

证券代码：601512

证券简称：中新集团

公告编号：2022-035

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

关于控股子公司参与投资苏州富隆智地投资中心（有限合伙）的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 投资标的名称：苏州富隆智地投资中心（有限合伙）（暂定名，以市场监督管理部门核准的名称为准）。
- 拟投资金额：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司中新智地苏州工业园区有限公司（以下简称“中新智地”）及其子公司中新园舍苏州工业园区投资有限公司（拟设立，以市场监督管理部门核准的名称为准，注册资本人民币 1000 万元，中新智地持股 100%，以下简称“中新园舍”）拟以自有资金参与投资苏州富隆智地投资中心（有限合伙），其中中新智地作为有限合伙人认缴出资 1.59 亿元，出资占比 39.75%，中新园舍作为普通合伙人认缴出资 100 万元，出资占比 0.25%，合计出资 1.6 亿元，合计占基金认缴总额的 40%。
- 投资领域：主要投资收购符合政策引导、投资标准、成熟的产业园区或经济技术开发区附近适合作为企业员工宿舍的存量物业资产。
- 风险提示：基金主要投资方式为股权投资和资产投资，具有投资周期长、流动性低等特点，在投资过程中将受宏观经济、行业周期、交易方案及投资标的经营管理情况等多重因素影响，可能存在投资收益不及预期的风险。公司将密切关注苏州富隆智地投资中心（有限合伙）的经营管理状况及投资项目的实施过程，以降低投资风险。苏州富隆智地投资中心（有限合伙）目前仍处于筹备阶段，尚未完成基金合同签署，最终合同内容和具体操作方式以最终各方签署的正式合同文本为准。基金尚未完成工商登记注册，尚未完成在中国证券投资基金业协会的

基金备案，实施过程存在不确定性。公司将持续关注苏州富隆智地投资中心（有限合伙）的后续推进情况，并及时履行后续信息披露义务。

一、对外投资概述

（一）基本情况

为发展区中园配套载体，公司控股子公司中新智地及其子公司中新园舍拟与苏州富隆智地投资中心（有限合伙）设立并完成基金产品备案后，以自有资金参与投资基金。基金目标规模为人民币 4 亿元，其中中新智地作为有限合伙人认缴出资 1.59 亿元，出资占比 39.75%，中新园舍（拟设立，以市场监督管理部门核准的名称为准，注册资本人民币 1000 万元，中新智地持股 100%）作为普通合伙人认缴出资 100 万元，出资占比 0.25%，合计出资 1.6 亿元，合计占最终基金认缴总额的 40%。城澈（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）作为有限合伙人认缴出资 2.39 亿元，占比 59.75%。苏州富同股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人认缴出资 100 万元，出资占比 0.25%。基金主要投资收购符合政策引导、投资标准、成熟的产业园区或经济技术开发区附近适合作为企业员工宿舍的存量物业资产。目前苏州富隆智地投资中心（有限合伙）仍处于筹备阶段，尚未完成工商登记注册，尚未完成在中国证券投资基金业协会的基金备案。

（二）审议情况

就上述事项，公司 2022 年 9 月 19 日召开公司第五届董事会第四十三次会议审议批准了相关议案。

（三）本次投资事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、投资协议主体的基本情况

（一）苏州富同股权投资基金管理有限公司

1. 统一社会信用代码：91320594MA215XU42W
2. 成立时间：2020 年 4 月 3 日
3. 注册地：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏虹东路 183 号 17 栋 205 室
4. 主要办公地点：上海市长宁区延安西路 728 号 17 楼 A
5. 法定代表人：邵波

6. 注册资本：1100 万人民币

7. 主营业务：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

8. 主要股东：上海中富旅居企业集团有限公司（以下简称“中富集团”）持股 50%、苏州晋诚浩创投资管理有限公司持股 50%。

主要财务指标：截止至 2021 年 12 月 31 日，总资产 2.15 万元，负债总额为 10.27 万元（其中流动负债为 10.27 万元，银行贷款余额为 0 万元），净资产-8.12 万元，2021 年度营业收入 0 万元，净利润-18.43 万元。上述财务数据为未经审计数。

截止至 2022 年 6 月 30 日，总资产 5.49 万元，负债总额为 6.39 万元（其中流动负债为 6.39 万元，银行贷款余额为 0 万元），净资产-0.91 万元，2022 年 1-6 月营业收入 0 万元，净利润-3.10 万元。上述财务数据为未经审计数。

9. 苏州富同股权投资基金管理有限公司股东中富集团由公司参股 2.8699%，除此之外与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

10. 资信状况：苏州富同股权投资基金管理有限公司非失信被执行人。

（二）城澈（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）

1. 统一社会信用代码：91310109MA1G5W9N3R

2. 成立时间：2020 年 10 月 12 日

3. 注册地：上海市虹口区吴淞路 268 号 4 楼 407 室

4. 主要办公地点：上海市虹口区吴淞路 268 号 4 楼 407 室

5. 执行事务合伙人：苏州晋诚浩创投资管理有限公司

6. 出资额：100000 万人民币

7. 主营业务：一般项目：企业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），财务咨询（代理记账除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

8. 合伙人：普通合伙人苏州晋诚浩创投资管理有限公司出资比例 99.994%；有限合伙人城澈（上海）投资有限公司出资比例 0.006%。

9. 主要财务指标：截止至 2021 年 12 月 31 日，总资产 84,677.61 万元，负债总额为 12.14 万元（其中流动负债为 12.14 万元，银行贷款余额为 0 万元），净资产 84,665.47 万元，2021 年度营业收入 0 万元，净利润-34.53 万元。上述财务数据为未经审计数。

截止至 2022 年 6 月 30 日，总资产 84,670.61 万元，负债总额为 5.14 万元（其中流动负债为 5.14 万元，银行贷款余额为 0 万元），净资产 84,665.47 万元，2022 年 1-6 月营业收入 0 万元，净利润 0 万元。上述财务数据为未经审计数。

10. 城澈（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

11. 资信状况：城澈（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）非失信被执行人。

三、基金的基本情况以及拟签署相关协议的主要条款

（一）基金基本信息

1. 基金名称：苏州富隆智地投资中心（有限合伙）（暂定名，以市场监督管理部门核准的名称为准）。
2. 企业类型：有限合伙企业。
3. 普通合伙人一：中新园舍苏州工业园区投资有限公司（筹）。中新园舍注册资本人民币 1000 万元，中新智地持股 100%。中新园舍认缴出资 100 万元，占比 0.25%。
4. 普通合伙人二（执行事务合伙人）：苏州富同股权投资基金管理有限公司（以下简称“苏州富同”）认缴出资额 100 万元，占比 0.25%。成立日期：2020 年 4 月 3 日；法定代表人：邵波；与公司有无关联关系：无。
5. 基金管理人：苏州富茂股权投资基金管理有限公司。成立日期：2012 年 7 月 9 日；法定代表人：邵波；基金业协会备案情况：已在基金业协会办理了私募基金管理人登记备案，登记编号为 P1004207；与公司有无关联关系：无。
6. 基金目标规模：人民币 4 亿元。
7. 投资领域：主要投资收购符合政策引导、投资标准、成熟的产业园区或经济技术开发区附近适合作为企业员工宿舍的存量物业资产。

8. 经营期限：经营期限为5年（其中投资期3年、退出期2年）。

（二）基金主要条款

1. 成立执行委员会，由中新智地、城澈（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）、苏州富同各派一名，其中主任委员由苏州富同选派，特别事项需100%表决通过，其他事项需三分之二以上表决通过；成立立项委员会，由中新智地、苏州富同各派一名，潜在投资项目需由两名立项委员一致同意。

2. 管理费为有限合伙总投资额的1.5%/年，延展期无管理费用；有限合伙总投资额=有限合伙实缴出资总额-已退出项目的投资成本（包括已在有限合伙账簿上被记为无变现价值的投资及部分退出项目的退出本金部分）+用于再投资的金额（如适用）。

3. 收益分配顺序：

第一轮分配，向全体合伙人按其各自的实缴出资比例分配，直至每位合伙人于本轮所获得的分配加上其于本次分配前累计已获得的分配等于其对于有限合伙的全部实缴出资；

第二轮分配，如经过第一轮分配后仍有余额，则向全体合伙人按其各自的实缴出资比例分配，直至每位合伙人于本轮所获得的分配等于其对于有限合伙的全部实缴出资按照12%的IRR计算的投资回报；

第三轮分配，如经过第二轮分配后仍有余额，则剩余部分按下述比例进行分配：（a）40%分配予有限合伙之普通合伙人苏州富同和中新园舍（其中，苏州富同分配占比70%，中新园舍分配占比30%）；（b）60%分配予全体合伙人（按实缴出资比例分配）；中新智地与中新园舍合计可分配36%。苏州富同和中新园舍在本条（a）实际提取收益分成的前提为全体合伙人已完成全部实缴出资。

（三）运营模式

收购适合作为企业员工宿舍的物业资产，并通过对物业资产进行改造及提升运营实现资产增值，项目成熟后通过REITs退出。

聘请中新智地与中富集团共同成立的天津中新旅居住房租赁服务有限公司（中新智地持股40%、中富集团持股60%）提供资产管理服务，支付改造管理费及运营管理费：

1. 改造管理费：按项目改造成本2%计算支付；

2. 运营管理费：按年净经营性收入（以年度审计报告为准）的4%计算支付。年净经营性收入指：投资项目租赁运营收入减去项目经营运营的各项付现运营成本、营销管理费用以及房地产相关税费（包括但不限于房产税、土地使用税、增值税、印花税等），在扣除所得税前的净经营性收入。

（四）投资主要标准

1. 经营业态：收购适合作为企业员工宿舍的物业，如资产中包含部分商业配套面积，原则上不得超过该单个项目收购总面积的 20%；

2. 土地/房屋产权性质：资产产权清晰，可用于经营租赁的工业、办公、研发及商业类用地，已完工物业，单个资产建筑面积不小于 10,000 平方米；

3. 市场区域：成熟的产业园区或经济技术开发区附近；

4. 收购模式：股权收购（至少大于 50%股比）或资产收购。

四、本次交易对上市公司的影响

根据中新智地公司战略发展规划，投资企业宿舍基金可与中新智地的区中园厂房项目实现板块联动，配合厂房项目的拓展，且通过参与项目收购到退出的全周期，对将来区中园项目进行资本化运作有借鉴意义。

本次投资对公司和子公司的财务及经营状况不会产生重大影响，符合有关法律、法规和公司章程的规定，符合公司及全体股东的利益。

五、风险提示

投资企业宿舍项目具有投资周期长、流动性低等特点，在投资过程中将受宏观经济、行业周期、交易方案及投资标的经营管理情况等多重因素影响，可能存在投资收益不及预期的风险。公司将密切关注苏州富隆智地投资中心（有限合伙）的经营管理状况及投资项目的实施过程，以降低投资风险。

苏州富隆智地投资中心（有限合伙）目前仍处于筹备阶段，尚未完成基金合同签署，最终合同内容和具体操作方式以最终各方签署的正式合同文本为准。基金尚未完成工商登记注册，尚未完成在中国证券投资基金业协会的基金备案，实施过程存在不确定性。公司将持续关注苏州富隆智地投资中心（有限合伙）的后续推进情况，并及时履行后续信息披露义务。

特此公告。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会

2022年9月21日