



北京某数据中心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 公司概况.....	1
第二章 数据中心项目概述.....	1
第一节 项目基本信息.....	1
第二节 研究项目主要结论.....	1
第二节 项目发起背景.....	2
第三节 整体建设规划.....	3
一、建设地点及规模.....	3
二、建设规划.....	4
第四节 项目建设意义.....	4
第三章 产品及服务.....	4
第一节 主营产品及服务.....	4
第二节 产品及服务介绍.....	6
第三节 主要服务流程.....	6
第四节 运营模式.....	7
第五节 盈利模式.....	7
第四章 市场分析.....	7
第一节 我国 IDC 市场发展概述.....	7
第二节 我国 IDC 市场规模.....	7
第二节 主要竞争对手.....	9
第六章 项目组织管理.....	9
第七章 项目经营发展规划.....	9
第一节 项目发展各阶段.....	9
第二节 项目阶段性目标.....	10
第八章 资金使用计划于资金筹措.....	10
第一节 资金使用计划.....	10
第二节 资金筹措.....	10
第三节 资金管理与运用.....	10

第九章 经济效益分析	11
第一节 测算依据.....	11
第二节 营业收入与税金估算.....	11
第三节 成本费用估算.....	12
第四节 经济效益分析.....	12
一、财务内部收益率 IRR.....	12
二、财务净现值 NPV.....	12
三、项目投资回收期 Pt.....	12
第十章 投资者退出方式	13
第十一章 风险分析	13

第一章 公司概况

第二章 数据中心项目概述

第一节 项目基本信息

项目名称：

北京某数据中心项目

项目建设性质：

新建

项目建设单位：

投资估算及资金筹措

项目总投资 27000.00 万元,资金来源为:企业自筹 5475.40 万元,其余 21524.6 万元拟通过银行贷款或社会融资筹集。

项目建设地址：

本项目位于中国气象科技产业园区内,该地区建设条件良好,无不良地质构造,适合本项目的建设;现有的供气、供水、供电设施可完全满足项目建设的需要。

建设年限：

2017 年 1 月~2018 年 12 月,共 2 年。

建设内容及规模：

本项目不涉及新建建筑,所需建筑主要租赁中国气象科技产业园区楼栋,并对租赁的 18000 平方米的数据中心进行加固改造。

第二节 研究项目主要结论

1、主要研究结论

本项目建设符合国家相关产业政策;本项目采用的技术、设备先进、成熟,因此,技术方案是可行的;采取相关的环保措施后不会对项目区的环境产生大的

影响；项目建成后，将具有良好的经济和社会效益。

2、建议

(1) 建议项目建设单位认真做好项目建设前期准备工作，加紧办理相关手续，做好各项组织管理工作，加快工程进度。

(2) 建议有关部门对本项目的建设给予大力支持，争取早日建成使用，给企业和社会带来效益。

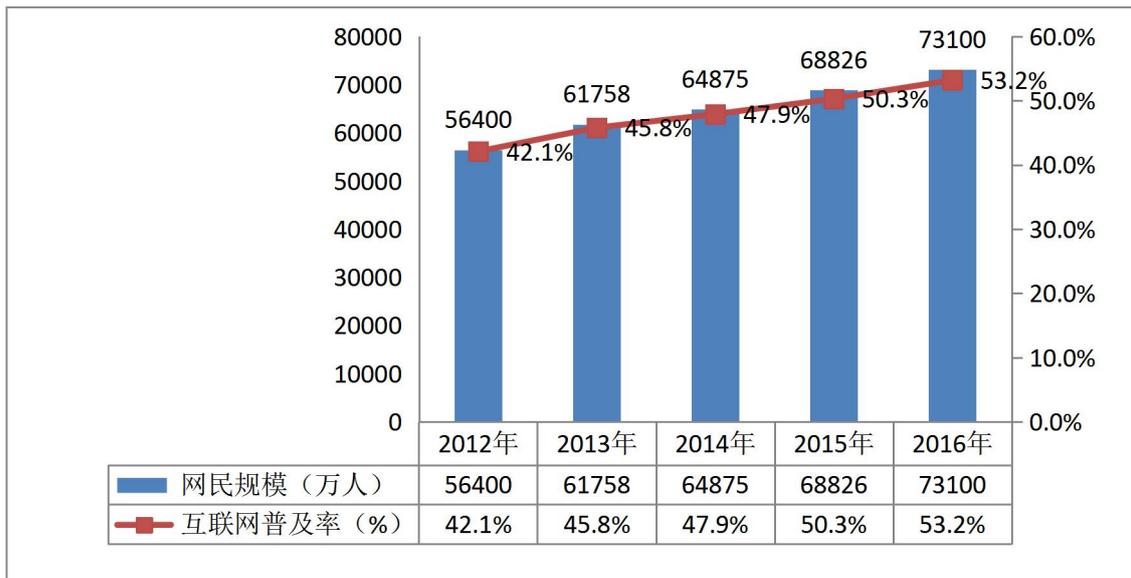
第二节 项目发起背景

2011年12月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快发展高技术服务业的指导意见》（国办发〔2011〕58号）。《意见》表明要信息技术服务，充分发挥现有信息网络基础设施的作用，依托宽带光纤、新一代移动通信网、下一代互联网等信息基础设施建设，大力发展网络信息服务和三网融合业务着力推进网络技术和业务创新，培育基于移动互联网、云计算、物联网等新技术、新模式、新业态的信息服务；加强软件工具开发和知识库建设，提高信息系统咨询设计、集成实施、运营维护、测试评估和信息安全服务水平。

信息化社会的根本特征，在于社会的生产、生活等各领域的活动，广泛通过网络化的信息系统来实现。各种社会活动能否正常开展，取决于相应的信息系统能否连续运行和有关数据是否真实完整。就我国当前的实际状况而言，社会活动的一些领域如果离开信息化手段，已不能正常运转。很多重要行业，信息化手段也成为其提高生产、管理、质量和效益的必备手段。我国已逐步步入信息化社会。

据中国互联网络信息中心（CNNIC）1月22日发布的第三十九次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至2016年12月，我国网民规模达7.31亿，互联网普及率达到53.2%，超过全球平均水平3.1个百分点，超过亚洲平均水平7.6个百分点。

图表 1：2012 年—2016 年我国网民规模及互联网普及率



从 20 世纪末开始，国内金融、电信、税务、海关等行业纷纷将数据进行整合。目前，数据集中已经成为国内电子政务、企业信息化建设的主流趋势。数据集中是管理集约化的必然要求，是企业优化业务流程的必要手段。数据中心建设已成为数据集中趋势下的必然产物。数据中心是一个庞大的系统工程，它承担着计算、存储、应用等职能，数据中心将成为信息化建设的新热点和核心内容。

随着信息化社会的发展，机构的信息资源整合在加速，由此引发的数据中心需求在不断增长，我们看到数据中心已成为机构信息系统的物理载体和核心资源。

展望未来 5 年的中国数据中心市场，中国经济环境的良好走向、IT 应用建设的不断深入、产品技术的发展，以及市场日趋理智竞争等，都将使得中国下一代数据中心市场释放出新的活力。

第三节 整体建设规划

一、建设地点及规模

1、建设地点

中国气象科技产业园区内

2、建设规模

项目不涉及土建工程，所需建筑将通过租用气象科技园总部基地楼宇进行装

修加固。

二、建设规划

（一）总体规划

项目总建筑面积规划 18000 平方米，由机房、数据中心配套及变配电区等组成。

图表 2：各功能群规划

名称	规划
机房	建筑占地面积约 15000 平米，模块化设计
数据中心配套	建筑占地面积 3000 平米，数据中心配套
变配电区	变电站及布放集装箱式柴油发电机组

注：机房区设值班室与监控室，可供运维使用。

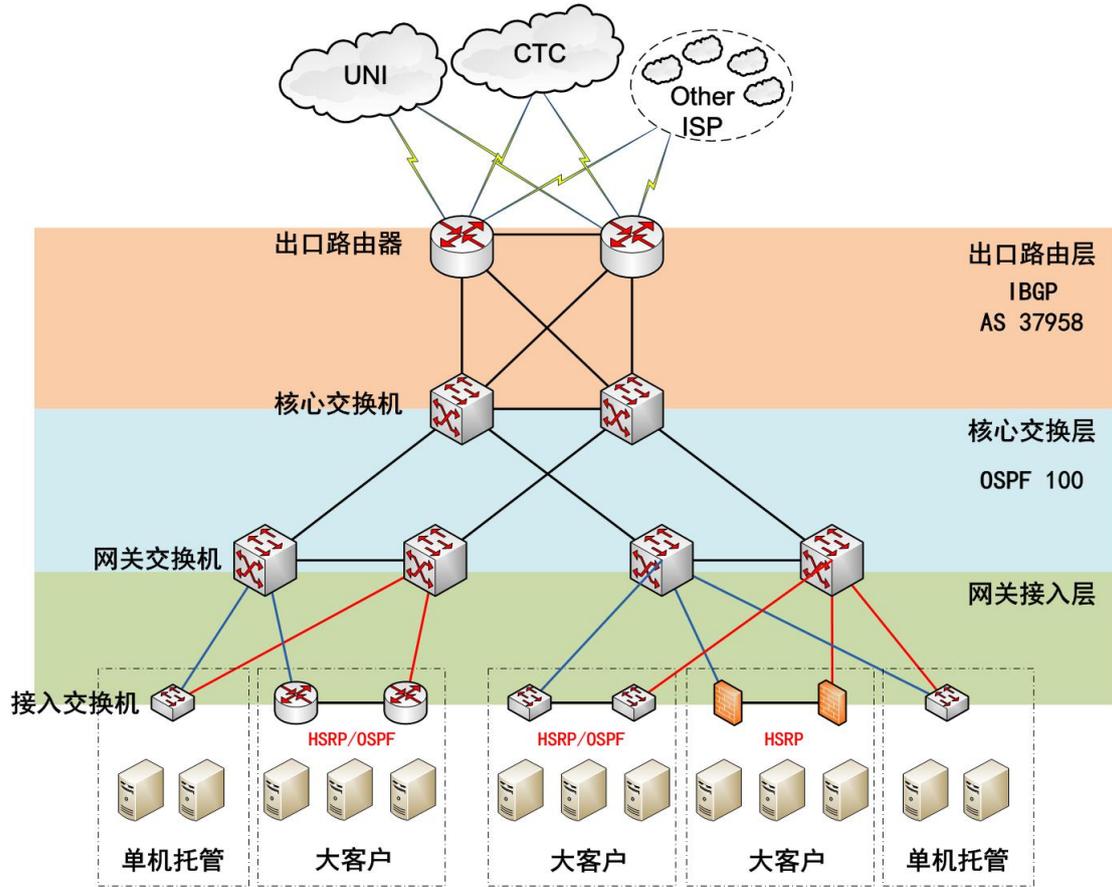
第四节 项目建设意义

第三章 产品及服务

第一节 主营产品及服务

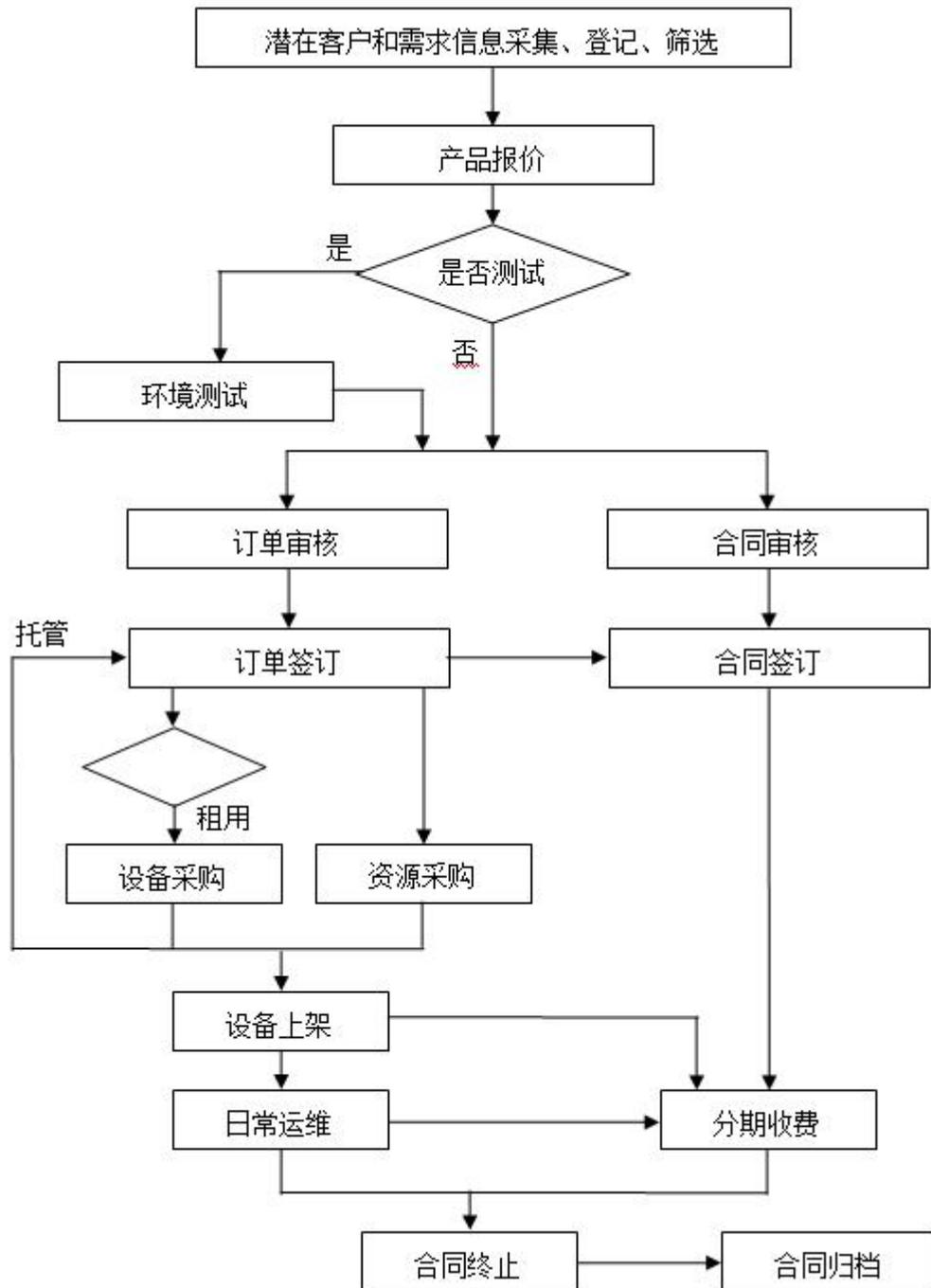
主营产品及服务：整机柜租用服务、VIP 隔笼或整个模块机房及增值服务。机柜租赁模式指的以机柜为租赁单位，加之不同的机柜配电类型（如 3KW、4KW 等）进行租赁。增值服务是指，负载均衡、存储备份、异地容灾、设备监测、安全系统、系统集成、远程维护、代理维护。

图表 3：数据中心的网络结构



第二节 产品及服务介绍

第三节 主要服务流程



第四节 运营模式

第五节 盈利模式

第四章 市场分析

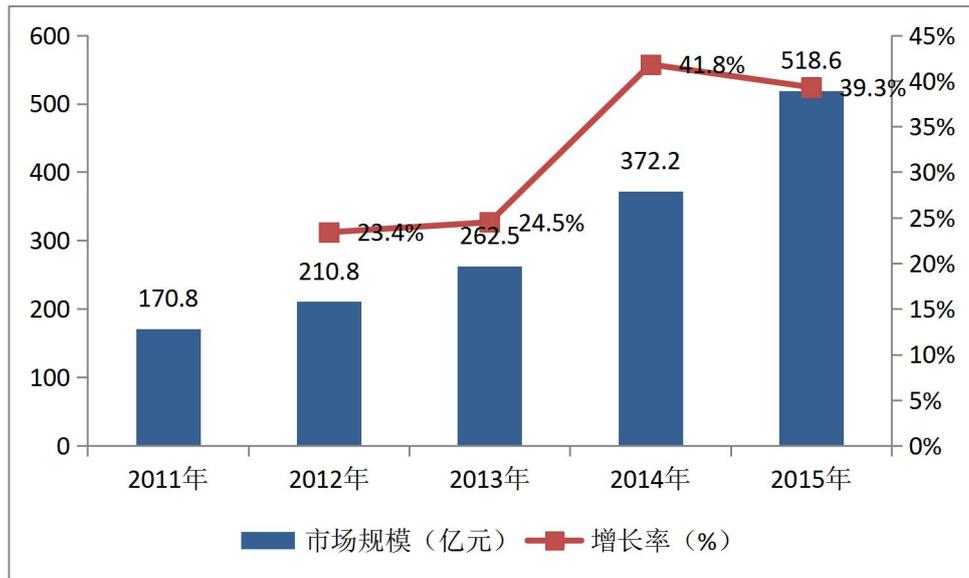
第一节 我国 IDC 市场发展概述

第二节 我国 IDC 市场规模

2015 年行业整体供应规模保持增长；同时，国家宽带提速，互联网行业的持续快速增长；互联网流量快速增长，拉动对数据中心等互联网基础设施需求的增长。

受供需两端快速增长的影响，2015 年中国 IDC 市场延续了高速增长态势，市场总规模为 518.6 亿元人民币，同比增长 39.3%。2012、2013 年 IDC 市场增速明显下滑。2014 年政府加强政策引导、开放 IDC 牌照，同时移动互联网、视频、游戏等新兴行业发展迅速，推动 IDC 行业发展重返快车道，市场规模提升到 372.2 亿元，增长 41.8%。到 2014 年至 2015，政策导向已初步见效，宽带提速以及互联网行业的快速增长，促使 IDC 行业高速发展，整体市场增速平稳在 40%左右。

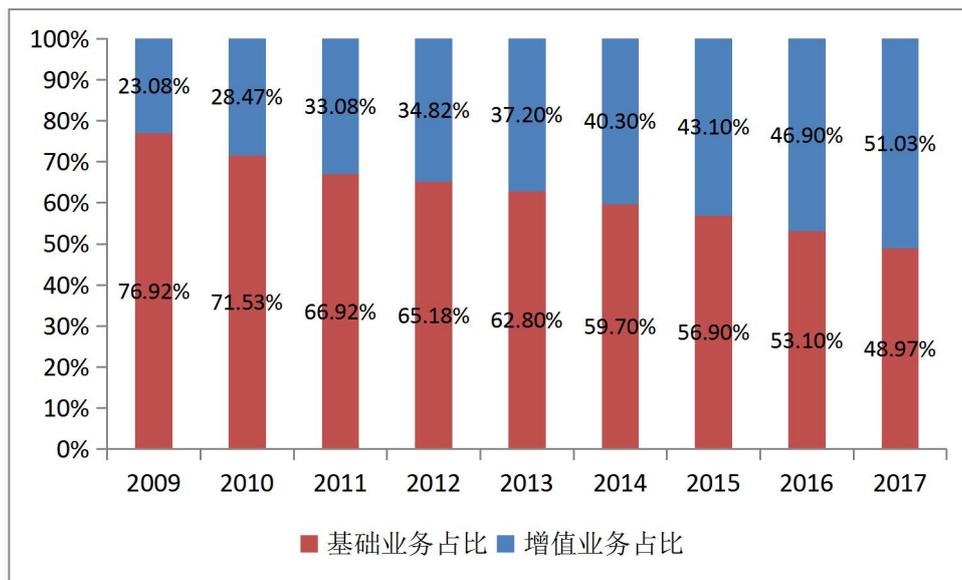
图表 4：2011 年—2015 年我国 IDC 市场规模及增长情况



近几年，IDC 企业提供增值业务的数量增加较快，业务种类由当初的网站和服务器托管、应用托管等基础业务延伸到域名注册、网络加速、负载均衡、网络安全方案、虚拟专用网等增值业务范畴。目前 IDC 市场收入占据份额较大的企业多数依靠新型增值业务收入快速增长，实现业务经营战略转型，高端服务逐渐成为 IDC 企业占据市场的核心竞争力。

根据统计，近年来，中国 IDC 增值业务规模出现逐年上升趋势，且增长率保持在 29% 以上。2009 年到 2013 年间，中国 IDC 业务结构中基础业务占比呈下降趋势，增值业务占比呈上升趋势，增值业务占比从 23.08% 上升到 2013 年的 37.20%。随着增值业务的增长速度快于 IDC 行业整体增长速度，增值业务的比重将会越来越大，预计到 2017 年增值业务比重将超过 50%。

图表 5：增值业务与基础业务占比趋势



第二节 主要竞争对手

第六章 项目组织管理

第七章 项目经营发展规划

第一节 项目发展各阶段

从整体来看，本项目大致可以分为三个阶段：

第一阶段为建设期（2019年）：通过少量精品样板项目的完成，积累初始经验，并依托精品样板项目进行宣传推广；

第二阶段为成熟期（2020-2021年）：通过一定数量项目的完成，获取大量经验，不断拓展业务范围及涉足领域，优化项目方案，树立项目品牌。使项目建设模式化，能够为合作企业提供一站式服务；

第三阶段为爆发期（2021年以后）：在品牌树立后，通过之前项目良好的经济效益以及项目建设的模式化，快速扩张项目建设数量。

第二节 项目阶段性目标

第八章 资金使用计划于资金筹措

第一节 资金使用计划

本期项目估算总投资为 27000.00 万元，其中固定资产投资 25953.36 万元，流动资金投资 1046.64 万元。详见下表。

图表 6：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
1	固定资产投资	25953.36	96.12
1.1	建设投资	25953.36	96.12
1.1.1	工程费用	23475.40	86.95
1.1.1.1	建筑工程费	5475.40	20.28
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	0.00	0.00
2	铺底流动资金	1046.64	3.88
3	总计	27000.00	100.00

第二节 资金筹措

第三节 资金管理与运用

战略投资者可依据所占公司权益，安排相应的董事席位数量，对经营管理给予指导监督，可不参与直接管理。资金融资成功后，公司承诺，对资金的存放、

使用管理、投向变更、管理与监督等事项做出规定，保证公司严格遵循专户存放、规范使用、如实披露、严格管理的原则，规范融资资金的使用和管理。

图表 7：项目资金使用一览表

序号	支出项目	金额（万元）
1	加固装修	5475.4
2	设备	18000
3	租金	324
4	预备费	985.74
5	其他费用	1168.218
6	流动资金	1046.64

第九章 经济效益分析

第一节 测算依据

第二节 营业收入与税金估算

经估算，本项目正常运营年的年均销售收入为 18462.80 万元，具体收入估算如下表。

图表 8：项目营业收入一览表

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	10320.48	16095.91	16822.37	17585.15	18386.07
2	营业税金及附加	19.69	39.12	43.48	48.06	52.86
2.1	城市维护建设税	19.69	27.39	30.44	33.64	37.01
2.2	教育费附加	8.44	11.74	13.04	14.42	15.86
3	增值税	281.28	391.24	434.83	480.59	528.65
	销项税额	619.23	965.75	1009.34	1055.11	1103.16
	进项税额	337.95	574.52	574.52	574.52	574.52

第三节 成本费用估算

第四节 经济效益分析

一、财务内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$ 时，求出的 i 值即为该项目的内部收益率。

经计算求出所得税前 IRR=13.99%，所得税后 IRR=11.13%，大于基准收益率 8%。说明该项目的静态收益是可行的。

二、财务净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 9312.89$ 万元，所得税后 NPV 为 4579.82 万元，均远大于零，说明该项目静态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

三、项目投资回收期 Pt

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：

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

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，所得税前项目投资回收期为 6.29 年（不含建设期），所得税后项目投资回收期为 6.92 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。

第十章 投资者退出方式

第十一章 风险分析

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 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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：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：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806