



广东某信息技术孵化基地项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章总论 1

 第一节项目概况..... 1

 第二节编制依据..... 1

 第三节可行性研究报告的编制原则和研究范围 1

第二章项目建设背景及必要性..... 1

 第一节项目背景..... 1

 第二节项目建设必要性..... 2

 第三节项目建设可行性..... 2

第三章项目市场分析 3

 第一节 我国信息技术服务业发展概况 3

 第二节 软件产业市场分析..... 4

第四章项目选址及区位条件 4

 第一节项目选址要求..... 4

 第二节项目区位条件..... 4

 第三节施工条件..... 4

 第四节项目选址合理性分析..... 4

第五章园区规划 4

 第一节项目定位..... 4

 第二节现有规划项目..... 5

第六章项目建设方案 5

 第一节项目建设目标与内容..... 5

 第二节总体规划布局..... 5

 第三节建筑设计..... 5

 第四节结构设计..... 5

 第五节土建工程..... 5

 第六节给排水系统..... 5

 第七节电气系统..... 6

 第八节空调及通风..... 6

第九节智能化控制管理系统.....	6
第七章项目环境保护	6
第一节建设地点环境现状.....	6
第二节执行标准.....	6
第三节主要污染源、污染物及防治措施.....	6
第四节绿化设计.....	6
第五节环境影响综合评价.....	6
第八章项目能源节约方案设计.....	6
第一节用能标准和节能规范.....	6
第二节编制原则和目标.....	6
第三节节能措施.....	6
第四节项目节能评价.....	6
第九章劳动安全卫生及消防	6
第一节设计依据.....	6
第二节劳动安全卫生.....	6
第三节消防设施及方案.....	6
第十章项目组织机构和人力资源配置.....	7
第一节组织原则.....	7
第二节项目组织.....	7
第三节劳动定员.....	7
第十一章项目建设管理	7
第一节基本要求.....	7
第二节项目管理.....	7
第十二章项目预计投资估算及资金筹措.....	8
第一节估算范围.....	8
第二节估算依据.....	8
第三节编制说明.....	8
第四节项目总投资估算.....	8
第五节项目资金使用计划.....	8
第六节资金筹措.....	8

第十三章项目的经济效益分析.....8

 第一节评价依据.....8

 第二节营业收入及税金测算.....8

 第三节成本费用测算.....9

 第四节利润测算.....9

 第五节财务效益分析.....9

 第六节 财务评价结论.....9

第十四章项目的社会效益分析.....10

第十五章建设项目风险分析及控制措施.....10

 第一节项目主要风险因素识别和分析.....10

 第二节防范和降低风险措施.....10

第十六章建设项目可行性研究结论及建议.....10

 第一节建设项目可行性研究结论.....10

 第二节建设项目可行性研究建议.....10

第一章 总论

第一节 项目概况

项目名称

广东某信息技术孵化基地项目

项目建设性质

新建

项目规划

建设一个集产、学、研一体化的信息和软件技术研发综合型孵化创新园。

项目建设内容

项目总用地面积 389 亩，实用用地面积 326 亩。规划总建筑面积 695973.69 平方米。分二期进行建设。

一期实用用地面积 225 亩，规划建筑面积 352949.25 平方米，规划建设实验及孵化厂房、企业研发办公楼、配套服务中心、科技大厦、软件研发中心、地下停车库及配套水电、空调、宽带、消防、电梯、给排水、道路、绿化等设施。

二期实用用地面积 101 亩，规划建筑面积 343024.44 平方米，规划建设商务大厦、专家公寓、休闲运动中心、职工宿舍、地下停车库以及配套水电、空调、宽带、消防、电梯、给排水、道路、绿化等设施。

.....

第二节 编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目背景

一、政策背景

国家政策：

《国务院关于加强科技服务业发展的若干意见》

2014 年 10 月 9 日，国务院发布《国务院关于加快科技服务业发展的若干意见》（国发〔2014〕49 号）。意见明确提出支持科技咨询机构、知识服务机构、生产力促进中心等积极应用大数据、云计算、移动互联网等现代信息技术，创新服务模式，开展网络化、集成化的科技咨询和知识服务。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是落实国家与地方产业政策的需要

本项目拟建成集产、学、研一体化的新一代软件和信息技术服务综合型孵化创新聚集地，立足汕头，面向全广东省乃至“海上丝绸之路”的国际战略思维发展空间，建设具有前瞻性、先导性、示范性的创新服务体系，在软件和信息技术服务产业政策研究、技术创新、产品研发、成果转化、知识产权、企业孵化技术推广等方面，发挥创新服务与示范引领作用。2015 年 7 月，汕头市经济和信息化局发布《关于征求加快工业和信息化领域生产服务业发展实施意见（征求意见稿）》，通过“两化融合”，促进制造业服务化，推进工业化、信息化和服务化深度融合、协同发展，创新生产服务业模式，构建生产服务业体系，全面提升生产服务业整体规模和服务功能，促进产业结构优化升级，提升区域中心城市竞争力，不断强化国家华侨经济文化试验区的桥头堡作用，全力投入国家“一带一路”建设工作，为国家的战略部署和汕头特区的全面振兴崛起提供支持和保障。因此，项目建设符合汕头市发展方向，符合汕头市产业发展定位和未来发展高端产业的城市定位，对于落实国家和地方产业规划，具有重要推进作用。

.....

第三节 项目建设可行性

一、政策可行性

信息技术和软件研发产业已成为我国国民经济发展战略的重要组成部分。2016 年是我国“十三五”规划的开局之年，随着国家对“信息化带动工业化”战略的深入推进，加快传统行业结构升级，未来我国的软件和信息技术服务行业将进入快速整合阶段。在这个过程中，市场领导者以及市场的领先企业将是最大的受益者。

项目将建成新一代信息和软件技术研发创新科技园区，具有前瞻性、先导性、示范性。随着我国信息技术和软件产业新模式、新业态发展潜力的不断提升，IT 行业的飞速发展，使传统的 IT 培训人才远远跟不上每年上百万的需求增长速度。项目建成将吸引粤东地区乃至全国各地高端技术人才和高新科技项目入住园区共同发展。在未来以网络化、智能化、信息化、协同化为主导的信息技术和软件研发产业市场有着不可估量的市场前景，项目建设符合当前的政策导向和产业规划，是切实可行的。

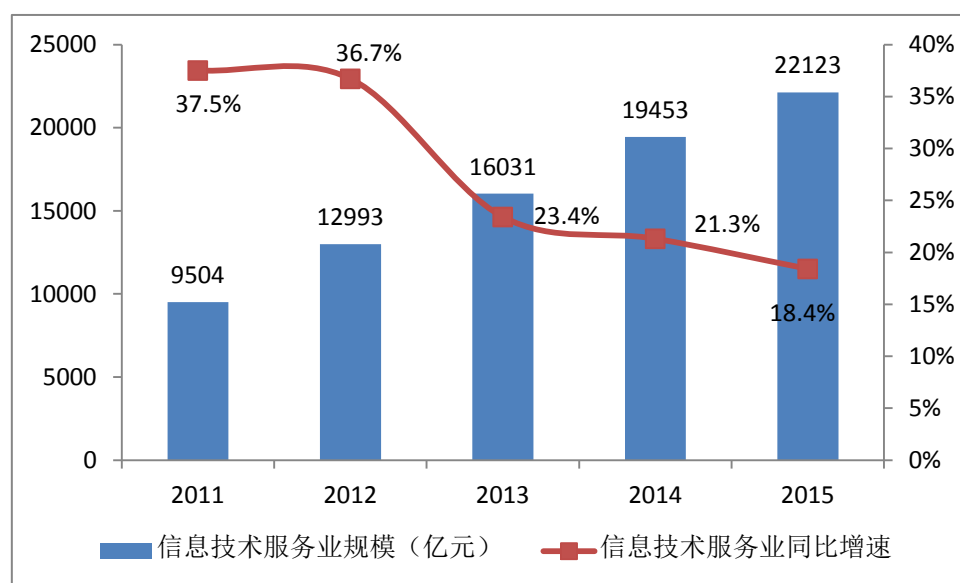
.....

第三章 项目市场分析

第一节 我国信息技术服务业发展概况

2015 年，国内信息技术服务业保持平稳较快发展，根据工业与信息化部数据，信息技术服务实现收入 22123 亿元，同比增长 18.4%，占软件产业比重达到 51.45%。。其中，运营相关服务（包括在线软件运营服务、平台运营服务、基础设施运营服务等在内的信息技术服务）收入增长 18.3%；电子商务平台技术服务（包括在线交易平台服务、在线交易支撑服务在内的信息技术支持服务）收入增长 25.1%；集成电路设计实现收入 1449 亿元，同比增长 13.3%；其他信息技术服务（包括信息技术咨询设计服务、系统集成、运维服务、数据服务等）收入增长 17.8%。

图表 1：2011-2015 信息技术服务业规模及增速



.....

第二节 软件产业市场分析

2015 年我国软件产业保持平稳增长，实现软件业务收入 4.3 万亿元，同比增长 16.6%，增速较上年低 3.6 个百分点，但仍比电子信息制造业增速高出 8.5 个百分点。相比于 2011 年，软件业务收入规模从 18849 亿元增长到 4.3 万亿元，年均增长 22.9%。

图表 2：2011-2014 年中国软件产业规模及增速

年度	软件产业规模（亿元）	同比增速	占电子信息产业规模比重
2011 年	18849	38.7%	20.1%
2012 年	24794	31.5%	22.6%
2013 年	30587	23.4%	25.0%
2014 年	37026	20.2%	26.2%
2015 年	43000	16.6%	27.9%

.....

第四章项目选址及区位条件

第一节项目选址要求

第二节项目区位条件

第三节施工条件

第四节项目选址合理性分析

第五章园区规划

第一节项目定位

项目拟建设一个集产、学、研一体化的信息和软件技术研发综合型孵化创新园。

一、总体定位

将项目建成为产业功能与城市元素完美融合的高科技企业聚集区，园内建筑风格新颖，生产生活配套，环境优美，人流、物流、车流有序，专业服务优良。

.....

第二节 现有规划项目

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

项目用地面积约 325 亩，建设用地约 118 亩，拟规划建筑面积约 695973.69 m²，具体建筑内容如下所示。

图表 3：项目一期主要建（构）筑物一览表

名称	建筑面积	层数	合计面积	基底面积
C1 实验及孵化厂房	3012	3	9036	3012
C2 实验及孵化厂房	3012	3	9036	3012
C3 实验及孵化厂房	3012	3	9036	3012
.....				
地下停车库	63263.98		63263.98	

.....

第二节 总体规划布局

图表 4：项目建设指标

序号	名称	单位	数量	指标
0	投资强度	万元/公顷（15 亩）	13697.00	
1	规划占地总面积	M2	217109.09	
2	规划建筑总面积	M2	695973.69	
3	容积率		2.52	
4	绿化率	%	26.5%	≥25%
5	建筑密度	%	36.4%	

.....

第三节 建筑设计

第四节 结构设计

第五节 土建工程

第六节 给排水系统

第七节电气系统

第八节空调及通风

第九节智能化控制管理系统

第七章项目环境保护

第一节建设地点环境现状

第二节执行标准

第三节主要污染源、污染物及防治措施

第四节绿化设计

第五节环境影响综合评价

第八章项目能源节约方案设计

第一节用能标准和节能规范

第二节编制原则和目标

第三节节能措施

第四节项目节能评价

第九章劳动安全卫生及消防

第一节设计依据

第二节劳动安全卫生

第三节消防设施及方案

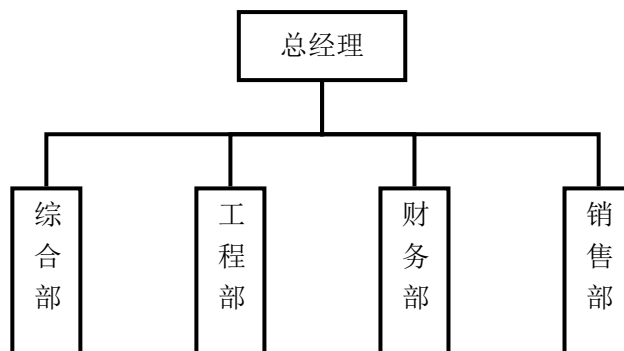
第十章项目组织机构和人力资源配置

第一节组织原则

第二节项目组织

本项目的建设经营按照现代企业管理制度，建设期实行项目法人负责制，机构按照统一领导、分层管理、人员精简的原则设置。

图表 5：项目组织机构图



第三节劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司需要管理及技术人员 64 人，定员编制详见定员一览表。

图表 6：项目劳动定员情况

序号	岗位	人数
1	中心管理人员	10
2	行政后勤人员	54
	合计	64

第十一章项目建设管理

第一节基本要求

第二节项目管理

第十二章项目预计投资估算及资金筹措

第一节估算范围

第二节估算依据

第三节编制说明

第四节项目总投资估算

项目估算总投资 297372.79 万元，具体见下表所述。

图表 7：项目总投资测算一览表

单位：万元

序号	费用名称	投资额	占项目投入总资金的比例
		(万元)	(%)
1	建设投资	255612.79	85.96%
1.1	工程费用	211697.60	71.19%
1.2	工程建设其他费用	37564.26	12.63%
1.3	预备费用	6350.93	2.14%
2	建设期借款利息	41760.00	14.04%
3	项目总投资 (1+2)	297372.79	100.00%

其中项目一期建设投资 135457.92 万元，建设期利息 15637.50 万元，项目二期建设投资 120154.87 万元，建设期利息 26122.50 万元。具体见附表《项目建设投资估算表（一期）》和《项目建设投资估算表（二期）》。

第五节项目资金使用计划

第六节资金筹措

第十三章项目的经济效益分析

第一节评价依据

第二节营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为每年的销售收入和配套收入。

根据估算，项目 10 年测算期的营业收入共计 353491.91 万元，年营业收入

及税金详见附表营业收入及税金估算表。

第三节成本费用测算

出售型产品的成本费用为项目的建设投资。

自营型产品运营期总成本费用主要包括：房屋折旧费、维修费、管理费用（含无形资产摊销费、物业管理工资及福利费及其他管理费）。

（1）折旧费：项目建筑自全部建设完成后开始计提折旧，按直线折旧法，净产值率 5%，折旧年限 30 年，两期均建成后年折旧费为 109.60 万元。

.....

第四节利润测算

第五节财务效益分析

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的内部收益率 IRR、项目投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n ——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，利润税前项目投资财务内部收益率为 18.62%，利润税后项目投资财务内部收益率为 17.14%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $ic=10\%$ ）。

.....

第六节 财务评价结论

第十四章项目的社会效益分析

本项目建成后，不仅能给投资商带来可观的投资回报，取得显著的经济效益，同时也会对当地发展产生积极的影响。具体体现在如下方面：

一、有助于构造产业链

项目通过引进研发机构，中试机构和高端制造类项目，围绕创新链部署产业链、围绕产业链完善资本链，围绕资本链助力创新链。

.....

第十五章建设项目风险分析及控制措施

第一节项目主要风险因素识别和分析

1、自然及工程风险

项目经营管理的自然风险，是由经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的建（构）筑物破坏和损害而形成的风险。

工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目投资方的切身利益与信誉，如果在施工中出现不可预见的问题（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

.....

第二节防范和降低风险措施

第十六章建设项目可行性研究结论及建议

第一节建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点是位于汕头市，该地区具有良好的区位优势，地质稳定，外部水和电等基础设施配套完善，交通方便。因此，本项目建设条件可行。

.....

第二节建设项目可行性研究建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953