

广州粤泰集团股份有限公司对外投资公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 投资标的名称：广东世外高人健康产业发展有限公司（以下简称“标的公司”）。
- 投资金额：不超过人民币 18,000 万元（其中 12,600 万元为公司以现金实缴增资标的公司的款项，5,400 万元为预计公司将来向国开发展基金有限公司回购标的公司股权的款项）。

一、对外投资概述

（一）2016 年 10 月 18 日，经公司第八届董事会第四十四次会议审议，同意广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“我司”）以增资方式投资标的公司，并授权公司经营管理层与国开发展基金有限公司（以下简称“国开基金”）、李文琛、朱云帆（李文琛一致行动人）、广州富信商业投资有限公司（李文琛一致行动人）、广东世外高人健康产业发展有限公司（以下简称“标的公司”）签订相关投资合同，并负责具体操办本次投资事宜。标的公司注册资金原为 3,000 万元，我司拟以现金实缴的方式增资人民币 12,600 万元，增资后公司持有标的公司 50.40%的股权；国开基金持有标的公司 21.6%的股权；李文琛持有标的公司 14%的股权；广州富信商业投资有限公司持有标的公司 14%的股权。

后续公司将根据合同约定的具体情况在 2018 年至 2025 年间分批回购国开基金持有的标的公司股权，股权回购款预计不超过人民币 5,400 万元。

（二）本次对外投资事项经公司 2016 年 10 月 18 日召开的第八届董事会第四十四次会议审议通过，上述投资事项属于公司董事会的投资权限范围，无需提交公司股东大会审议。

(三) 本次对外投资不属于关联交易和重大资产重组事项。

二、投资协议主体的基本情况

(一) 公司董事会已对本次交易各方当事人的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

(二) 投资协议主体的基本情况：

1、国开发展基金有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市西城区复兴门内大街 18 号国家开发银行

法定代表人：王用生

注册资本：5,000,000 万元整

成立日期：2015 年 08 月 25 日

营业期限：2040 年 08 月 24 日

企业营业执照注册号：10000019744606

经营范围：非证券业务的投资、投资管理、咨询。（未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；不得发放贷款；不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

上述交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

2、李文琛

性别：女

国籍：中国

住址：广州市白云区同泰路颐和山庄甘霖阁

2011 年至 2015 年 7 月在广州世外高人体育发展有限公司任公司总经理，2015 年 2 月至今在广东世外高人健康产业发展有限公司任公司总裁。

上述交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

3、朱云帆

性别：男

国籍：中国

住址：广州市天河区瘦狗岭路 413 号颐和四季公馆

2015 年 4 月至今在韩亚银行广州分行任行长。

上述交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

4、广州富信商业投资有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：广州市荔湾区地铁芳村站内及出入口广州市荔湾芳村万象商业街自编 B60A 铺

法定代表人：陈佩霞

注册资本：3,000 万元整

成立日期：2012 年 07 月 10 日

经营期限：长期

企业营业执照统一社会信用代码：914401015983465907

经营范围：企业自有资金投资；企业管理咨询服务；投资管理服务；投资咨询服务；场地租赁（不含仓储）；物业管理；会议及展览服务（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）。

2015 年 12 月 31 日经审计的资产总额为 2235.48 万元，负债总额为 1113.12 万元，所有者权益合计为 1122.36 万元；2015 年度营业收入为 925.27 万元，净利润为 65.77 万元。

上述交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

三、投资标的基本情况

企业名称：广东世外高人健康产业发展有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：广州市天河区瘦狗岭路 413 号 3002、3005、3013 房（仅限办公用途）

法定代表人：李文琛

注册资本：3,000 万元整

成立日期：2015 年 02 月 05 日

营业期限：2015 年 02 月 05 日至 2017 年 01 月 08 日（本次一并办理变更为长期）

企业营业执照注册号：440101000329856

经营范围：健身服务；体育运动咨询服务；风险投资；房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营与活动；房屋租赁；企业总部管理；联系总公司业务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；资产管理（不含许可审批项目）；医院管理；企业管理咨询服务；投资咨询服务；营养健康咨询服务；商品信息咨询服务；市场营销策划服务；心理咨询服务（不含医学心理咨询、医学心理训练、医学心理辅导等医疗行为）；会议及展览服务；受金融企业委托提供非金融业务服务；投资管理服务；房地产中介服务；医疗诊断、监护及治疗设备零售；小型综合商店、小卖部；保健按摩（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）。

现工商登记股东持股情况：李文琛持有其 60%股权，朱云帆持有其 40%股权。上述股权不存在质押或被人民法院采取司法冻结、查封等财产保全或执行措施的情况。

增资和股转后股东持股情况：

股东	工商登记注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	工商登记股权比例
李文琛	3,000	3,000	14%
广州富信商业投资有限公司	3,000	3,000	14%
国开发展基金有限公司	5,400	5,400	21.6%
广州粤泰集团股份有限公司	12,600	12,600	50.4%
合计	25,000	25,000	100%

截至 2016 年 8 月 31 日，标的公司经审计的资产总额为 15,783.95 万元，资产净额为 2,334.39 万元；2016 年 1-8 月净利润为-448.90 万元。

具有从事证券业务资格的中铭国际资产评估(北京)有限责任公司出具了《资产评估报告》初稿，评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，按资产基础法进行评估，标的公司评估后于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的市场价值为 1,968.76 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估减值 368.60

万元，减值率为 15.77%。

四、对外投资合同的主要内容

本次合同交易各方：

甲方：广东世外高人健康产业发展有限公司

乙方：国开发展基金有限公司

丙方：李方琛

戊方：广州富信商业投资有限公司

丁方：广州粤泰集团股份有限公司

己方：朱云帆

1、本次增资和股转

各方投资金额和期限

(1) 乙方同意，基于本合同中的各项条款以及各方的陈述、声明、保证和承诺，以人民币现金 0.54 亿元对甲方进行增资；且乙方已于 2015 年 12 月 30 日在上述增资金额范围内一次性足额缴付增资款到本合同指定甲方账户，但应于 2016 年 11 月前（含本数）完成验资。

乙方全权委托国家开发银行股份有限公司（以下简称“国家开发银行”）代为行使其本次增资后对甲方、丁方享有的全部权利（包括但不限于其基于本次增资而对甲方享有的全部股东权利），且乙方同意并认可国家开发银行可以授权其下属【广东省】分行具体行使相关权利。

(2) 丙方同意，基于本合同中的各项条款以及各方的陈述、声明、保证和承诺，以人民币现金 500 万元对甲方进行增资。3000 万元为丙方工商登记实缴注册资本，已于 2016 年 1 月 31 日前足额实缴，500 万元增资应足额缴付到本合同指定的甲方账号，并应全部于 2016 年 10 月 21 日前（含本数）完成验资。

(3) 丁方同意，基于本合同中的各项条款以及各方的陈述、声明、保证和承诺，以人民币现金 12600 万元对甲方进行增资，并应于 2016 年 10 月 21 日前（含本数）足额缴付到本合同指定的甲方账号和完成验资。

(4) 戊方同意，基于本合同中的各项条款以及各方的陈述、声明、保证和承诺，以人民币现金 3500 万元对甲方进行增资，并应于 2016 年 10 月 21 日前（含本数）足额缴付到本合同指定的甲方账号和完成验资。

(5) 戊方为丙方的一致行动人。各方同意，丙方、戊方任一方未及时实缴出资的，对方有权代替实缴并取得该部分出资的股权；当丙方、戊方都未能实缴出资时，丁方有权代替实缴并取得该部分出资的股权。

(6) 各方同意，乙方对甲方的投资期限为自增资款缴付完成日（即 2015 年 12 月 30 日）之日起 10 年（以下简称“乙方投资期限”）。在其投资期限内及到期后，其有权按照本合同第四条的约定行使投资回收权，并要求丁方、丙方和戊方受让其持有的甲方股权。

(7) 甲方、丙方、丁方、戊方、己方均已知晓并同意乙方对国家开发银行的前述授权委托。

(8) 关于协商减值 1073.67 万元的处理，即本次增资完成后，甲方进行利润分配时，在不影响各方对乙方的承诺后，由丙方、丁方、戊方按出资比例完成利润分配，但丙方和戊方应得的利润分配中应先扣除协商减值额 1073.67 万元留在甲方。

2、乙方投资回收

项目建设期届满后，乙方本次增资（即其本次投入的 0.54 亿元）按如下方式实现投资回收：

(1) 项目建设期届满后，乙方有权要求丁方、丙方和戊方按照本条规定的时间、比例和价格受让其持有的甲方股权，丁方、丙方和戊方有义务按照其要求受让有关股权（每一次受让的股权以下称为“标的股权”）并在本条规定的受让交割日之前及时、足额支付股权受让价款。

(2) 丁方在每个受让交割日前应当支付的股权转让对价按每次退出的标的股权的实际投资额为定价基础确定。丁方、丙方和戊方受让计划如下：

受让交割日	标的股权转让对价	丁方应付股权对价	乙方应付股权对价	丙方应付股权对价
2018 年 12 月 29 日	500 万元	320 万元	90 万元	90 万元
2019 年 12 月 29 日	700 万元	450 万元	125 万元	125 万元
2020 年 12 月 29 日	700 万元	450 万元	125 万元	125 万元
2021 年 12 月 29 日	700 万元	450 万元	125 万元	125 万元
2022 年 12 月 29 日	700 万元	450 万元	125 万元	125 万元

2023 年 12 月 29 日	700 万元	450 万元	125 万元	125 万元
2024 年 12 月 29 日	700 万元	450 万元	125 万元	125 万元
2025 年 12 月 29 日	700 万元	450 万元	125 万元	125 万元
合计	5400 万元	3470 万元	965 万元	965 万元

(3) 各方同意，每一次受让交割日转让标的股权应按照如下时间和进度操作，以确保丁方、丙方和戊方在受让交割日之前以合法的方式向乙方支付标的股权转让价款：

①丁方、丙方和戊方在受让交割日前与乙方签署股权转让合同；

②丁方、丙方和戊方在受让交割日前支付标的股权的转让价款。

(4) 丁方、丙方和戊方应于受让交割日之前向乙方支付标的股权转让的对价，若因任何原因，导致丁方、丙方和戊方未能于适用的受让交割日之前支付上述款项，则丁方、丙方和戊方除应当向乙方按照本条约定支付转让对价之外，自迟延之日起还应当就该笔转让对价按照每日 0.01% 的费率支付资金占用成本，直至丁方、丙方和戊方足额支付转让对价之日。

(5) 经乙方书面同意，丁方、丙方和戊方可选择提前受让届时乙方所持有的甲方全部或部分股权，受让价格不得低于上述 4.2 款规定的受让标的股权的对价。但丁方、丙方和戊方选择提前受让的，应至少提前 3 个月书面通知乙方。各方同意，丁方、丙方和戊方选择提前受让并不影响其根据本合同应履行的受让义务。

(6) 乙方持有甲方股权期间，甲方或甲方股东发生如下情形时乙方有权立即要求丁方受让其持有的甲方全部或部分股权，受让价格不低于上述 4.2 款规定的价格：

①甲方遇有关闭、解散、重大涉诉、被查封、重组、清算或破产之情形；

②增资款被挪用的；

③其他可能对乙方权益产生重大不利影响的情形。

(7) 除上述第 4.6 款的情形之外，乙方承诺在项目建设期内不要求丁方、丙方和戊方受让其持有的甲方股权。但是丁方、丙方和戊方申请在项目建设期内提前回购其持有的甲方股权的情形除外。

丁方在项目建设期内提前回购乙方持有的甲方股权的，应保证其获得平均年化收益率 1.2%的投资回报。

(8) 丙方和戊方是一致行动人，其任何一方未能回购乙方股权的，另一方应代替完成回购并享有代替回购部分的股权；丙方和戊方都不能回购国开发展基金有限公司股权的，丁方应代替完成回购并享有代替回购部分的股权。

3、履约保障

相关各方一致同意，为保障甲方对乙方投资收益、受让本金的支付义务，丁方保证以公司自有现金流补足乙方投资收益和支付回购资金。

若上述履约保障措施无法实现时，乙方有权单方面宣布提前终止合同，提前回收投资款并收取截至撤回日应取得的投资收益。

4、违约及赔偿

(1) 各方应按照本合同的规定全面、适当、及时地履行其义务及约定，若本合同的任何一方违反本合同的任何约定，则构成违约，应充分、有效、及时赔偿其他方的损失。

(2) 因甲方的原因，导致本合同第二条所述之工商变更登记手续、股权比例确认或评估工作未能在约定的期限内完成的，由甲方股东召开股东会协商出具上述工商登记事宜的执行方案。

(3) 如丁方未能按照本合同第四条、第五条的约定履行受让义务或收益补足义务，导致乙方投资无法按时退出的，则违约方应当以乙方投资总额及根据本合同约定应获得的投资收益为计算基数（非复利计算），按照每日 0.01%的违约金率向乙方支付违约金，直至乙方完全退出之日止。

(4) 甲方、丙方、丁方、戊方在本合同中披露的事项存在虚假陈述或重大遗漏，或违反本合同中的保证、承诺事项，乙方有权解除本合同，甲方应立即退回其已支付的增资款项，并按照年利率 1.2%向其支付该等款项从其缴付增资之日起至甲方退回其资金占用成本以及其已承担的相关税费（包括但不限于企业所得税、营业税等）之日止的投资收益；甲方未能足额支付上述款项的，甲方的违约股东应予以及时补足。

(5) 支付违约金并不影响守约方要求违约方赔偿损失、继续履行合同或解除本合同的权利。

(6) 甲方或丁方在其他债务合同或协议项下被相关方宣布为违约，乙方认为危害或可能危害其在本协议下权益的，可以宣布甲方、丁方违约并要求违约方赔偿损失或解除本合同。

截止本公告披露日，本次交易的各方尚未最终签订本次增资合同。

五、对外投资对上市公司的影响

公司现阶段主营业务为房地产开发，本次对外投资将会是公司开启健康产业的一项重要投资，可进一步拓宽公司业务范围及增强公司品牌影响力，开创盈利空间，并提高公司的主营业务收入。

本次交易完成后，公司持有标的公司 50.40%的股权；国开基金持有标的公司 21.6%的股权；李文琛持有标的公司 14%的股权；广州富信商业投资有限公司持有标的公司 14%的股权。为标的公司的控股股东。

六、对外投资的风险分析

标的公司尚未全面开展业务，其运营情况存在不确定性；公司将密切关注、研究国家宏观经济和健康产业发展趋势，结合实际情况，及时进行风险评估，及时调整风险应对策略，努力实现公司健康可持续发展。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

2016 年 10 月 18 日