

泛海控股股份有限公司

关于参与投资上海御泓经典股权投资基金 合伙企业（有限合伙）的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、对外投资概述

（一）对外投资基本情况

为拓宽房地产项目获取渠道，推动房地产业务可持续发展，泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海御中投资管理有限公司（以下简称“御中投资”）拟参与投资上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“御泓基金”、“合伙企业”）。该合伙企业旨在通过对中国境内房地产项目进行相关投资，实现资本增值。该合伙企业的基金规模拟定为 100,000 万元，其中：御中投资为有限合伙人，出资 98,500 万元，占合伙企业出资总额的 98.5%；上海御泓经典股权投资基金管理有限公司（以下简称“御泓投资”、“普通合伙人”或“专业投资机构”）为普通合伙人暨执行事务合伙人，出资 1,500 万元，占合伙企业出资总额的 1.5%。

（二）董事会审议情况

本投资事项已经2016年8月31日召开的公司第八届董事会第六十

四次临时会议审议通过（同意：18票，反对：0票，弃权：0票）。

（三）根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，上述事项不构成关联交易，无需提交公司股东大会审议。

二、专业投资机构基本情况

（一）名称：上海御泓经典股权投资基金管理有限公司

（二）成立时间：2014年4月4日

（三）住所：上海市奉贤区望园路2066弄6幢206室

（四）注册资本：2,000万元

（五）法定代表人：黄佩玉

（六）类型：有限责任公司

（七）股权结构：黄佩玉持股50%，蔡育天持股50%

（八）经营范围：股权投资管理

（九）该专业投资机构待依照《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法试行》履行登记备案程序。

（十）关联关系或利益安排说明：该专业投资机构与公司、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或利益安排，不存在以直接或间接形式持有公司股份的情形。

三、投资标的基本情况

（一）具体情况

1. 基金名称：上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）

2. 成立时间：2014年5月16日

3. 组织形式：有限合伙企业

4. 主要经营场所：上海市奉贤区望园路 2066 弄 6 幢 207 室

5. 合伙人

(1) 普通合伙人：上海御泓经典股权投资基金管理有限公司；

(2) 有限合伙人：御泓基金成立时，中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）为唯一的有限合伙人。截至 2016 年 8 月 26 日，御泓基金、御泓投资、中融信托已就中融信托退伙事宜达成一致，并已实际分配及清算各合伙人的权益，御泓基金不存在依法及依合伙协议需向御泓投资、中融信托分配的权益，待御中投资入伙后，将办理中融信托工商退伙手续。本次完成御中投资入伙及中融信托退伙的工商手续后，御中投资将成为御泓基金唯一的有限合伙人。

6. 基金规模：100,000 万元

7. 出资方式：现金出资，其中：御泓投资认缴出资额为 1,500 万元，占中融信托退伙后的合伙企业出资总额的 1.5%；御中投资认缴出资额为 98,500 万元，占中融信托退伙后的合伙企业出资总额的 98.5%。

8. 出资进度：御泓投资的第一期出资 300 万元、御中投资的第一期出资 19,700 万元应于 2016 年 9 月 2 日前出资到位；在投资期内，御泓投资可视投资需要并经御中投资审核同意，分一次或多次要求御中投资缴付其认缴出资额的剩余部分。御泓投资向御中投资发出要求其缴付剩余出资的通知时，应载明本次提款的金额及用途。

9. 存续期限：自《上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限

合伙)有限合伙协议》签署之日起七年;由普通合伙人提出并经合伙人会议批准,可延长不超过2年。

10. 退出机制:经全体合伙人一致同意,有限合伙人可申请退伙。

11. 会计核算方式:每一会计年度结束之后,由审计师对合伙企业财务报表进行审计。

12. 投资方向:在法律法规和政策及经营范围允许的情况下,通过对上海市中心城区的花园洋房及经典里弄进行相关投资,实现资本增值。

(二) 管理模式

1. 管理和决策机制

合伙企业由普通合伙人执行合伙事务。普通合伙人享有对合伙企业、投资项目及其退出及其它活动的管理与经营权以及制定相关决策的权力。

合伙企业设立投资决策顾问委员会,委员不超过7人,由普通合伙人(委派2人)、有限合伙人(可委派3人)委派的人士以及社会知名人士(2人)担任。投资决策顾问委员会的职责包括:(1)就普通合伙人提交的涉及利益冲突、评估及对投资限制给予豁免等事项进行表决或提出建议;(2)批准普通合伙人提议的非现金分配;(3)就合伙企业的运营向普通合伙人提出意见和建议。投资决策顾问委员会仅具有咨询性,对合伙企业的经营或业务不具有任何权力和控制权,也不对合伙企业的任何投资决定承担责任。对于投资决策顾问委员会所做决定、意见及建议,普通合伙人应予以慎重考虑,但并无义

务必须依投资决策顾问委员会之意见行事。

2. 各投资人的合作地位及权利义务

御泓投资为合伙企业的唯一普通合伙人，拥有《中华人民共和国合伙企业法》及合伙协议所约定的以合伙企业名义执行合伙企业事务的权力。合伙企业不能清偿到期债务时，普通合伙人对该债务承担无限连带责任。

有限合伙人以其认缴出资额为限对合伙企业债务承担责任，不执行合伙企业事务，不得对外代表合伙企业。

3. 收益分配机制

(1) 合伙企业就任何项目投资取得现金收益时，合伙企业将按下列原则和顺序对项目收益进行分配：

A. 首先，取得的收益将按照各有限合伙人的实缴出资额比例在同等顺位基础上分配给所有有限合伙人，直至有限合伙人在该项目上投资的年化资本收益率达到 8%；

B. 其次，在满足上述 A 项的情况下，任何余额分配给普通合伙人，直至普通合伙人在该项目上投资的年化资本收益率达到 2%；

C. 最后，在满足上述 A、B 项的情况下，任何余额由普通合伙人和有限合伙人按照 20%：80%的比例进行分配。

(2) 截至退出期届满之日，合伙企业将剩余资金按照以下规定顺序进行分配：

A. 首先，根据各合伙人（包括普通合伙人）的实缴出资额比例分配剩余资金，直至该等分配额达到所有合伙人的实缴出资额；

B. 其次，在 A 项被满足后，按照各有限合伙人的实缴出资额比例在同等顺位基础上分配给所有有限合伙人，直至各有限合伙人之资本年化收益率达到 8%；

C. 再次，在 A、B 项被满足后，任何余额分配给普通合伙人，直至普通合伙人资本年化收益率达到 2%；

D. 在满足上述 A、B、C 项的情况下，任何余额由普通合伙人和有限合伙人按照 20%：80%的比例进行分配。

如合伙企业终止之时，有限合伙人实际出资额未能全部收回或实际出资额虽已收回但其内部收益率低于 8%/年时，则普通合伙人应将其通过上述（1）B、C 项获得的基金收益分成进行回拨，用于满足该等分配步骤的资金需要。

4. 亏损分担

合伙企业在实缴出资总额之内的亏损由所有合伙人根据实缴出资额按比例分担，超出有限合伙实缴出资额的亏损由普通合伙人承担。

5. 一票否决权安排

普通合伙人向各合伙人发出要求其履行相应出资义务的通知时，应载明本次提款的金额及用途，经全体有限合伙人一致同意后，每位合伙人向合伙企业缴付实缴资本。

此外，合伙人会议的职权包括但不限于：（1）审议普通合伙人做出的年度投资计划和重大投资决策（占总认缴金额 10%及以上，对同一项目或同一实际控制人控制下的实体、组织在六个月内的投资累

计计算）的权利；（2）批准合伙企业的投资期或管理及退出期的提前终止或延长，以及存续期限的提前结束或延长的权利。合伙人会议作出决议必须由全体合伙人一致同意通过。

据此，御中投资实质上对合伙企业拟投资项目具有一票否决权。

6. 优先购买权安排

合伙企业已投资项目拟退出时，有限合伙人有权优先以同等条件、同等价格，全部或部分收购拟退出的投资项目。

（三）其他

公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、高级管理人员未参与合伙企业份额认购，未在合伙企业中任职。

四、交易协议的主要内容

御中投资拟与其他合伙人签订《上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）入伙协议》及《上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》，协议的主要内容详见本公告“二、专业投资机构基本情况”和“三、投资标的基本情况”。

五、投资目的、存在的风险和对公司的影响

公司正在转型为“以金融为主体、以产业为基础、以互联网为平台的产融一体化的国际化企业集团”，其中房地产业务作为公司的传统主业和主要利润来源，转型后仍将是重要的产业基础。为保持和扩大房地产业务的竞争优势，实现企业可持续发展，公司将持续关注国内外市场机会，灵活运用合作、并购等各种方式，获取符合公司发展战略、具有较高投资价值的房地产项目。

本次投资标的御泓基金的主要业务模式为：对上海市中心城区的花园洋房及经典里弄进行“整体收购-经典改建-运营持有-出租/出售”，从而实现资本增值。鉴于花园洋房及经典里弄的稀缺性和不可复制性，这种模式有望为投资者创造丰厚的回报。御泓基金的普通合伙人暨执行事务合伙人御泓投资具有丰富的行业经验和资源，拥有大量优质项目储备，并与项目策划、收购、改建、营运、管理等各环节的优秀专业技术团队建立了战略合作伙伴关系。

本次投资与公司主营业务具有较高的契合度，符合公司的发展战略。通过本次投资，公司一方面有望获取较为理想的投资回报，另一方面可通过行使优先购买权的方式，获取上海地区优质房地产项目，从而有利于公司房地产业务的进一步发展壮大。

合伙企业的投资受宏观经济和监管政策变化、项目运营状况等因素影响，因此御中投资本次投资的收益具有一定的不确定性，敬请投资者注意风险。

六、其他

御中投资参与投资合伙企业不会导致增加公司的同业竞争情况。如果合伙企业的投资导致关联交易，公司将严格按照相关规定履行决策程序及信息披露义务。

七、备查文件

- （一）公司第八届董事会第六十四次临时会议决议；
- （二）上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）入伙协议；

（三）上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议。

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇一六年九月二日