期票据的顺利发行，董事会提请股东大会授权董事会全权决定并办理与发行中期票据相关的一切事宜，包括但不限于：

（一） 根据公司需要、监管政策以及市场条件，决定或修订、调整公司发行中期票据的具体发行方案，包括但不限于中期票据的发行时机、发行额度、发行期数、发行利率、发行方式、承销方式、担保方式、募集资金用途等与公司发行中期票据相关的一切事宜。

（二） 审核、修订、签署及决定发布与本次发行中期票据有关的协议、公告、表格、函件及其他一切必要文件。

（三） 聘请本次发行中期票据有关的中介机构。

（四） 办理公司发行中期票据的注册登记、发行申报、上市流通等一切相关事宜和手续。

（五） 决定终止实施本次中期票据发行项目。

（六） 办理与实施本次中期票据项目相关的其他事项。

（七） 本授权自公司股东大会审议通过关于本次发行中期票据的议案之日起生效，在公司发行中期票据的注册及存续有效期内持续有效。

（八） 及时履行信息披露义务。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 10 月 11 日

议案六

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

各位股东：

为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，同时也为配合国家“一带一路”政策，进一步加强公司境外房地产项目的开发。公司董事会同意广州粤泰集团股份有限公司在香港的全资子公司香港粤泰置业投资有限公司的下属公司金边天鹅湾置业发展有限公司与关联方柬埔寨集团有限公司签订《柬埔寨集团有限公司之柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权转让协议》，金边天鹅湾以深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《评估报告》（鹏信资评报字：【2017】第 S074 号）为定价基础，以 6000 万美元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。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

由于杨树坪先生持有柬埔寨集团有限公司 85%的股份，杨硕先生持有柬埔寨集团有限公司 15%的股份，杨树坪先生为该公司的实际控制人，杨树坪先生与杨硕先生为父子关系，杨树坪先生同时也为本公司的实际控制人，因此本次交易构成了上市公司与杨树坪先生、杨硕先生之间的关联交易。

柬埔寨王国金边市地块编号第 12020701-0189 号的土地基本情况：

柬埔寨 189 号地块位于柬埔寨王国金边市端边区四臂湾分区金宝殿北边，土地使用权面积 14,653 平方米，土地用途为住宅用地，土地使用的特征为公共。地块红线外已实现通电、通路、通讯、通上水、通下水，地块形状为较规则多边形，地势较平坦，四至为：东临 Riverside Path；南临建筑物；西临 Preah Sisowath Quay；北临建筑物。该地块曾作为贷款抵押品抵押给加华银行，目前该笔贷款已在本次交易前归还结清，地块已解除抵押。

该项目地块目前建有葵花大酒店等地上建筑物，部分空地作停车场使用，葵花大酒店产权不属于柬埔寨集团有限公司。该酒店方于 1995 年与金边市政府签订了租

地合同，在地块上兴建酒店运营并提供服务，酒店为国际标准的五星级酒店，租赁期为 70 年，每月租金约为 2 万美元。酒店建筑面积约为 10,000 多平方米，建筑层数 6 层，目前酒店处于运营状态。

柬埔寨 189 号地块权属清晰，柬城泰为该地块唯一合法的土地使用权人。

根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《评估报告》（鹏信资评报字：【2017】第 S074 号），截至 2017 年 7 月 31 日，该地块面积为 14,653 平方米的土地所有权市场价值为：60,077,300 美元。

该地块在酒店实施搬迁后，规划建造金边国际金融中心，目前该项目正在进行方案的规划设计。

详见公司于 2017 年 9 月 26 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《公司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公告》（公告编号：临 2017-096 号）。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2017 年 10 月 11 日

议案七

**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 20 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股东大会审议通过之日起至 2017 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

2017 年 10 月 11 日