

中炬高新技术实业（集团）股份有限公司

关于建设食品科技产业孵化集聚区项目的公告

特别提示

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：中炬高新食品科技产业孵化集聚区（暂定名，以下简称“本项目”）
- 投资金额：不超过人民币 88,513.28 万元

为进一步做大做强主营业务，增强竞争优势，公司拟通过下属全资子公司中山创新科技发展有限公司，实施食品科技产业孵化集聚区项目的投资计划，达到年新增可出租物业面积约 17.5 万平方米（以计容面积计算）。项目实现年均营业收入 8,545 万元，年均利润总额 4,621 万元，净利润 4,249 万元。

2019 年 8 月 22 日，中炬高新召开第九届董事会第十次会议出席会议的 8 名董事全部赞成，审议通过了《关于建设中炬高新食品科技产业孵化集聚区项目》的议案。

一、项目概述

（一）项目实施主体

中山创新科技发展有限公司（以下简称：“创新公司”），是中炬高新 100%持股的全资子公司。

（二）项目建设内容

本项目已于火炬开发区珊洲村购置工业土地 4.98 万平方米（合约 74.6 亩），计划建设食品及科技孵化楼、厨邦食品研究院（暂定

名)及美味鲜人才公寓共 11 栋,总建筑面积不超过 21.5 万平方米(容积率 3.5,计容面积不超过 17.5 万平方米,不计容面积不超过 4 万平方米),建设期三年。

(三) 投资构成及资金筹措方案

本项目总投资额为 88,513.28 万元,其中初始投资 53,667.31 万元,后续在运营过程中项目将经过再改造,再投资 34,845.97 万元。初始投资资金主要以自筹为主,以银行借款为辅,中炬高新拟增资 4.76 亿元,将创新公司实收资本增加至 5 亿元;后续改造主要以存续资金进行滚动投入。

(四) 项目实施期限

本项目建设期为 36 个月,至 2022 年 11 月止。

二、实施主体基本情况

中山创新科技发展有限公司是中炬高新 100%持股的全资子公司,注册资本 5 亿元(认缴),实收资本 2,400 万元;注册地址:火炬开发区大厦三楼;法定代表人:李翠旭。主营范围:受托管理企业和企业资产、实业投资、科技项目开发、经济信息咨询、企业管理咨询,生产销售金融电子产品。

创新公司是中炬高新重要的对外投资平台,持有广东美味鲜调味食品有限公司(以下简称:“美味鲜公司”)25%的股权,持有广东中汇合创房地产有限公司(以下简称:“中汇合创公司”)5.727%股权。美味鲜公司是中炬高新全资子公司,位于中山火炬开发区健康基地,注册资本 5 亿元,是以酱油为业务基础,专业从事调味品研发、生产、销售的国内知名调味品企业。2018 年度,美味鲜公司调味品整体产出 54 万吨,全年实现营业收入 38.5 亿元,净利润 6.36 亿元。创新公司通过投资美味鲜公司,获得了丰厚的投资回报。

中汇合创公司是中炬高新控股子公司,合计持股比例 89.24%。注册资本及实收资本 10.6533 亿元,位于火炬开发区大厦七楼;主要从事房地产开发经营业务。中汇合创公司拥有中山岐江新城 1,153 亩

商住地资源，增值空间巨大。随着地块的逐步开发，房地产业务将为中汇合创公司创造可观收益。2018 年度，中汇合创公司实现营业收入 8,773 万元，净利润 3,039 万元。

创新公司也是中炬高新运营创业孵化园区的重要平台。2000 年，创新公司与广东省科技创业投资公司共同建立与运营中山火炬创业孵化小区。小区占地面积 100 亩，共开发物业面积 5 万平方米，10 多年间成功引进及孵化了 20 多家民营、外资等科技型企业，为中炬高新园区开发及项目孵化业务作出了较大贡献；并为孵化小区的设立和发展积累了宝贵经验。

创新公司近三年（经审计）销售收入、利润及资产情况如下：

单位：亿元

序号	项目	2018 年度	2017 年度	增幅（%）	2016 年度
1	营业收入	0	0	0	0
2	归母净利润	0.37	3.12	-88.14	0.25
	项目	2018 年末	2017 年末	增幅（%）	2016 年末
3	总资产	2.95	2.59	13.90	2.45
4	归母净资产	2.91	2.54	14.57	0.42

注：创新公司归母净利润主要来自美味鲜公司分红，在中炬高新合并报表中将被抵消。

三、项目的主要建设内容

项目占地面积 4.98 万平方米，建筑面积不超过 21.5 万平方米。项目主要建设内容包括：建设办公、研发楼（可用作办公或孵化厂房）9 幢，共约 14.5 万平方米；美味鲜人才公寓 2 幢，共约 3 万平方米；架空层及地下室不超过 4 万平方米。项目建成后，主要以办公厂房形式为主，在运营期经过 3 次改造，不断对孵化器进行升级，后期主要以写字楼为主，并根据入园企业的需求，投入资金配套高水平的实验室。

四、项目对中炬高新未来发展的影响

1、本项目将促进健康食品产业持续发展。

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。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，将根据健康食品发展所需，建设 6,000 平方米的厨邦食品研究院（暂定名），引进和孵化部分食品科技企业，延展整合食品产业链，拓展调味品健康食品多品类发展。发挥公司食品产业优势，并带动装备制造、生物科学、电子信息等相关产业的发展，实现集团的资源整合，促进公司的健康食品业务持续健康发展。

2、本项目将增大工业地产营业收入及利润，改变公司资产结构。

国家级开发区建设管理是中炬高新成立最初的主营业务。随着园区开发的日渐完善及调味品业务的崛起，工业地产业务占集团整体的营收比例逐步下降。目前公司可出租房产面积约 20 万平方米（多以旧式厂房为主），年租金收入约 3,000 万元。本项目的实施，公司投资性房产面积将增加一倍，年均租金收入将增加两倍，营业利润也将大幅增加；为公司整体业绩增长做有益的补充。本项目将提升公司投资性房地产的账面余额。

3、项目初期对中炬高新业绩造成一定压力，长期带来稳定收益。

根据项目可行性研究报告，项目年均净利润虽达到 4,249 万元，但项目实施前期主要以厂房形式出租，租金收入较低，且为吸引客商进驻，一般会采取临时性的优惠措施，因此项目前期收益较低。但是，本建设项目能够提高中炬高新整体创新能力：一方面，随着食品、装备制造、生物医药以及电信信息等行业的优质项目入住，未来可投资项目存在着巨大的潜在收益；另一方面，公司能够吸收食品科技产业孵化聚集区带来的知识和人才溢出效应，提高公司的创新氛围和创新文化。

五、独立董事独立意见

1、本项目符合国家产业政策，有利于提升本区域的科技创新水平，具有良好发展前景。

2、公司资产负债结构合理，流动资产充足，有能力承担本项目建设所需的资金需求。

3、本项目在增强公司园区建设招商功能的同时，发挥食品制造行业优势，带动装备制造、生物科学、电子信息等相关产业的发展，实现集团的资源整合，促进公司的健康食品业务持续健康发展。

4、根据项目《可行性研究报告》，项目总投资 8.85 亿元，实现年均营业 8,545 万元，年均利润总额 4,621 万元，净利润 4,249 万元。可增厚公司未来 20 年的每股收益和净资产收益率，为投资者带来可观的回报。

由此，独立董事同意中炬高新食品科技产业孵化集聚区项目的实施；公司经营班子需有效控制项目实施的进度，灵活、稳健地开展资金筹措和调度；将项目进展情况及时向董事会报告，达到信息披露要求的，及时履行公告手续。

六、根据《公司章程》及相关规定，本项目的投资总额为 8.85 亿元，额度在股东大会对董事会的授权范围之内，本议案在董事会审议通过之日起实施。

特此公告。

附件：中炬高新食品科技产业孵化集聚区项目可行性研究报告

中炬高新技术实业（集团）股份有限公司董事会
2019 年 8 月 22 日