

中炬高新技术实业（集团）股份有限公司

食品科技产业孵化集聚区项目

可行性研究报告（摘要）

一、项目概况

公司计划在中山市火炬开发区建立食品科技产业孵化园。项目主要结合孵化器园区运营及食品科技及相关产业孵化。项目总投资 88,513.28 万元，其中初始投资 53,667.31 万元，后续在运营过程中经过改造再投资 34,845.97 万元，主要投资包括工程费用 46,481.30 万元，项目建设其它费用 5,204.00 万元，基本预备费 1,550.56 万元，建设期利息支出 431.45 万元。项目拟在中山市火炬开发区建设实施，预计建设期为三年。

本项目是在公司“聚焦健康食品主业，把公司打造成为国内超一流的综合性调味品集团企业”的发展战略基础上，以美味鲜调味品产业为依托，通过食品产业带动及其他产业协同发展的基础上，发挥中炬高新的上市公司资源优势，将打造具有美食科技概念的新基地。本项目主要孵化方向为食品、生物科技、装备制造、微电子和通讯等产业。其中生物技术主要以基因工程，蛋白工程及保健食品为方向，打造现代化的食品，满足人们的营养与安全需求。装备制造以食品加工为方向，打造智能化的现代食品加工城。微电子和通讯是中炬高新除调味品以外业务的延伸，将积极配合国家集成电路发展战略。项目通过为科技型中小企业提供物理空间和基础设施，以及提供一系列的包括技术、财务、HR、市场等资源支持，并择优为初创企业提供部分启动资金，以降低创业者的创业风险和创业成本、提高企业成功率、促进科技成果转化。



办公场所：为初创企业提供价格便宜的办公场所。

公共技术服务平台：提供微电子和通讯开发平台、装备制造开发平台、生物科技开发平台。

招商服务：负责项目洽谈，企业进驻审批，收集各类经济、科技信息和市场情报，推荐投资合作项目。

产业服务：企业生产、科研、市场营销、财务管理、知识产权、标准化等全过程服务，内资企业工商注册、税务登记“一条龙”服务，进驻企业毕业认定，协助高新技术企业、产品和各类项目的申报，研究企业发展模式，指导和培训进驻企业进行现代化管理，做好企业数据统计，科技中介机构的管理等。

综合服务：对外宣传，接待，文秘，档案，内部财务管理，信息调研，内部管理等。

物业管理：孵化基地的水、电、设备、环境卫生、保安、企业策划等一系列物业后勤配套服务。

信息服务：孵化基地计算机网络管理及相关专业信息技术服务等。

孵化基金：择优为初创企业提供财务顾问。

二、项目背景

（一）项目所在区域概况

本项目座落于中山火炬高技术产业开发区，该开发区是由国家科技部、广东省政府和中山市政府于 1990 年共同创办的国家级高新区，东临珠江口，与深圳、香港隔海相望，京珠高速、沿海高速、江中高速公路和珠三角轻轨铁路穿城而过。

中山火炬开发区总面积 90 平方公里，总人口 23 万人，工业企业 1000 多家，其中规模以上企业 500 多家，世界 500 强企业近 20 家，致力发展电子信息、健康医药、包装印刷、化学工业、汽配工业等五大主题产业，以及装备制造、节能和新能源、微电子和通讯、生物科技四大新兴优势产业，拥有国家健康科技产业基地、中国包装印刷基地、中国电子中山基地、中国高新技术产品出口基地、中国技术成果产业化（中山）示范基地、国家火炬计划装备制造中山（临海）基地，中国绿色食品产业基地。

中山火炬开发区 2018 年全年实现生产总值 481.87 亿元，规模以上工业总产值预计 1,296.11 亿元，固定资产投资 182.15 亿元，税收收入 104.44 亿元，社会消费品零售总额 89.77 亿元。同时，四大战略性新兴产业持续壮大，占全区经济总量主要成分，其中生物医药产业基地被认定为广东省战略性新兴产业基地，现代服务业聚集区初步成型。

（二）孵化器相关产业政策

中共中央、国务院、广东省委省政府、中山政府长期鼓励孵化器发展，为孵化器发展提供包括产业政策、税收优惠、土地及资金等方面的扶持政策。

政策名称	发布时间	发布部门	主要内容
《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）》	2006 年	国务院	构建技术交流与技术交易信息平台，对国家大学科技园、科技企业孵化基地、生产力促进中心、技术转移中心等科技中介服务机构开展的技术开发与服务活动给予政策扶持。
《实施〈国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006—2020 年）〉的若干配套政策》	2006 年	国务院	扶持科技中介服务机构。对符合条件的科技企业孵化器、国家大学科技园自认定之日起，一定期限内免征营业税、所得税、房产税和城镇土地使用税。对其他符合条件的科技中介机构开展技术咨询和技术服务，研究

政策名称	发布时间	发布部门	主要内容
			制定必要的税收扶持政策。
《国家中长期人才发展规划纲要(2010-2020年)》	2010年	中共中央、国务院	继续加大对创业孵化器等基础设施的投入,创建创业服务网络,探索多种组织形式,为人才创业提供服务。
《科技企业孵化器认定和管理办法》	2010年	科技部	孵化器是国家创新体系的重要组成部分,是创新创业人才培养的基地,是区域创新体系的重要内容。
《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》	2012年	国务院	实施创办小企业计划,培育和支持3000家小企业创业基地,大力开展创业培训和辅导,鼓励创办小企业,努力扩大社会就业。积极发展各类科技孵化器,到2015年,在孵企业规模达到10万家以上。
《中共中央国务院关于深化科技体制改革加快国家创新体系建设的意见》	2012年	中共中央、国务院	加强区域科技创新公共服务能力建设,进一步完善科技企业孵化器、大学科技园等创新创业载体的运行服务机制,强化创业辅导功能。
《国家科技企业孵化器“十二五”发展规划》	2012年	科技部	各级政府要加大对国家级孵化器房产税、城镇土地使用税、营业税和所得税优惠政策的落实力度。加大资金投入。
《关于科技企业孵化器税收政策的通知》	2013年	财政部、国家税务总局	自2013年1月1日至2015年12月31日,对符合条件的孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地,免征房产税和城镇土地使用税;对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入,免征营业税。
《中共广东省委广东省人民政府关于全面深化科技体制	2014年	中共广东省委、广东省人民	重点支持建设一批面向中小微企业的综合性前孵化器、大型孵化器,形成网络化的创新服务体系。积极引进外资和民间资本参与

政策名称	发布时间	发布部门	主要内容
改革加快创新驱动发展的决定》		政府	国有孵化器建设，探索发展一批混合所有制孵化器。充分发挥科技型中小企业创新基金引导作用，通过贷款贴息、研发资助等方式重点支持种子期、初创期中小微企业技术创新活动。
《广东省人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》	2015年	广东省人民政府	完善科技企业孵化器建设用地政策。利用新增工业用地开发建设科技企业孵化器，可按一类工业用地性质供地。建立科技企业孵化器财政资金补助制度。建立科技企业孵化器风险补偿制度。省市共建面向科技企业孵化器的风险补偿金，对天使投资失败项目，由省市财政按损失额的一定比例给予补偿。
《广东省科学技术厅广东省财政厅关于科技企业孵化器后补助试行办法》	2015年	广东省科学技术厅、广东省财政厅	符合有关规定的孵化器可享受新增孵化面积补助、运营成效优良奖励等后补助政策。
《中山市创业孵化基地认定管理办法》	2013年	中山市人力资源和社会保障局	本市户籍有创业愿望和能力的孵化对象，可自主选择申请入驻孵化基地，孵化期间可享受国家、省、市相关创业扶持政策。
《中山市创新创业孵化平台认定管理办法》	2015年	中山市科学技术局	市科技局每年在产业扶持专项经费中安排资金对符合条件的市级孵化平台建设、孵化服务和在孵对象予以支持。
《中山市科技发展专项资金管理暂行办法》	2016年	中山市科学技术局	旨在鼓励中山大型企业研究开发新产品、新技术、新工艺，通过财政补助引导企业建立研发准备金制度，加大研发费用的投入力度，提升科技创新能力。
《关于印发中山市	2017年	中山市科	对获得国家级科技企业孵化器、国家级科技

政策名称	发布时间	发布部门	主要内容
科技企业孵化器与众创空间专项资金使用办法的通知》		学技术局	企业孵化器培育单位（省级孵化器）的单位分别一次性给予 100 万元、50 万元补助；对获得国家级众创空间、广东省众创空间试点单位的单位分别一次性给予 50 万元、25 万元补助。
《中山火炬开发区企业上市和融资扶持专项资金管理暂行办法》	2018 年	中山火炬开发区管理委员会	区财政每年预算最高不超过 3000 万元专项资金用于对企业上市、进入全国中小企业股份转让系统挂牌（以下简称“新三板挂牌”）、在区域性股权市场挂牌（以下简称“四板挂牌”）、改制费用、限售减持、上市公司员工持股平台、融资等进行补助（以下简称“专项资金”）。

（三）项目市场前景

科技企业孵化器，是以促进科技成果转化、培养高新技术企业和企业家为宗旨的科技创业服务载体。

1、孵化器的发展历程

1959 年，第一家孵化器诞生于美国贝特维亚工业中心，主要目标是为了缓解社区的高失业率的状况。之后，风险资本的触角伸入孵化器中，创业孵化集团出现，创业孵化集团的革命性在于其解决了传统孵化器的两个基本问题：一是具备了独立的投资功能，二是解决了传统孵化器难以吸引高素质的管理人才的问题。2009 年 2 月 26 日，在美国总统奥巴马上任后公布的第一个联邦预算中，拨款 1 亿美元支持孵化器网络建设，以提升中小企业的创新力、成长率和贡献率。

我国自 1987 年 6 月第一家孵化器武汉东湖新技术创业中心成立至今，国家层面对孵化器的政策扶持及我国经济发展使得全国范围内孵化期数量骤增，孵化器数量由 2005 年 534 家增至 2015 年的 1600 多家。截至 2010 年末，全国纳入火炬计划统计体系的科技企业孵化器达到 896 家，孵化面积超过 3000 万平方米，服务和管理人员队伍达 1.5 万余人，在孵企业 56,382 家，其中留学生企业 7677

家，留学回国人员 16,184 人。

2、我国孵化器的主要模式

现有孵化器主要分园区型孵化器、投资型孵化器、产业型孵化器和中介型孵化器等几种类型。

从孵化器建设主体来源，主要分为营利性孵化器和非营利性孵化器。非营利性孵化器一般由政府、社会团体、高等院校等非营利机构创办，旨在扶持科技型中小企业的发展。它们不但收费低廉，还为企业提供各种支持，通过提高创业的成功率来达到增加就业发展经济的目的，是我国目前主要的孵化器运营模式。其优势是有政府的充分支持，劣势是机制僵化、积极性和服务水平都不高。营利性孵化器一般由私人资本投资建设，为在孵企业提供场地、法律、咨询和管理等服务的同时，有时提供企业发展的启动资金，通常收取的费用比非营利型的要高，但是仍然会比同等商业收费要低，是我国目前鼓励发展的孵化器运营模式。其优势是机制灵活、积极性高、市场化竞争条件下服务水平不断提高，劣势是政策扶持力度不足，资源整合的能力欠缺。

我国大部分的企业孵化器仍然处于初始发展的阶段，主要收益依靠房租。目前，已经有不少的孵化器在强化增值服务和投资收益上进行着积极探索。

孵化器的发展阶段	孵化器的功能	孵化器的核心目标	孵化器的收入来源
初级	对在孵企业提供硬件设施及政策优惠	实现对创业企业的社会扶持功能	房租
中级	对在孵企业提供中介、培训和管理服务	社会扶持为主，兼顾孵化器的利益	房租、各种服务费
高级	以在孵企业为产品，进行全方位的商业运作	实现孵化器和在孵企业的互动成长	房租、各种服务费、资本收益、品牌收益

一、项目的必要性和可行性

(一) 必要性

1、孵化器的建设有利于提高中炬高新整体创新能力

创新是一个企业生存和发展的灵魂，孵化器作为创新创业的重要载体，能够发现并认可创业者、企业的价值；提供良师益友式服务，链接外部资源，减少创业成本，降低创业风险；通过在市场、信息、资金、管理、服务等各个方面给予扶持。孵化器能够带来技术创新和管理创新，例如，截止 2017 年，广东省境内共有国家级孵化器 109 个，同比增加 26 个，孵化器在孵企业知识产权申请数达 17,036 件，拥有有效知识产权数 27,917 件，其中发明专利 5,635 件。广东省境内在孵企业累计购买国外专利 65 件，其中，中山最多，多达 45 件。

本建设项目能够提高中炬高新整体创新能力：一方面，集团公司能够吸收孵化器带来的知识和人才溢出效应，提高集团公司的创新氛围和创新文化；另一方面，中炬高新作为优秀孵化企业的直接投资者，能够直接分享创新成果。

2、孵化器的建设有利于集团公司整合资源，促进健康食品业务可持续发展

公司确立了“聚焦健康食品主业，把公司打造成为国内超一流的综合性调味品集团企业”的战略发展定位。目前，公司涉足食品、房地产、园区管理、汽车和摩托车配件、电池等产业。本项目是在园区管理招商、建设、租赁、管理、服务多年经验积累下，发挥公司食品产业优势，实现集团的资源整合，促进公司的健康食品战略发展。

中炬高新作为当地的重点企业，通过打造食品科技产业孵化器，充分发挥其上市公司的资源，不仅有利于企业的自我创新，还能够反哺社会，支持有梦想的新一代企业家创新创业。本项目依托孵化器创新创业平台，一方面，不断巩固并做大做强公司现有食品产业基础，并发挥公司其他产业资源，通过企业孵化方式，以食品产业带动及其他产业协同发展，主要孵化食品、生物科技、装备制造、微电子和通讯等产业。综上，该项目将充分发挥公司的产业资源，实现公司产业资源的整合，促进健康食品业务发展，这不将能够为公司创造丰厚的回报，还能够反哺社会创新创业，具有可持续性。

3、孵化器的建设有利于提高中山周边地区创新创业能力

随着创新驱动升级为国家战略，“大众创新、万众创业”成为经济增长新引擎，创新创业大潮正在全国各地涌动。新常态的大背景下，作为具有促进创业、

拉动就业、培育新兴产业重大作用的孵化器获得了政府的大力扶持，而全国创新创业热情高涨、VC 投资转向早期阶段更是推动了孵化器的飞速发展。孵化器具有促进科技成果转化、降低创业风险的作用，是国家创新体系的重要组成部分，对于培养高新技术企业及产业、提高国家的创新力及竞争力、扩大创业热情、拉动就业具有显著地促进作用和示范效应。

尤其在经济面临结构化转型升级时，孵化器的示范效应会更加凸显。截至 2017 年底，广东省国家级孵化器在孵企业 8,391 家，在孵企业研究与试验发展（R&D）经费支出 48.99 亿元。其次，在在孵企业从业人员 12.53 万人，以创业带动就业作用明显，成为了解决就业的重要途径。

（二）可行性

1、孵化器的建设能够获得从中央到地方的政策支持

我国中央和地方政府长期鼓励孵化器发展，为孵化器发展提供包括产业政策、税收优惠、土地及资金等方面的扶持政策。本项目占地面积约 74.60 亩，建筑面积约 20.75 万平方米，属于国内比较大型的孵化器。公司按照国家级孵化器建造标准，力争将本项目打造成为国家级孵化器。届时，项目将获得包括国家、广东省和中山市的孵化器相关的税收、土地、资金等优惠政策，为孵化器的健康发展创造更加宽松的环境。

2、项目地理位置优越，对小微企业具有很强的吸引力

项目位于经济发达的珠三角地区，产业基础雄厚，并且近年来产业结构调整成效显著。2016 年，珠三角实现 GDP7.95 万亿元，增速达 7.5%，人均 GDP 突破 10 万元大关。中山市大力发展先进制造业，推动互联网、大数据、人工智能与实体经济深度融合；培育壮大人工智能产业，实施人工智能专项行动计划，筹建一批人工智能和智能制造装备技术转化中心；推动传统产业优化升级，实施新一轮技术改造行动计划，引导 600 家以上工业企业实施技术改造；加快重大产业平台建设，完善“园区管理中心+开发公司”管理架构，加快平台土地征收、基础设施建设、项目引进、转型升级等工作，新增建设用地优先保障产业平台开发。实施骨干企业培育工程，培育一批有特色、有竞争力、高成长性的行业龙头企业和小巨人企业，多措并举促进一批小微企业上规模、中型企业上档次。

中山市政府《2018 年政府工作报告》指出，中山市将完善招商工作运行机制，市属招商公司投入运营；瞄准先进装备、人工智能、健康医药、新材料、检验检测等领域，着力引进一批龙头项目；实施重点项目落地专项行动计划，健全项目落地和跟踪服务机制，强化比较优势，提供全方位保障，推动重点签约项目落地；做好现有企业培优扶强工作，促进企业增资扩产；支持现有高新技术企业做优做强，推动更多高新技术企业进入全省百强；推动大中型企业设立研发机构，加大中小微企业研发支持力度，发展壮大一批创新型领军企业；推动产业链、创新链、资金链、政策链“四链”融合，推动金融资本、科研院所与优质高新技术企业对接。加强关键核心技术攻关，加大科技成果转化力度。

所以，中山市的经济发展及市场主体的活跃为孵化器的提供了发展的土壤，使之能够吸纳到大量的具有发展潜力的初创企业。其次，项目所在地交通方便，与珠三角两大核心城市广州、深圳不足 100 公里，1 小时内可通达珠三角 5 大国际机场和 5 大港口。特别是深中通道开通后，中山到深圳将缩减至半小时车程内，将能够很好的承接深圳的通讯、高端制造、生物等优势产业。

3、公司具备相关的管理经验和产业基础，为成功运营孵化器提供了保障

集团公司长期涉足房地产和产业园区业务，涉及项目规划、招商引资、基础设施建设和投资服务等工作，拥有商业物业运营经验，将帮助公司有效实现对园区的管理，为区内优质孵化企业提供持续服务。集团公司控股子公司广东中汇合创房地产有限公司，注册资本 10.65 亿元，主营房地产开发；全资子公司中山市中炬高新物业管理有限公司，注册资本 300 万元，主营业务为园区物业管理。中炬高新具有丰富的房地产开发经验，且具有物业管理经验，本项目以中山创新科技发展有限公司作为实施主体，具有实际可行性。

集团公司具备高新技术产业投资能力，全资子公司中山创新科技发展有限公司，注册资本 50,000 万元，主营业务为科技项目投资开发及配套服务、设备租赁及技术咨询。2018 年，中炬高新实现营业收入 41.67 亿元，同比增长 15.46%。同时，集团公司具有一定的金融服务能力，集团公司参股中山市中炬小额贷款股份有限公司，注册资本 2 亿元，主营小额贷款业务。参股中山东凤珠江村镇银行股份有限公司，注册资本 1.5 亿元，主营存、贷款业务。

集团公司主营业务为调味品，同时还拥有汽车、摩托车配件，稀土系储氢材料、稀土新材料等业务。全资子公司广东美味鲜调味食品有限公司，主营调味品。控股中山中炬精工机械有限公司，主营业务为生产汽车、摩托车配件。控股中山中炬森莱高技术有限公司，主营业务生产镍镉、镍氢系列电池产品、动力电池、电池生产及原材料销售。参股中山市天骄稀土材料有限公司，主营加工销售稀土系储氢材料、稀土新材料。公司的产业基础将为孵化器的运营提供产业服务能力。

四、资格文件取得情况

本项目已获得中山市发展和改革局颁发的投资项目备案证。项目的实施将根据备案证核准的内容开展。

五、投资估算

本项目总投资额为 88,513.28 万元，其中初始投资 53,667.31 万元，后续在运营过程中经过改造再投资 34,845.97 万元。其中，初始投资主要包括工程费用 46,481.30 万元，项目建设其它费用 5,204.00 万元，基本预备费 1,550.56 万元，建设期利息支出 431.45 万元。具体如下：

单位：万元

费用名称	费用金额	占本项目投资总额比例
建筑工程	42,633.45	79.44%
设备购置	3,847.85	7.17%
土地使用费	4,476	8.34%
前期推广运营费	728	1.36%
基本预备费	1,550.56	2.89%
利息费用	431.45	0.80%
项目总投资	53,667.31	100.00%

公司拟在第 6 年、第 11 年及第 16 年进行项目的改造，且以自有留存资金进行再投资，主要为场地改造、硬件投入及再装修。主要投资进程如下：

项目	T+72	T+84	T+96	T+132	T+144	T+156	T+192	T+204	T+216
再投资金额	8,400.00	492.00	5,000.00	4,600.00	4,582.97	3,500.00	6,000.00	771.00	1,500.00

六、项目经济评价

本项目孵化园区运营达产后预计实现年均营业收入 8,545 万元，年均利润总额 4,621 万元，净利润 4,249 万元。投资回报率（全面摊薄）为 4.8%，营业净利率为 49.72%。各项经济指标良好，经济性上可行。相关投资收益测算如下表：

单位：万元

销售收入(年均值)	8,545
总投资	88,513.28
利润总额	4,621
净利润	4,249
项目投资回报率（全面摊薄）	4.8%
项目营业净利率	49.72%

项目预计实现税后财务内部收益率 8.05%，税后静态投资回收期(含建设期)13.97 年。各项经济指标良好，经济性可行。相关投资收益测算如下表：

项目	指标
净现值(Ic=10%)（万元）	83,688.02
内部收益率(IRR)	8.05%
静态投资回收期（年）	13.97