



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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

广东某数据中心项目

二、项目性质

新建

三、项目地址

四、项目单位

五、项目建设内容

项目总用地面积为****平方米，总建筑面积为****平方米，共分为三期建设。项目第一期主要提供建筑级深度定制数据中心资源，是金融级灾备和企业生产中心的理想选择，项目将根据数据中心机房需求进行建设，并购置配电柜、变压器、UPS 电源、母线槽、精密空调设备、柴油发电机以及网络机柜等设备，具体建设内容及面积如下：

图表 1：项目建设内容及规模表

层数	小计面积 (m ²)	功能区	面积 (m ²)
一层		制冷机房	
		变配电室	
		高低压配电室	
		柴发机房 A	
		柴发机房 B	
		消防控制室	

层数	小计面积 (m ²)	功能区	面积 (m ²)
		其它 (走道, 管井, 钢瓶间, 强弱电间)	
二层		模块机房	
		变配电室	
		电池室	
		其它 (走道, 管井, 钢瓶间, 强弱电间)	
三层		模块机房	
		变配电室	
		电池室	
		其它 (走道, 管井, 钢瓶间, 强弱电间)	
四层		模块机房	
		变配电室	
		电池室	
		其它 (走道, 管井, 钢瓶间, 强弱电间)	
五层		模块机房	
		变配电室	
		电池室	
		其它 (走道, 管井, 钢瓶间, 强弱电间)	
六层		模块机房	
		变配电室	
		电池室	
		其它 (走道, 管井, 钢瓶间, 强弱电间)	
总计			

六、项目投资总额及融资方式

项目总投资****万元,其中固定资产投资****万元,铺底流动资金****万元。

所需资金全部由企业自筹。

图表 2：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

七、项目建设周期

第二节研究项目主要结论

一、经济效益

1、从项目本身经济效益来说项目的总投资额为****万元人民币，建设周期为****个月。经测算，所得税后项目全投资财务内部收益率为****，财务净现值为****万元，动态投资回收期为****年，项目全部运营后年可上交税收****万元。

项目全投资财务净现值及资本金财务净现值 NPV 均大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。全投资内部收益率 IRR 大于行业基准收益率（10%），资本金内部收益率 IRR 大于基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

图表 3：项目经济技术指标一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模	平方米		

序号	指标名称	单位	指标	备注
2	劳动定员	人		
3	设备购置费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	流动资金	万元		
5	带宽采购	万元		
6	外购燃料、动力	万元		
6.1	水	万元		
6.2	电	万元		
6.3	柴油	万元		
7	年营业收入	万元		
8	利润			
8.1	毛利润	万元		
8.2	年利润总额	万元		
8.3	净利润	万元		
9	年总成本费用	万元		
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴税金及附加	万元		
10.2	年上缴增值税	万元		
10.3	年上缴所得税	万元		
11	利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		
12	营运效率			
12.1	销售费用/营业收入	%		
12.2	管理费用/营业收入	%		
12.3	所得税/利润总额	%		
13	财务内部收益率	%		
		%		
14	投资回收期			
14.1	静态投资回收期	年		
		年		

序号	指标名称	单位	指标	备注
14.2	动态投资回收期	年		
		年		
15	财务净现值	万元		
		万元		
16	投资利润率	%		
17	投资利税率	%		
18	盈亏平衡点	%		

2、从促进项目所在区域经济发展来说，本项目投资强度为****万元/平方米，单位产值为****万元/平方米，单位税贡为****元/平方米，均大于****市惠阳区新圩镇对于新引进电子信息业项目投资强度****元/平方米，单位产值****元/平方及单位税贡****元/平米的要求，项目完全符合当地引进项目主要经济指标要求，项目是可行的。

二、社会效益

- 1、促进经济社会健康持续发展
- 2、推动大数据新兴产业发展和集聚

三、项目总体评价

第二章项目建设背景及必要性

第一节项目建设背景

一、政策背景

二、经济背景

（一）国民经济平稳发展

（二）惠州市经济社会发展呈现稳中有进的态势

三、行业背景

（一）互联网新业务出现带动了互联网数据的传输、计算和存储需求增长

互联网数据中心是互联网数据传输、计算和存储的中心，伴随着我国互联网行业的飞速发展，提供各种服务的内容运营商越来越多，尤其是移动互联网、大数据分析、云计算、网络支付、视频直播等互联网新业务的出现，带动了互联网数据的传输、计算和存储需求的较快增长。

（二）互联网+向产业加速渗透带动互联网流量增长，拉动 IDC 需求

（三）中国大数据产业发展动力强劲

（四）大数据时代为数据中心提出了更高的要求

（五）互联网时代引爆了第三次信息技术革命，传统企业纷纷拥抱互联网，“互联网+”成为上市公司战略升级必由之路

四、企业背景

第二节项目建设必要性

一、项目是促进国家大数据及云计算产业发展的需要

大数据时代对于数据中心的信息处理能力，数据融合分析能力，存储，计算能力以及数据挖掘都提出了更高的要求。

“大数据”作为云计算，物联网之后 IT 行业又一大颠覆性的技术革命，将对企业的数据中心带来颠覆性的影响。传统数据中心已无法满足海量复杂数据的处理和分析要求，企业内部的经营交易信息，互联网世界中的产品信息，物流信息等等，其数量将远远超越现有企业 IT 架构和基础设施的承载能力，实时性要求也将大大超越现有的计算能力。大数据技术的战略意义不在于掌握庞大的数据信息，而在于对这些含有意义的数据进行专业化处理。换言之，如果把大数据比作一种产业，那么这种产业实现盈利的关键，在于提高对数据的“加工能力”，通过“加工”实现数据的“增值”。

本项目通过建设数据中心，为金融、生产企业提供数据存储服务、云计算、数据库服务；通过共享资源、克服外部负效应，带动大数据技术的产业化项目孵化，逐步让大数据企业走向产业化道路的集中区域，项目的建设满足行业发展的需求。

二、项目是推动国家数字经济发展的需要

三、项目是提升***市城市竞争力的需要

四、项目的实施是公司布局大数据产业链上游的重要举措，符合公司发展战略

第三章项目市场分析

第一节大数据行业市场分析

一、大数据行业发展概况

(一) 大数据市场总体规模提升

2015 年以来，随着国家和地方政府的大力推动，大数据产业加速发展。一大批大数据产业园相继落地，大数据产业生态加速完善，相关标准和技术体系持续完善，应用市场日益壮大，产业国际影响力不断提升。受宏观政策环境、技术进步与升级、数字应用普及渗透等众多利好因素影响，2018 年整体规模达到 4384.5 亿元，预计到 2021 年将达到 8070.6 亿元，持续促进传统产业转型升级，激发经济增长活力，主力新型智慧城市和数字化建设。

图表 4：中国大数据产业规模及增速(单位：亿元)



(二) 大数据核心产业规模持续增长

2018 年中国大数据核心产业规模为 286 亿元，预计到 2021 年中国大数据市场规模将达到 468 亿元人民币。

图表 5：中国大数据核心产业规模及增速(单位：亿元)

（三）硬件占据大数据市场主导地位

从细分市场来看，硬件占据大数据市场的主导地位。2018 年我国大数据硬件市场规模为 2244.7 亿元，同比增长 14.8%，占比为 51.20%；软件市场规模为 822.5 亿元，同比增长 30.5%，占比达到 18.76%；服务市场规模为 1317.3 亿元，同比增长 36.6%，占比 30.04%，安全防护市场 28.4 亿元，同比增长 30.5%，占比 0.65%。

图表 6：我国大数据细分领域市场情况

二、大数据产业预期市场分析

三、大数据产业格局分析

第二节云计算行业市场分析

第三节数据中心（IDC）行业市场分析

第四章项目选址合理性分析

第一节项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节项目区位概况

第三节项目选址合理性分析

第五章项目定位及建设方案

第一节项目定位

- 一、战略定位
- 二、商业模式

第二节建设方案

- 一、建设原则
- 二、建设内容
- 三、建筑设计
- 四、机房工艺系统设计

第三节主要设备配置

第六章项目公辅工程

第一节给排水系统

第二节电气系统

第三节空调及通风系统

第四节弱电系统

第七章项目环境保护

第一节执行标准

第二节主要污染源、污染物及防治措施

第三节绿化设计

第四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

第四节能源管理机构及计量

第五节项目能耗计算

项目能源消耗种类主要为水、电力和柴油。

图表 7:

项目	单位	年消耗量	折标系数	折标煤 tce
电力	万 kWh			
柴油	t			
水	万 t			
合计（当量值）				
合计（等价值）				

第九章 劳动安全卫生与消防

第一节 设计依据

第二节 安全卫生方案设计

第三节 消防设计

第十章 组织管理与运行管理

第一节 项目组织管理

第二节 项目建设及运行管理

第十一章 项目实施进度

第一节 基本要求

第二节 项目实施进度

第十二章 投资估算

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

预备费是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。本项目预备费为工程费用及工程建设其他费用两项之和的 8% 计提，为 **** 万元。

四、项目总投资估算

项目总投资 **** 万元，其中固定资产投资 **** 万元，铺底流动资金 **** 万元。所需资金全部由企业自筹。

图表 8：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

第四节项目资金筹措

第十三章经济效益测算

第一节评价依据

第二节营业收入及税金测算

一、营业收入

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计年营业收入达****万元。详见附表。

图表 9：项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1	营业收入					
1.1	机柜收入					
	价格（万元/台/月）					
	销售率（%）					
	机柜数量（个）					
1.2	带宽收入					
1.2.1	电信					
	带宽配比（G/个）					
	机柜数量（个）					
	均价（万元/G/月）					
1.2.2	联通					
	带宽配比（G/个）					
	机柜数量（个）					
	均价（万元/G/月）					
1.2.2	移动					

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
	带宽配比 (G/个)					
	机柜数量 (个)					
	均价 (万元/G/月)					

二、税金及附加

第三节成本费用测算

项目成本费用主要包括：外购电力费、带宽、外购燃料及动力费、工资和福利费、销售及管理费用、折旧费、摊销费。项目完全运营后年总成本费用共计****万元。

成本费用测算详见附表：总成本费用估算表。

第四节利润测算

经测算，项目实施后年利润总额****万元，净利润****万元；根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25%缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。

具体见附表：项目利润与利润分配表。

第五节财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

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净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

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

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值****万元，所得税后项目投资财务净现值****万元，大于零。

二、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，所得税前项目投资财务内部收益率为****%，所得税后项目投资财务内部收益率为****%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

三、项目投资回收期 P_t

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中： T ——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税后项目动态投资回收期为****年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为****年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第六节项目敏感性分析

第十四章项目的社会及经济效益分析

第一节社会效益

- 一、积极响应国家产业发展要求
- 二、社会发展、人才培养的基础保障
- 三、形成能源技术融合信息技术的新兴产业模式

第二节经济效益

- 一、资本牵引效益
- 二、有利于带动新兴产业发展

第十五章项目风险分析及防范

第一节项目开发过程中潜在的风险及防范

- 一、工程风险及防范
- 二、运营风险及防范

第二节项目本身潜在的风险及防范

- 一、政策风险
- 二、市场风险
- 三、环境风险
- 四、不可抗力风险

第三节综合风险评价

第十六章项目可行性研究结论及建议

第一节项目可行性研究结论

1、***数据中心项目的建立符合国家相关政策及法律法规，逐步完善符合国情、完整、可持续的云服务的专业化、标准化、规范化，提升我国在世界互联网产业上的地位有着重要意义。同时，大数据是云计算、物联网、移动互联网、智慧城市等新技术、新模式发展的产物，蕴含广泛应用价值和巨大市场机会而，而****数据中心项目的建设，将促进****市当地金融行业、生产企业、移动互联网产业、大数据产业及数据服务产业的融合发展，推进产业聚集，改变新一轮产业格局，推动经济社会的深刻变革。同时，根据测算，项目完全运营后，年上缴各类税金****万元；除此之外，数据中心的运行还将直接产生****个就业岗位，间接带动上千个人就业；同时，项目的运营还将为地区和其他服务型企业带来巨大的经济利益。基地在为自己创造经济效益的同时，也获得了社会效益的大丰收。

2、从项目本身经济效益来说项目的总投资额为****万元人民币，建设周期为****个月。经测算，所得税后项目全投资财务内部收益率为****%，财务净现值为****万元，动态投资回收期为****年，项目全部运营后年可上交税收****万元。

项目全投资财务净现值及资本金财务净现值 NPV 均大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。全投资内部收益率 IRR 大于行业基准收益率（10%），资本金内部收益率 IRR 大于基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

3、

4、

5、

第二节项目可行性研究建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议实施机构组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、本项目在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

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 11 层

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806