

广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第五次临时股东大会会议资料

（召开时间：2017 年 11 月 20 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	《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》	√

广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第五次临时股东大会 会议议程

主持人：杨树坪董事长

签到时间：二〇一七年十一月二十日（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—15:30

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	《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》	√

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

二〇一七年十一月二十日

议案一

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

各位股东：

一、交易概述

本公司 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，本公司取得了粤泰控股位于广州市海珠区革新路广船机械厂厂区地段的广州天鹅湾二期项目。

广州天鹅湾二期项目：系指位于广州市海珠区革新路广船机械厂厂区地段的 2 幢地上 46 层、地下 3 层的住宅商品楼（自编天鹅湾二期）；按照广州市国土资源和规划委员会对该项目的《关于要求调整建筑设计复函》（穗国土规划业务函【2016】1610 号）的批复，该项目的总建筑面积为 70768.3 平方米，其中地上部分建筑面积为 48423.10 平方米、地下建筑面积为：22345.20 平方米、住宅部分建筑面积为 46651.50 平方米；广州天鹅湾二期项目所占用的土地使用权总面积为 10225.748 平方米。目前广州天鹅湾二期项目的 2 幢住宅商品楼主体工程完工已封顶，尚未完成竣工验收及相关备案程序。

鉴于广州天鹅湾二期项目目前主体工程完工已封顶，已进入项目开发建设的尾期，为了更快更好的盘活公司存量资产，提高公司资金运用效率，同时综合考虑到目前房地产市场的调控因素，经公司经营管理层提议，公司第八届董事会第七十三次会议审议通过，董事会拟提请股东大会授权公司经营管理层以不低于 24 亿元的交易价格，出售公司广州天鹅湾二期项目的收益权资产。本次不低于 24 亿元的提请授权价格是公司经营管理层根据目前天鹅湾二期项目周边具备可比性的房地产开发项目售价预估得出，具体交易价格公司将在确定交易对方后，根据天鹅湾二期项目的评估报告，与交易对方协商确定。

本次拟出售资产事项已经公司第八届董事会第七十三次会议审议通过，并提交公司 2017 年第五次临时股东大会审议。独立董事发表意见如下：本次拟出售项目收益权资产事项是公司鉴于广州天鹅湾二期项目目前主体工程完工已封顶，已进入项目开发建设的尾期，为了更快更好的盘活公司存量资产，提高公司资金运用效率，同时综合考虑到目前房地产市场的调控因素而作。公司主营业务为房地产开发，本

次拟出售的收益权资产为与本公司日常经营相关的资产。本次拟出售的收益权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开发的广州天鹅湾二期项目的收益权资产，该项目具体情况如下：

广州天鹅湾二期项目：系指位于广州市海珠区革新路广船机械厂厂区地段的 2 幢地上 46 层、地下 3 层的住宅商品楼（自编天鹅湾二期）；按照广州市国土资源和规划委员会对该项目的《关于要求调整建筑设计的复函》（穗国土规划业务函【2016】1610 号）的批复，该项目的总建筑面积为 70768.3 平方米，其中地上部分建筑面积为 48423.10 平方米、地下建筑面积为：22345.20 平方米、住宅部分建筑面积为 46651.50 平方米；广州天鹅湾二期项目所占用的土地使用权总面积为 10225.748 平方米。目前广州天鹅湾二期项目的 2 幢住宅商品楼主体工程完工已封顶，尚未完成竣工验收及相关备案程序。

广州天鹅湾二期项目的收益权是指：转让方基于广州天鹅湾二期项目所产生的全部收益的权利，包括但不限于：1、广州天鹅湾二期项目未来以毛坯状态出售商品房实现的销售收入；2、持有广州天鹅湾二期项目的租金收入、广州天鹅湾二期项目的转让或处置收入等；3、基于广州天鹅湾二期项目而产生的其他任何现金收入、财产性收益等。

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、公司未来新项目的取得及公司的日常经营。

六、拟出售资产的目的和对公司的影响

本次出售的目的是公司鉴于广州天鹅湾二期项目目前主体工程完工已封顶，已

进入项目开发建设的尾期，为了更快更好的盘活公司存量资产，提高公司资金运用效率，同时综合考虑到目前房地产市场的调控因素而考虑。

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

2017 年 11 月 20 日