



## 管荣

Partner, Real Estate Department

paulguan@paulhastings.com

是美国普衡律师事务所房地产业务部的合伙人。

管荣博士的主要业务领域为跨境房地产交易。他不仅在代表中国机构投资者于美国、英国和“一带一路”国家和地区进行多种类型的境外房地产投资方面具有丰富经验，同时还经常性地代表国际性机构投资者、开发商和金融机构处理其涉及大中华区房地产的跨境交易，包括多种类型中国房地产的并购和处置、房地产融资交易（代表借款方和贷款方）、房地产基金的募集和设立、房地产开发及/或收购领域的合资合作项目、资产和物业管理、中国房地产公司的首次公开发行。他曾被外派至一家顶尖的私募股权投资基金担任其内部法律顾问；此外，他还曾于2013年3月至2014年4月期间在一家于香港和北京两地办公的房地产私募股权基金公司担任法律总监。在于2008年5月加入普衡律师事务所之前，管荣博士曾于一家中国律师事务所执业近四年，主要业务领域为房地产交易及银行金融法律事务。

他被《钱伯斯亚洲律师指南》及《国际金融法律评论1000》推荐为“知名律师”；同时被《亚洲法律500强》评为“杰出律师”。

管荣博士持有美国纽约州律师执照。他于2003年获得中国法律职业资格，但目前不持有执业证书。管荣博士还同时担任中国人民大学法学院法律硕士实务导师。他的工作语言为普通话和英文。

### Recent Representations

- 亚腾资产管理 (ARA Asset Management)，与Straits Real Estate以及工银国际组成合资联合体，以及该合资联合体以24.2亿人民币收购位于上海浦东三林的三林印象城商场。
- 凯德亚洲合伙基金I (凯德集团设立的首支自主房地产私募股权基金) 收购上海的两座高端甲级写字楼：国正中心 (价值大约4.5亿美元)、以及浦发大厦 (价值大约4亿美元) 的50%权益。
- 啟城投資 (Ascent Real Estate Investors) 及颢騰投資 (Sigma Delta Partners Investment) 共同联合多家机构投资者成立财团，并代表财团以13.4亿美元收购位于北京市中关村核心区域的地标性建筑北京鼎好大厦。此次交易是迄今为止北京最大体量的商业地产外资收购项目之一。
- 中国信达，完成对荣立 (Glorious Stand) 及和运 (Harmonic Run) 的投资。荣

### Hong Kong

T: (852) 2867 9570

F: (852) 3192 9742

### Practice Areas

Impact and  
Sustainability

Asia

Real Estate Acquisitions  
and Dispositions

Real Estate Development  
and Construction

Real Estate Equity  
Investments and Joint  
Ventures

Real Estate

IP Transactions and  
Licensing

Real Estate Finance

### Admissions

Hong Kong Registered  
Foreign Lawyer (USA)  
New York Bar

### Education

East China University of  
Political Science and  
Law, LL.B. 2003

## Paul Guan (Continued)

立及和运主要运营由美国狮门公司授予知识产权许可的室内主题体验中心。

- 工银国际与中国物流资产控股成立境外基金，以20亿人民币收购由中国物流资产全资拥有的物流地产资产包。该资产包包括分布在中国三个城市（无锡、郑州及沈阳）的三处物流资产，总面积约为550,000平方米。
- 工银国际与远洋集团成立境外基金，以53.8亿人民币从远洋集团的关联公司处收购远洋光华国际（北京）。远洋光华国际（北京）是一座甲级办公楼，位于北京市朝阳区中央商务区的核心区域。
- ARA Asia Dragon Fund II，一家由全球领先的综合实物资产基金管理人ARA Asset Management之附属公司所管理的基金，以25.6亿人民币出售位于中国北京的顶级购物中心京通罗斯福广场。
- 中国海外发展有限公司以4亿美元收购其上海合资伙伴。
- 印力集团（一家中国领先的购物中心业主、开发商和运营商）、万科集团（一家中国领先的城乡建设与生活服务商）、以及拓渥资本（Triwater Asset Management Holdings Limited）共组境外财团，以83.65亿人民币（约13.3亿美元）的价格从凯德集团旗下全资子公司凯德商用处收购一个大型中国房地产资产包。该资产包包括位于中国19个城市的20个购物中心，总建筑面积约为95万平方米。
- 沪港联合控股有限公司，一家香港上市公司，与新加坡政府投资公司（GIC）设立一个3.5亿美元的投资平台，用于收购位于上海的写字楼。
- Golden Fortune Company Limited（作为投资人）和工银资管（全球）有限公司（作为投资人的投资管理人）完成对优信（中国最大的二手车交易电商平台）7500万美元的可转换债券融资项目。
- 工银国际投资京东物流25亿美元A轮融资。京东物流是中国第二大电子商务公司京东的仓储和运输子公司；其他投资方包括中国人寿、腾讯以及国开金融母基金等。此交易系中国物流行业最大的单笔融资之一。
- 鼎晖投资，中国领先的私募股权公司，收购星创科技广场项目的控股权，并与中国的办公园区开发商旭天发展有限公司为此项目的发展设立合资公司。星创科技广场是一幢位于上海自由贸易区的甲级工业写字楼。我们后来并代表此合资公司以3亿美元出售星创科技广场予东久工业，一家中国领先的商业园区及工业设施开发商。
- 工银国际投资管理有限公司，中国工商银行（ICBC）的全资子公司，向信银（香港）投资有限公司出售工银国际间接持有的1亿美元阳光新业地产的股份。阳光新业地产是一家于深圳证券交易所上市的中国房地产开发商。
- 中国信达，与信泰资本管理有限公司、合众人寿保险股份有限公司以及另一家中国大型保险公司，联合于美国收购一处价值9.3亿美金的医疗保健房地产资产包。该资产包由11处养老地产和28处长期或急症后护理设施组成。
- 工银国际投资管理有限公司（中国工商银行股份有限公司旗下一家香港的全资子公司）与远洋资本有限公司组成合作伙伴关系，并收购一个大型的中国商业地产资产包。该资产包包括位于中国北京、上海、成都和沈阳，总面积约二十万平方米的六个商业物业，其中写字楼建筑面积占比65%，商场建筑面积占比35%。

East China University of  
Political Science and  
Law, LL.M. 2006  
East China University of  
Political Science and  
Law, Ph.D. 2009  
Harvard Law School,  
LL.M. 2011

## Paul Guan (Continued)

- 中国人寿与ElmTree Funds，一家美国领先的私募股权房地产公司，建立战略合作企业，并以9.5亿美元收购美国商业房地产净租赁资产包。
- 上置集团有限公司，一家香港上市的房地产发展商及中国民生投资股份有限公司的子公司，以8,800万美元向RDF 75 Howard LP，Paramount Group所控制的一支基金，收购美国旧金山75 Howard项目的80%股权。项目拟开发成包含高级公寓、配套商业、停车场的临海豪宅综合体物业。此项目标志着上置集团有限公司的北美首个项目。
- 沪港联合控股有限公司，一家香港上市公司，出售中港汇大厦，一幢位于上海的二十七层商业大楼，予一家领先的私募股权基金。
- 喜达屋资本，一家全球领先的私人投资公司，与世茂房地产，中国领先的房地产开发商和运营商，成立一家中国酒店合资企业。此合资企业将专注于中国酒店市场的开发、运营和品牌资产。
- 海航控股集团，一家涉足航空、房地产、金融服务、旅游及物流等业务领域的中国企业，以1.37亿美元收购Oki西雅图高尔夫球场（Oki Seattle Golf Course）资产包。此交易包括华盛顿杉曼密斯的高原俱乐部。
- 平安基金向澳大利亚电信（Telstra）以16亿美元收购其旗下的纽约证券交易所上市公司汽车之家（AutoHome）的47.4%股权。该交易被《商法》月刊评为“2016年度交易”。
- 美国华平投资集团参与跟投由中航信托领投的中国长租公寓运营商魔方公寓近3亿美元C轮融资。华平于2012年亦曾投资于魔方公寓的B轮融资。
- 中国人寿以16.5亿美元收购位于美国纽约曼哈顿核心地段的美国大道1285（1285 Avenue of the Americas）。买方财团领导者为RXR Realty LLC，是一家活跃于纽约三州地区的领先房地产持有机构、管理人和开发商。中国人寿是此次交易中单一最大的投资机构。
- 中国其中一家最大的保险公司投资于一个国际房地产基金。此房地产基金拥有多元化的投资组合，并将投资于北美、欧洲、澳洲、巴西及其他市场的优质房地产资产。此项投资是中国保险公司在海外基金领域作出的单笔最大投资之一。
- 中国平安旗下一个人民币基金与Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.，鹰君集团及中国东方资产管理公司旗下的一间全资子公司合资设立的一个私募基金，成立两间合资企业，用以发展两个分别于美国旧金山以及加州马里布的住宅项目。
- 丰树，一间位于新加坡领先的房地产发展、投资及资本管理公司，将西安的怡丰城购物中心出售予印力集团，一间由黑石（Blackstone）投资的领先购物中心运营商。
- 中国人寿与普洛斯（Global Logistic Properties）及另外两家亚洲顶级全球性机构投资者组成联合体，共同收购美国一个总值约45亿美元的优质甲级物流资产包。
- 中国平安与Blumberg Investment Partners设立合资企业，投资于美国各地的长期优质租赁资产。此交易标志着中国平安首次进入美国的物流房地产市场。该平台的初始投资项目总值超过6亿美元，并计划持续收购优质资产，亦已物色了一

## Paul Guan (Continued)

批地处战略位置的定制物流物业项目，总值逾 4 亿美元。

- 一家凯雷投资集团和里昂证券的合资企业，从台湾投资者处收购宏嘉大厦（一幢位于中国上海的甲级写字楼），并于几年后将宏嘉大厦出售给越秀房地产投资信托基金全资拥有的子公司。
- 凯雷投资集团以战略合作方式投资于上海宇培集团，并与上海宇培集团组成合资企业，从而拥有及开发多处中国物流项目。
- Digital Realty Trust 与 Savvis 设立合资公司，并通过该合资公司收购位于香港新界的数据中心物业。
- 华人文化产业投资基金通过与美国梦工厂动画公司具有里程碑意义的重大合资项目，制作可在中国和世界各地发行的原创中文动画作品。
- 普凯投资基金成功募集并交割了首支外资管理的中国境内人民币房地产私募股权基金。
- 永隆银行及其中国大陆的众多关联行向一家顶尖私募股权投资基金提供境内和境外组合贷款，用于位于中国上海的一座高端零售物业的运营及装修。
- 一家顶尖私募股权投资基金收购一座位于中国上海的高端零售物业（包括为该等收购进行的境内外组合融资）。
- 一家顶尖私募股权投资基金收购一座位于中国苏州的高端写字楼（包括为该等收购进行的境内外组合融资）。
- 一家顶尖中国私人企业集团拟收购一座位于美国纽约的写字楼。
- 一家顶尖国际银行安排两家顶尖私募股权投资基金向一家房地产合资企业发放境外夹层融资，用于相关的中国房地产开发项目。
- 一家顶尖国际银行对其向一家顶尖私募股权投资基金提供的境内和境外组合贷款进行重组，该等贷款系用于一座位于中国上海的仓储物业的运营。
- 一家顶尖私募股权投资基金与一家纳斯达克上市的开发商设立境内外合资实体，进行位于中国西安的一处住宅项目的土地招投标及后续开发事宜。

## Speaking Engagements and Publications

- 与普衡房地产业务部合伙人花大伟在美国商会于 2017 年 3 月 9 日香港举办的一个有关中国境外房地产投资的专题讨论中分享了他们对一些关键问题的看法，包括美国和中国的法规在交易结构中扮演着的角色、中国投资者面临的挑战，以及 2017 年的展望。
- 与普衡全球房地产业务部主席 Eric Landau 及房地产业务部合伙人花大伟于 2016 年 10 月 19 日亚太酒店投资研讨会（HICAP）期间举行媒体圆桌会议，探讨房地产投资者和发展商在海外投资领域的发展趋势、机遇和挑战。
- 与普衡房地产业务部合伙人花大伟及公司业务部合伙人林慧文共同主办“普衡圆桌会议：猴年中国对外房地产投资前景”，探讨中国对外房地产投资在猴年将如何发展和变化。
- 合写《中国房地产投资领域一些可能被忽视的市场趋势》，并于 2016 年 1 月 28 日刊于 EJ Insights。
- 与普衡公司业务部合伙人严嘉共同在中国保险资产管理业协会于 2015 年 11 月

## Paul Guan (Continued)

23日主办的“保险资金境外投资法律问题研讨会”上作了关于“保险资金投资美国市场的法律监管环境、结构设计及风险防范”的主题演讲。

- 管荣博士曾在房地产法律、法律职业群体、国际经济及金融法等领域撰写并发表多篇文章，其中最近的作品为《中华人民共和国的法律职业群体》，该文被收入《哈佛法学院法律职业群体研究报告——法律教育、律师事务所及法律程序比较研究》。
- 管荣博士还曾合着或参编过三本法律著作（包括一本法学教科书），其中最近的作品为《WTO与IMF框架下人民币汇率机制的法律问题》，于2010年4月经中国法律出版社出版。

### Education

- 哈佛法学院，法学硕士（2011年）
- 华东政法大学，法学博士（2009年）
- 华东政法大学，法学硕士（上海市优秀毕业生）（2006年）
- 华东政法大学，法学学士（上海市优秀毕业生）（2003年）

### 新闻

十二月 18, 2019

亚腾与Straits Real Estate及工银国际以24.2亿人民币联合收购上海三林印象城

四月 01, 2019

啟城投資与颢腾投资共组财团以13.4亿美元收购北京鼎好大厦

一月 07, 2019

工银国际与中国物流资产设立境外基金并以20亿人民币收购中国物流地产资产包

一月 07, 2019

工银国际与远洋集团设立境外基金并以53.8亿人民币收购远洋光华国际（北京）

十一月 27, 2018

ARA Asia Dragon Fund II 以25.6亿人民币出售京通罗斯福广场

十月 10, 2018

印力集团、万科集团及拓渥资本以83.65亿人民币联合收购凯德集团旗下的中国房地产资产包

七月 02, 2018

Golden Fortune 公司成功投资优信美元可转换票据

二月 27, 2018

## Paul Guan (Continued)

工银国际投资京东物流25亿美元融资

九月 26, 2017

工银国际出售其间接持有的全部阳光新业股份

七月 13, 2017

工银国际与远洋资本为收购中国大型商业地产资产包组成合作伙伴

五月 24, 2017

中国人寿与ElmTree Funds建立战略伙伴关系并以9.5亿美元收购美国商业地产净租赁组合

五月 10, 2017

中国上置集团收购旧金山75 Howard项目物业

四月 10, 2017

房地产投资者沪港联合出售上海办公大楼

三月 31, 2017

喜达屋资本与世茂集团联手打造全新中国合资酒店集团

十二月 29, 2016

中国海航集团收购Oki西雅图高尔夫球场资产包

六月 28, 2016

平安基金以16亿美元收购澳大利亚电信旗下汽车之家

五月 31, 2016

中国人寿联合RXR以16.5亿美元收购美国大道1285项目

三月 30, 2016

平安募集首支海外房地产开发基金

三月 17, 2016

中国市场波动预计于短期内刺激境外房地产投资以及投资的多元化

十一月 04, 2015

中国人寿在GLP的45亿美元美国物流业务组合投资作领投方

十月 27, 2015

中国平安成立合资公司以作美国房地产投资

## Paul Guan (Continued)

### Insights

一月 27, 2016

中国房地产投资领域一些可能被忽视的市场趋势

### Rankings & Awards

四月 20, 2018

Real Estate Law Firm of the Year - International

十二月 08, 2017

Recognized by Chambers Asia 2018

十一月 29, 2017

2018 Legal 500 Asia