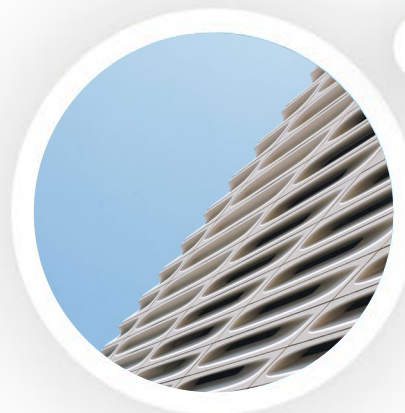


厦门阿比盖尔资本有限公司

时间：2025.05



◆ 公司简介.



厦门阿比盖尔资本有限公司

厦门阿比盖尔资本有限公司是一家总部位于新加坡的领先风险投资公司，在中国尤其在深圳和厦门拥有重要的业务和影响力。其超过85%的投资都投向了技术密集型产业。该公司在深圳市排名前五的风险投资机构。

◆ 公司经验与能力.

历史与资本

源于河南盛润创业投资（2001年），注册资本8.5亿元人民币。

发展为河南盛润控股集团（2011年），业务多元化，包括房地产、医疗保健和生物能源。

目前总资产：人民币235.65亿元；净资产：人民币129.53亿元。

1.00人民币人民币=0.59 7马来西亚马币

◆ 股权结构.

股权结构主要股东包括深圳市国资委（28.2%）、深圳银河地产（17.4%）、上海大众公用事业（13.9%）等。

● 核心优势

- (1) 中国最具实力和影响力的本土风险投资公司之一。
- (2) 在深圳投资项目168个；29家企业成功上市。
- (3) 项目年产值超2000亿元。
- (4) 风控Abigaier Capital开创了本土风险投资募资模式，构建了覆盖全国的基金和项目网络。它密切监控政策变化、人才短缺、国际竞争以及超级计算和生物质领域的地区差异等风险。

◆ 投资重点.

重点投资重点

半导体、IPD+BTM超级计算中心和生物质到运输燃料（BTM）技术项目。

累计风险投资总额：735个项目283亿元人民币。

平均年内部收益率：40.32%。

研发（R&D）

专注于生物质转换技术（BTM）和超级计算（IPD）平台。

开发了生物质燃料生产和能源优化数字化智能管理系统。

拥有生物质燃料转化相关国家专利33项、国际专利2项。





战略项目和行业重点.

战略项目

- (1)与河南百优福生物能源等中国知名高校和组织共同开发。
- (2)重点将秸秆等农业废弃物转化为汽油和柴油，以支持中国的碳中和目标。

行业焦点

- (1)可再生能源，特别是生物质能。
- (2)先进制造与半导体
- (3)碳信用和碳排放交易。
- (4)先进材料、农业废弃物回收和低碳经济倡议。



◆ 发展项目建议的目标和附加值.

发展建议书目标

(玻璃市朱宾62.05英亩)

1.土地利用与优化

通过可持续和高效的土地规划，最大限度地提高62.05英亩地块的经济价值和战略用途。

。

根据玻璃市的经济发展蓝图，促进工业、商业、住宅和绿地的平衡发展。

2.经济增长和创造就业

通过吸引投资和农业技术、轻工制造、物流或旅游业等产业来刺激当地和区域经济活动。

。

为当地社区创造就业机会，特别是在高需求部门，提高技能发展和收入水平。

◆ 发展项目建议的目标和附加值.

发展建议书目标

(玻璃市朱宾62.05英亩)

3.可持续和绿色发展

在基础设施和建筑设计中纳入绿色技术和可持续实践（例如，节能系统、可再生能源使用、绿色景观）；保留一部分土地用于生态友好型举措，例如公园、绿化带或生物多样性保护区。

4.支持和补充战略部门

通过关注以下部门，与州和国家优先事项保持一致：农业工业中心（支持粮食安全和出口目标）、可再生能源生产（太阳能发电场、生物质项目）、高价值旅游（生态旅游、农业旅游）

◆ 发展项目建议的目标和附加值.

发展建议书目标

(玻璃市朱宾62.05英亩)

6.社区和社会经济影响

促进惠及当地居民的包容性发展，包括中小企业、农民和当地社区。

在适用的情况下，纳入住宅、社区中心和社会基础设施。

7.合规及管治

确保开发符合所有监管要求，包括环境影响评估（EIA）、土地使用政策和地方议会指南。为项目管理、监控和利益相关者参与建立清晰的治理框架。

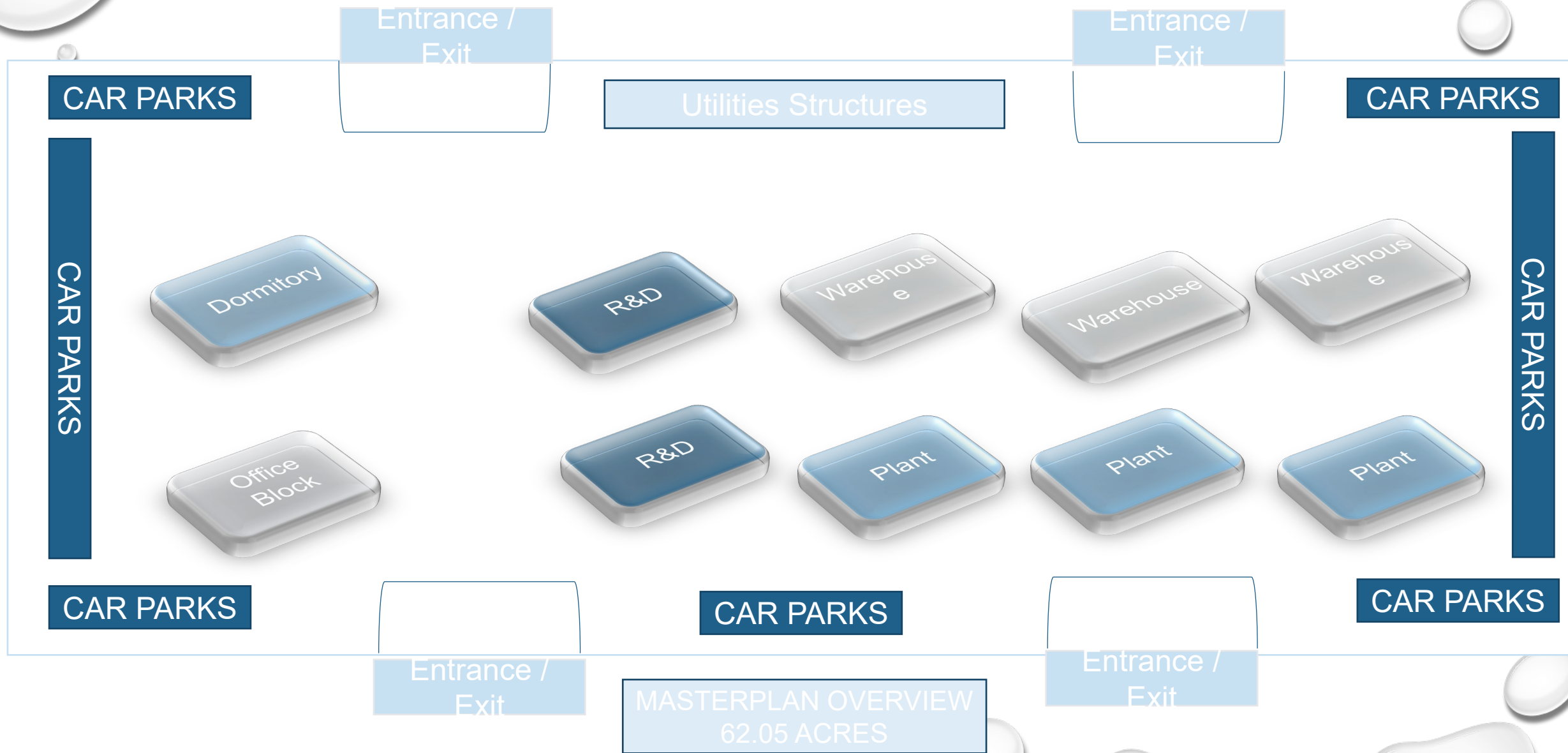
◆ 商业模式（现金流和投资回报率）——初步阶段的粗略估计.

年份	进出口收入	营运开支	资本开支	净收入
第一年	1亿马币	500万马币	1亿马币	2千万马币
第二年	1.5亿马币	500万马币	1亿马币	4千万马币
第三年	1.75亿马币	500万马币	1亿马币	6千万马币
第四年	2亿马币	500万马币	1亿马币	8千万马币
第五年	2.5亿马币	500万马币	1亿马币	1亿马币

◆ 项目组成部分以及每个组成部分的数量和估计成本.

序号	组件	数量	估计单位成本 (马币)	估计总成本 (马币)	备注
1	土地准备与场地基础设施（包括道路平整、排水系统、基本公用设施）	62.05英亩	500000/英亩	31025000	平整、排水、道路、公用设施接入
2	洁净室设施（制造厂-制造）	3栋	1亿/栋	300000000	ISO 5-7级洁净室标准
3	办公室、研发楼和行政楼	2个街区	2500万/街区	50000000	办公室、研发实验室、会议室
4	电源变电站（高压+备用系统）	1单位	30000000	30000000	电力冗余对IC生产至关重要
5	水处理厂（超纯水-UPW系统）	1单位	25000000	25000000	用于晶圆清洗
6	废物处理厂（化学废物处理设施）	1单位	20000000	20000000	EHS合规（环境、健康、安全）
7	设备-IC制造机械（EUV光刻、蚀刻、沉积等）	多种	300000000（一次性付款）	300000000	取决于制造能力：14纳米、7纳米等。
8	仓储和物流仓库	2个街区	1000万/街区	20000000	原材料+成品处理
9	安全系统（闭路电视、门禁、围栏）	全站	5000000	5000000	保护知识产权至关重要
10	道路、停车场、景观美化、公共设施		15000000	15000000	包括工作人员设施
11	工人住房（宿舍）	1栋	8000000	8000000	用于运营工人和工程师
				804025000	

KEY DEVELOPMENT COMPONENTS 关键发展组件



◆ 项目组成部分——预计项目总成本

预计项目总成本≈804,025,000马币

附注：

- 成本估算基于马来西亚2024年建筑和半导体行业费率。
- 设备（第7项）是最大的成本驱动因素，因为先进的IC制造需要高度专业化的机器（例如，最先进的型号的EUV光刻机每台成本可能超过6亿马币；这里，假设一次总付基本线）。
- 可靠的电力和供水至关重要：IC晶圆厂需要可靠的电力和超纯水。
- 仅单个晶圆厂每天就需要20-50MW的电力和数百万升UPW。
- 可选：如果开发侧重于后端IC封装和测试，而不是全fab（前端制造），成本可以削减40-60%。

◆ 项目组成部分——概念性场地布局图

62.05亩-朱宾IC项目

- 📍 主要区域：土地将被划分为效率、安全和环境控制的逻辑区域

◆ 项目组成部分——概念性场地布局图

01

1区：前区（正门）

安全检查站和警卫室
行政及研发办公室（2座）
访客停车和接待区
景观美化和品牌标牌
游客和管理人员可以方便地到达✅。

02

2区：中央核心（洁净室/晶圆厂）

主要制造建筑（3个洁净室设施）
超纯水厂（UPW设施）
废化学处理厂
✅ 高度安全围栏区。
✅ 控制空气质量并限制出入。
✅ 连接三个晶圆厂的内环路。

03

3区：公用设施和电源区（晶圆厂区后面）

高压变电站（主+备用）
应急发电机场
暖通空调冷水机组和冷却塔
✅ 为了安全起见被隔离。
✅ 为未来扩张而设计的。

04

4区：物流及仓储

物料仓库（原材料）
成品仓库（出库IC芯片）
卡车装卸区
✅ 卡车通过专用侧门（与主入口分开）进入。

05

5区：工人设施区

工人宿舍区（可选）
食堂/自助餐厅
小型休闲绿地
✅ 提高运营效率的；工人们住在工厂附近。

06

6区：道路、停车场和缓冲区

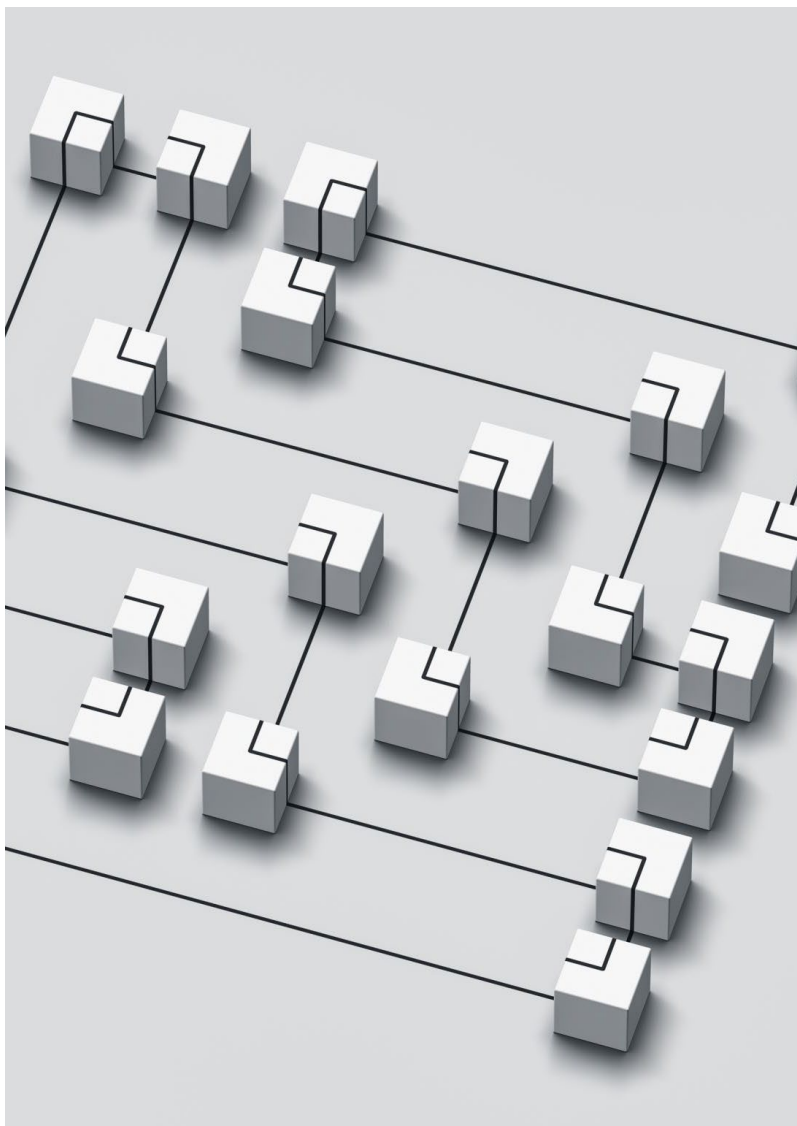
内部道路：2-3车道宽，环路系统
停车场：员工、管理人员和卡车的单独停车场
缓冲景观：周边的绿色区域，用于环境控制和降低噪音。
✅ 遵守环境和工业分区法。

◆ 项目组成部分——开发百分比

大致的土地利用分布情况（共计：62.05英亩）

区域	面积（英亩）	百分比
前台管理区	约5英亩	约8%
洁净室（×3）	约25英亩	约40%
公用区	约5英亩	约8%
物流/仓库	约7英亩	约11%
员工福利工人设施	约5英亩	约8%
道路/停车/缓冲区	约15英亩	约25%

◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.



概念性总体规划报告

绿色集成电路制造设施-62.05英亩

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)

1. 执行摘要

本报告概述了CVIA内占地62.05英亩的战略发展计划，重点是建立最先进的集成电路(IC)制造设施。该计划利用CVIA强大的基础设施、战略位置和支持性生态系统，将该设施定位为马来西亚半导体行业的关键参与者。

◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.



2. 站点概况

地点：玻璃市楚屏谷楚屏谷工业区
(CVIA)

总面积：62.05英亩（约25.11公顷）

地形：以平坦地形为主，起伏较小，适合大规模工业发展

交通便利：邻近主要交通网络，包括道路及玻璃市内陆港，促进高效物流及供应链运作

◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.



3.战略背景

CVIA是一个占地2,482英亩的工业开发项目，旨在到2030年将玻璃市转变为高收入的工业化国家。该地区专注于绿色、电动汽车和清真行业，提供：

基础设施：最先进的设施，包括玻璃市内陆港口、

综合商业中心和可再生能源

公用事业：可靠的电力供应、工业用水和电信基础设施

支持服务：教育机构、废物管理设施和紧急服务。

◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.

4.设计原则

《总体规划》强调：

运营效率：优化制造流程布局，最大限度地减少物料搬运和运输时间

可扩展性：为未来扩充生产线及支援设施提供拨备

可持续性：整合绿色技术并遵守环境标准

安全性和合规性：符合国际安全和行业特定法规的设计



◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.

5.拟设场地布局

A.制造区（约30英亩）

制造厂：晶圆加工的洁净室设施

组装和测试：指定用于包装和质量保证的区域

支持设施：化学品储存、废物处理和公用事业管理

B.行政和研发区（约10英亩）

办公大楼：行政办公室和会议室

研发中心：创新实验室和协作空间

培训设施：用于劳动力发展的教室和模拟实验室



◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.

5.拟设场地布局

C.物流和基础设施（约15英亩）

仓储：原材料和产成品的储存

交通枢纽：装卸码头及车辆停车场

内部道路：促进站点内顺畅移动的网络

D.绿地和设施（约7英亩）

景观区：绿色缓冲区和休闲区

员工设施：自助餐厅、医疗中心、休息区

可持续性特点：雨水收集和太阳能电池板



◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.



6.基础设施和公用事业

电力：获得高容量电源，并提供备用系统

供水：用于制造过程的工业级水供应

电信：高速互联网和通信网络

废物管理：妥善处置及处理工业废物的设施

7.环境和法规遵从性

环境影响评估（EIA）：全面研究以确保生态破坏最小

监管批准：遵守当地和国际建筑和运营标准

可持续发展举措：实施节能系统及污染控制措施

◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.

8.实施时间表

阶段	持续时间	活动
规划与设计	6个月	现场勘查、建筑和工程设计
审批	3个月	获取必要的许可和批准
建设	18个月	建设基础设施和设备
调试	3个月	设备安装和测试
运营启动	1个月	生产运营的开始



◆ 总体规划-绿色集成电路制造设施.

投资和经济影响-第一阶段

9.投资和经济影响

资本支出：估计为800至10亿令吉，涵盖建筑、设备和初始运营。

创造就业机会：约1,000个直接就业机会和2,000个间接就业机会

经济贡献：通过就业、供应链发展和技术转移，显著促进当地经济

10.结论

拟建的CVIA IC制造工厂是一项战略投资，符合马来西亚成为全球半导体中心的愿景。该工厂的基础设施、战略位置和支持性生态系统为可持续和高效运营提供了理想的环境。

◆ 技术组成部分.

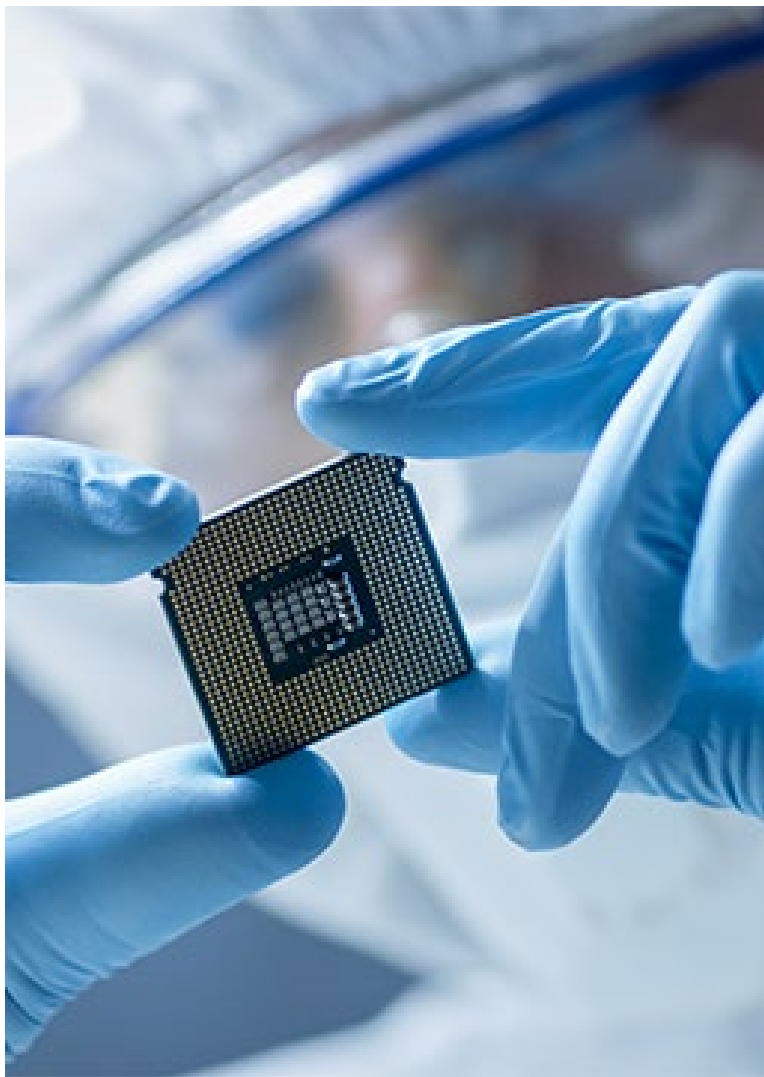


注：

这一概念性总体规划是一个初步框架。应在后续阶段制定详细的建筑设计、工程计划和财务模型，以确保全面的项目执行。

◆ 技术组成部分.

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)62.05英亩绿色集成电路(IC)设施开发概念总体规划报告



1.执行摘要

该总体规划概述了在玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)内62.05英亩战略性工业用地上开发最先进的集成电路(IC)制造和研发设施。该项目利用马来西亚国家对半导体领导地位的推动、靠近物流中心、政府激励措施和世界一流的基础设施,旨在创建一个包括制造、研发、组装和支持设施在内的世界一流半导体园区。

2.项目愿景

- (1) 建立具有全球竞争力的IC制造枢纽。
- (2) 通过整合的R&D生态系统促进创新。
- (3) 支持马来西亚加强其在全球半导体价值链中地位的雄心。
- (4) 通过绿色技术和最佳实践为可持续工业增长做出贡献。

◆ 技术组成部分.

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)62.05英亩绿色集成电路(IC)设施开发概念总体规划报告



3. 站点概况

土地总面积：62.05英亩（251,153平方米）

地点：玻璃市巴东勿刹朱宾谷工业区（CVIA）。

关键优势：靠近玻璃市内陆港口；与泰国和槟城的良好连接；

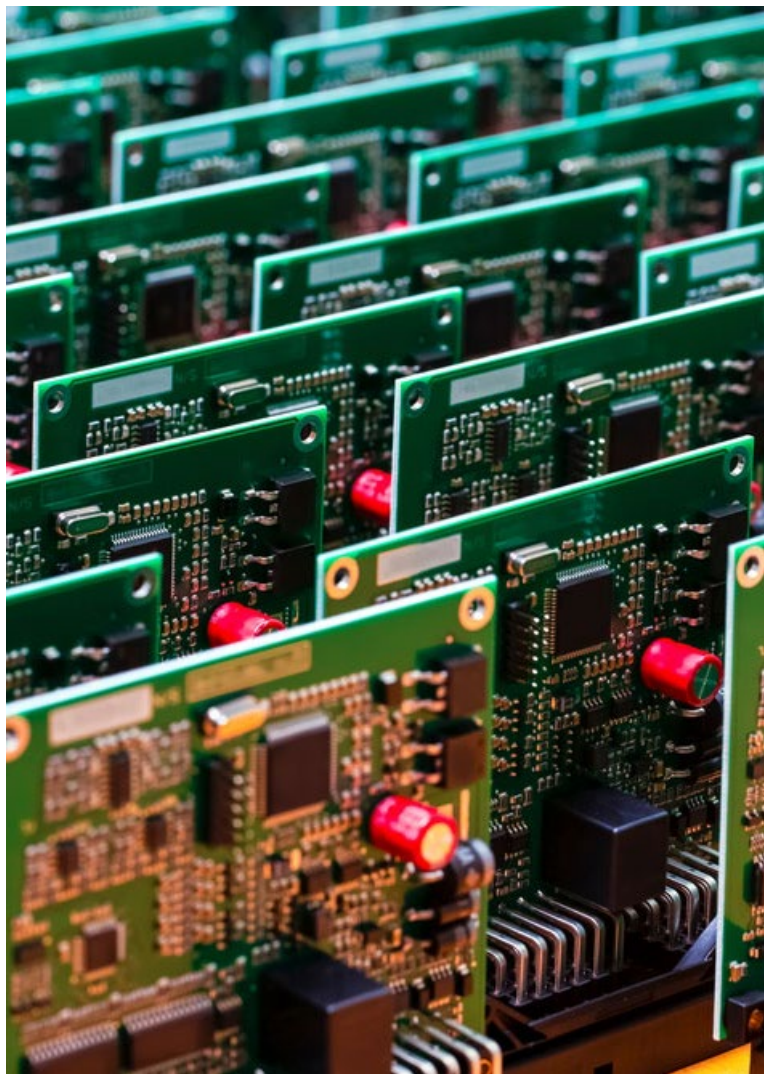
电力（76.81 MVA）、水（19.14 MLD）和电信基础设施随时可用。

4. 概念布局方案组成部分

（1）晶圆制造厂：基于洁净室的设施；符合ISO 5/6级标准的环境；
200mm/300mm晶圆的初始设置（可扩展）

◆ 技术组成部分.

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)62.05英亩绿色集成电路(IC)设施开发概念总体规划报告



4.概念布局方案组成部分

(2) 组装和测试设施：先进封装；晶圆探测、芯片键合、引线键合、成型、测试

(3) 研发中心：IC设计实验室；工艺开发实验室；创新孵化单位

(4) 公用设施和支助建筑物：变电所；冷却器和压缩机设备
污水处理厂；化学品储存和处理

(5) 行政及设施大楼：公司办公室；自助餐厅和娱乐中心；
培训和会议中心

(6) 物流仓储：原材料接收区；成品仓库；跨码头设施

◆ 技术组成部分.

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)62.05英亩绿色集成电路(IC)设施开发概念总体规划报告



4.概念布局方案组成部分

(7) 可持续发展举措：屋顶太阳能；雨水收集系统；绿色建筑认证（目标：LEED Gold或同等认证）

(8) 道路与流通：2个主要车辆接入点；内环路；重型车辆专用专用道路

(9) 绿色缓冲区：周边景观美化；员工健康内部绿色庭院

◆ 技术组成部分.

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)62.05英亩绿色集成电路(IC)设施开发概念总体规划报告



5.发展阶段

第1阶段（第1-2年）： 场地准备和基础设施开发； 晶圆制造模块1的构造； 建立公用事业基础设施

第2阶段（3-5年）： 生产设施扩建； 组装和测试设施竣工； 研发中心启动

第3阶段（6年以上）： 全面建设物流枢纽及配套设施； 太阳能发电系统缩放； 根据市场需求进一步拓展

◆ 技术组成部分.

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)62.05英亩绿色集成电路(IC)设施开发概念总体规划报告



6.投资和经济影响

预计投资：所有阶段25亿马币

创造就业机会：约2,500个直接就业机会（工程师、技术员、研发人员）

乘数效应：促进玻璃市和马来西亚北部的供应链发展和中小企业参与

◆ 技术组成部分.

马来西亚玻璃市朱宾谷工业区(CVIA)62.05英亩绿色集成电路(IC)设施开发概念总体规划报告



7.战略伙伴关系

与大学合作开发人才（例如UniMAP）
与全球半导体领导者结盟进行技术转让
与NCIA和MIDA协调以获得激励和监管支持

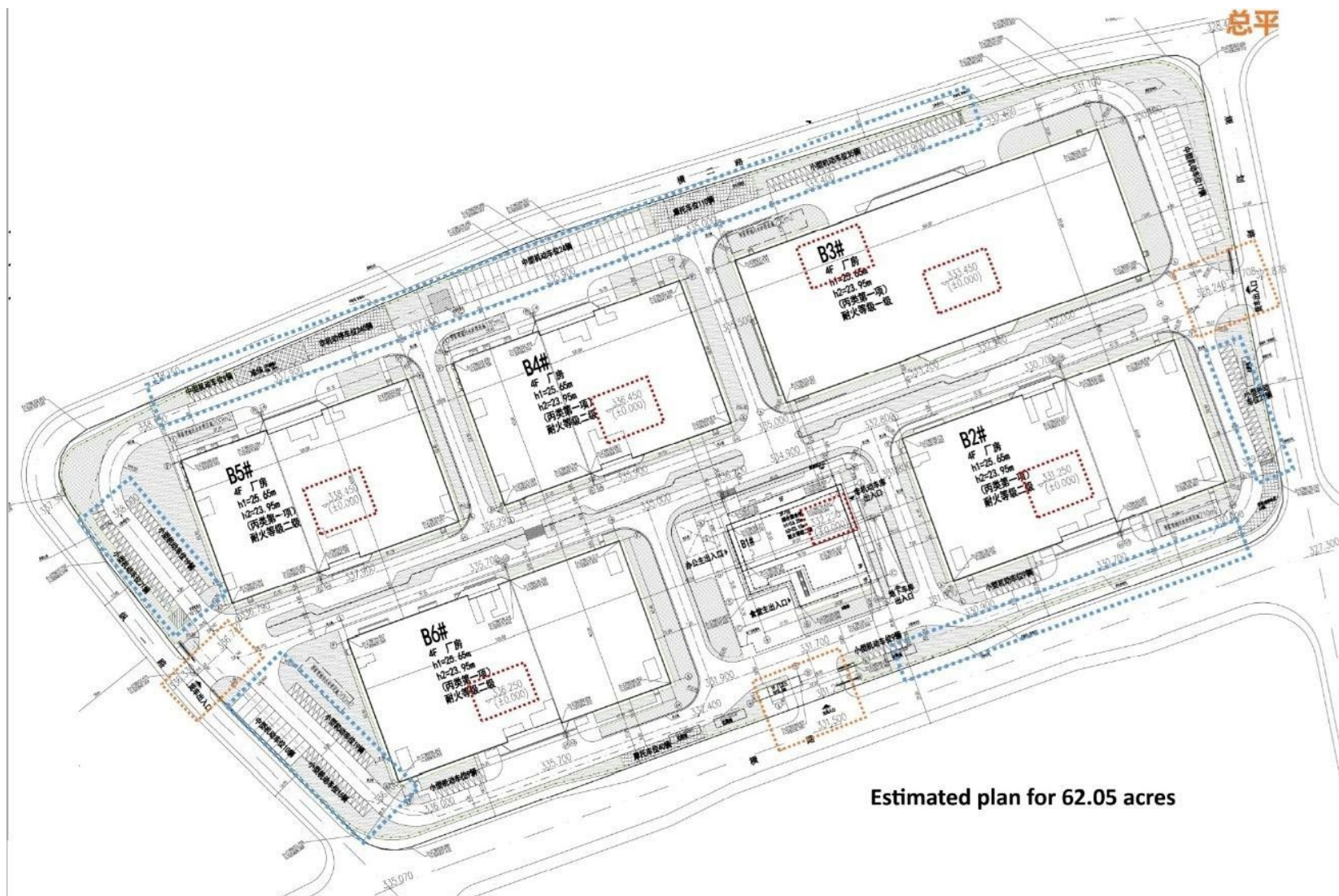
8.结论

该IC工厂位于玻璃市朱宾市CVIA，占地62.05英亩，是一个变革性的机会，将马来西亚定位为全球半导体行业的关键参与者。通过结合战略区位优势、政府支持、世界一流的基础设施和富有远见的规划，这一发展有望成为该地区工业和技术增长的关键驱动力。

位置、场地和分区地图-地块B-03(1)-总面积62.05英亩.



◆ 开发提案概念计划/设计计划 (艺术家印象)





设计方案



◆ 创造就业机会估计数（总体）

阶段	持续时间	活动	估计员工人数
施工前	第1-3个月	规划、设计、许可	23-45人
场地准备和挖掘	第4-5个月	清理、挖掘、公用设施设置	33-52人
基础和结构工程	第6-9个月	基础、上部结构	50-80人
上层建筑 and 建筑系统安装	第10-15个月	上层建筑、MEP、屋面	85-150人
内部装修和最终确定	第16-19个月	室内装修、IT设置、景观美化	50-85人

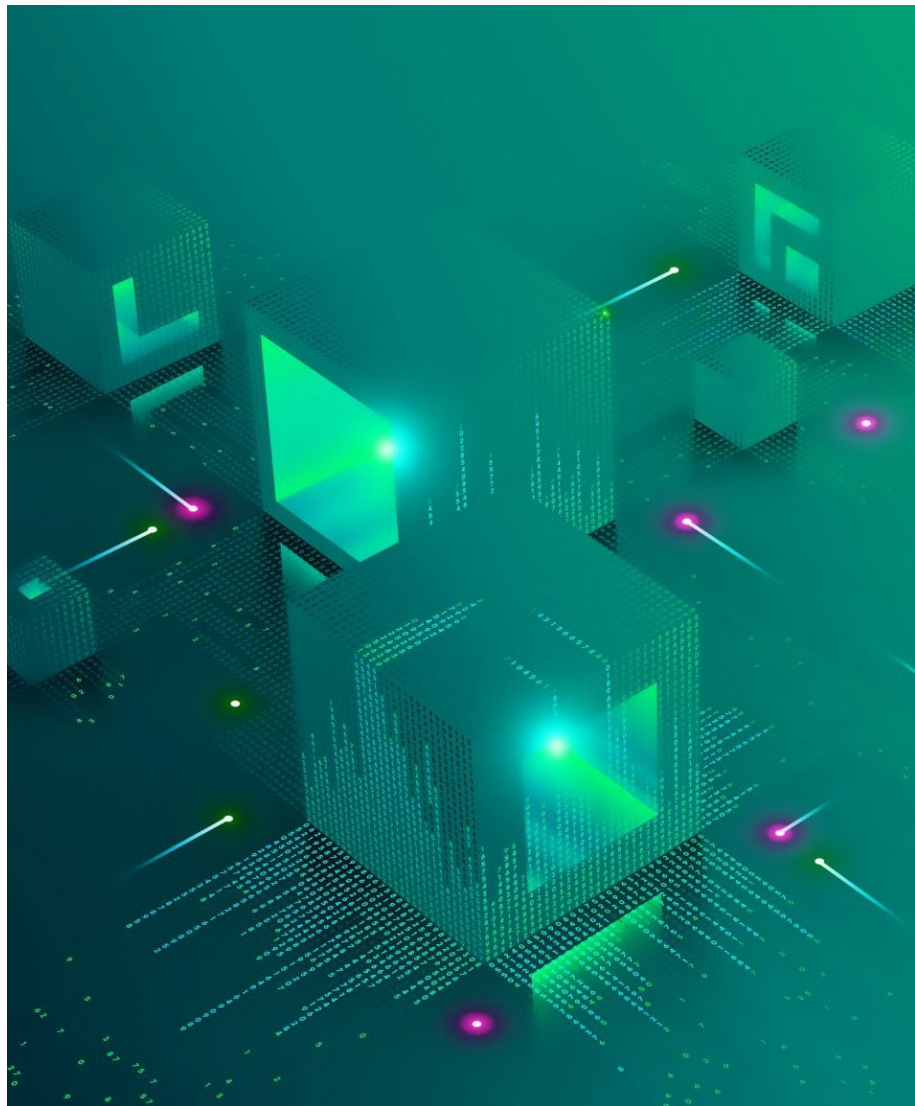
第一阶段项目预计总人数：

241–412人（高峰出现在上层建筑和**MEP**安装阶段）

项目实施时间表

月份	阶段	主要活动
1	前期规划和可行性	土地调查、土壤测试、分区检查、项目范围、团队选择
2-3	设计与许可	方案设计、工程、成本估算、许可证申请
3-4	场地准备	土地清理、分级、公用设施布局、临时现场办公室设置
4-5	基础施工	开挖、钢筋放置、混凝土浇筑、防水
5-6	结构框架	钢或混凝土框架安装、楼板、楼梯间、屋面底座
6-7	外部外壳	立面，窗户，防风雨，隔热
7-9	MEP安装	电气、管道、暖通空调粗加工、垂直运输（电梯）
8-10	室内装修	干墙、天花板、地板、油漆、固定装置安装
10-11	园林绿化及场地工程	停车场、排水、铺路、绿地、照明
11	最终测试和检查	安全系统、建筑规范合规性、人员使用情况
12	移交和迁入	最终清洁、家具安装、客户演练、项目移交

◆ 当前市场研究.



玻璃市朱宾占地62.05英亩的集成电路产业市场研究位于玻璃市朱宾的62.05英亩土地位于朱宾谷工业区（CVIA）内，为集成电路（IC）行业的发展提供了一个充满希望的机会。CVIA是由北部走廊实施局（NCIA）和玻璃市州政府开发的战略工业园区，专注于绿色制造和可再生能源。

◆ 当前市场研究.



集成电路产业发展的战略优势

- 1.政府支持和投资激励：马来西亚的目标是成为全球半导体中心，目标是投资超过1000亿美元，以提高其在行业中的地位。政府提供财政支持和激励措施来吸引全球科技公司，并计划在半导体领域建立收入可观的本地公司。
- 2.基础设施和公用事业：CVIA提供强大的基础设施，包括76.81 MVA电力容量、1914万升/天的工业供水以及全面的电信基础设施。玻璃市内陆港的存在增强了物流和跨境贸易潜力，特别是与邻国泰国的贸易潜力。
- 3.人才发展：NCIA与大学建立了合作，以培养和部署半导体领域的测试工程师，旨在在马来西亚北部创建一个专家生态系统。
- 4.战略位置：CVIA靠近边境城镇巴东勿刹，有利于跨境贸易和多元化的商业环境，受益于吉打和檳城周边的设施

◆ 当前市场研究.



潜在发展机会

IC设计和测试设施：利用现有的培训中心和政府支持，建立IC设计和测试设施可以利用对半导体不断增长的需求。

先进封装和组装厂：马来西亚占全球半导体测试和封装的13%，建立先进封装和组装厂符合国家行业优势。

研发中心：与当地大学和研究机构合作建立研发中心可以促进半导体技术的创新。

注意事项

人才可用性：虽然已经制定了培养熟练工程师的计划，但确保稳定的人才渠道对于持续运营至关重要。

供应链整合：与马来西亚和更广泛的东盟地区的现有供应链整合可以提高运营效率。

环境合规性：遵守环境法规和可持续实践至关重要，特别是考虑到CVIA对绿色产业的关注。

◆ 对国家经济贡献.

创造就业机会	施工期间和后期运营期间的数百个工作岗位（管理、维护、安全、技术等）
本地业务增长	附近的供应商、服务提供商和酒店业受益于活动的增加
税收收入	现场企业的财产税、营业税、工资税和销售税
招商引资	提高该地区未来商业和住宅投资的知名度
土地价值增加	周边房产价值通常会上涨，从而改善市政税基

◆ 62.05英亩项目开发SWOT表——strength

区域	描述
充足的土地面积	62.05英亩为办公空间、绿地、停车场和未来扩张提供了灵活性
低土地成本（相对于吉隆坡城市）	提供比主要城市更实惠的土地，降低前期成本
战略边境位置	邻近泰国创造跨境商业潜力和物流优势
政府支持	国家支持的农村发展、投资和创造就业激励措施的潜力
低竞争	与雪兰莪或槟城相比，饱和度较低；先行者可以捕捉本地和区域内的市场需求

◆ 62.05英亩项目开发SWOT表——weaknesses

区域	描述
有限的城市基础设施	互联网速度可能较慢，交通选择较少，熟练劳动力有限
小型本地市场	人口密度低可能意味着对大型办公空间的直接需求有限
人才流失	专业人士经常迁移到吉隆坡或槟城，带来人员配备和留住人才的挑战
天气风险	马来西亚北部可能遭遇洪水或暴雨影响施工进度

◆ 62.05英亩项目开发SWOT表——opportunities

区域	描述
技术或物流中心	可以将站点定位为跨境物流、数据中心或远程工作中心
旅游与生态设计	通过整合可持续建筑实践和公共设施来利用生态旅游
教育伙伴关系	与UniMAP合作开展培训、实习和创新实验室
吸引联邦投资	根据马来西亚农村和北部走廊发展计划申请州/联邦拨款

◆ 62.05英亩项目开发SWOT表——threats

区域	描述
市场波动	经济衰退可能会延迟租户需求或租赁吸收
政策转变	外国投资政策、土地使用分区或税法的变化可能会打乱计划
基础设施延误	如果周围的道路、电力或供水系统未升级，可能会减慢全面激活速度
来自市区的竞争	租户可能仍然更喜欢吉隆坡、槟城或柔佛以获得连接和人才

感谢观看

