



江苏省某科创载体建设项目 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
一、项目名称.....	1
二、项目性质.....	1
三、项目建设地点.....	1
四、项目建设周期.....	1
五、项目单位.....	1
六、项目规划定位.....	1
七、项目规划建设方案.....	2
第二节 可行性研究报告编制依据、目的和原则.....	2
第三节 可行性研究报告编制范围及内容.....	2
第四节 项目主要研究结论.....	2
一、项目资金安排合理.....	2
二、经济效益.....	3
三、社会效益.....	3
四、项目风险控制问题.....	4
五、项目综合评价.....	4
第二章 项目建设背景及必要性.....	4
第一节 项目建设背景.....	4
一、政策背景.....	4
二、经济背景.....	5
三、社会背景.....	5
第二节 项目建设必要性.....	5
一、项目建设符合国家及江苏省科技创新产业发展现状、规划.....	5
二、项目建设是增加孵化器数量，增加城市科技创新活力的需要.....	5
三、项目建设是激发**市创新潜能和创业活力的有效途径.....	5
四、项目建设是促进科技进步及上下游产业发展的需要.....	5
五、项目建设是显著提高公司的利润，有效提升品牌价值的需要.....	5

第三章 项目市场分析	5
第一节 行业概述.....	5
第二节 国内科技孵化器市场分析.....	5
第二节 江苏省孵化器市场分析.....	6
第四章 项目选址及区位条件	6
第一节 项目建设选址.....	6
第二节 项目建设条件分析.....	6
一、区域概况.....	6
二、交通条件.....	7
三、经济发展.....	7
四、产业聚集.....	7
五、科技发展与改革创新.....	7
六、发展规划.....	7
第三节 项目选址合理性分析.....	7
第五章 项目总图布置及公辅工程	7
第一节 项目建设指导思想.....	7
第二节 平面布置.....	7
第三节 项目土建工程设计.....	7
第四节 辅助公用工程及设施.....	7
第六章 项目建设及运营方案	7
第一节 孵化器整体定位.....	7
第二节 项目建设方案.....	7
第三节 项目运营方案.....	8
一、成熟科技公司部分.....	8
二、孵化器运作.....	8
三、商业配套运作.....	8
四、项目特色及优势.....	8
第四节 园区发展规划.....	8
第七章 项目环境保护	8

第一节 建设地点环境现状.....	8
第二节 执行标准.....	8
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8
一、项目建设期环境保护.....	8
二、项目运营期环境保护.....	8
第四节 环境影响综合评价.....	9
第八章 项目能源节约方案设计.....	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
第二节 编制原则和目标.....	9
第三节 节能措施.....	9
第四节 项目能耗分析.....	9
第五节 项目节能评价.....	9
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	9
第一节 设计依据.....	9
第二节 劳动安全卫生.....	9
第三节 消防设施及方案.....	9
第十章 项目组织管理与运行.....	9
第一节 项目建设管理制度.....	10
第二节 项目组织管理.....	10
第三节 项目管理体制.....	10
第四节 劳动定员和人员培训.....	10
一、劳动定员.....	10
二、员工来源及招聘方案.....	10
三、人员培训.....	10
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	10
第一节 基本要求.....	10
第二节 项目实施进度.....	10
第三节 工程招投标方案.....	11
第十二章 项目投资估算及资金筹措.....	11

第一节 估算范围.....	11
第二节 估算依据.....	11
第三节 编制说明.....	11
第十三章 项目的经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 营业收入及税金测算.....	11
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
第六节 项目敏感性分析.....	12
第七节 财务评价结论.....	12
第十四章 社会效益及风险分析.....	12
第一节 社会效益分析.....	12
一、带动地区经济发展.....	12
二、打造**区科技人才库.....	12
三、创造集聚经济效益，提供培育新创企业的环境.....	12
第二节 社会风险及对策分析.....	12
一、环境风险管理.....	12
二、过程风险管理.....	12
第十五章 结论与建议.....	12
第一节 建设项目可行性研究结论.....	12
第二节 建设项目可行性研究建议.....	12

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

江苏省某科创载体建设项目。

二、项目性质

新建。

三、项目建设地点

四、项目建设周期

本项目建设周期共 16 个月，从 2017 年 6 月至 2018 年 10 月。

五、项目单位

六、项目规划定位

**科创载体的定位是，通过互联技术、信息流技术为主建立起来的互联网+、大数据、动漫等的交换或集群中心；以“土地+互联网”、投资与租赁并举，经营与孵化结合的模式，集产业集群、众创空间、金融服务、绿色生态四位一体的高效能科创载体。

图表 1：项目业态定位



七、项目规划建设方案

考虑到项目各方面的规划面积，以及市场调查中对于总建筑面积的需求，项目规划建设用地面积约 4670m²，新增科技大楼 1 幢，总建筑面积为 28800m²。项目建设用地指标如下。

图表 2：项目建设用地指标表

序号	指标		数值（平方米）
1	项目占地面积		4670
2	总建筑面积		28800
3	其中	地上建筑面积	18800
4		地下建筑面积	10000
5	容积率		4

第二节 可行性研究报告编制依据、目的和原则

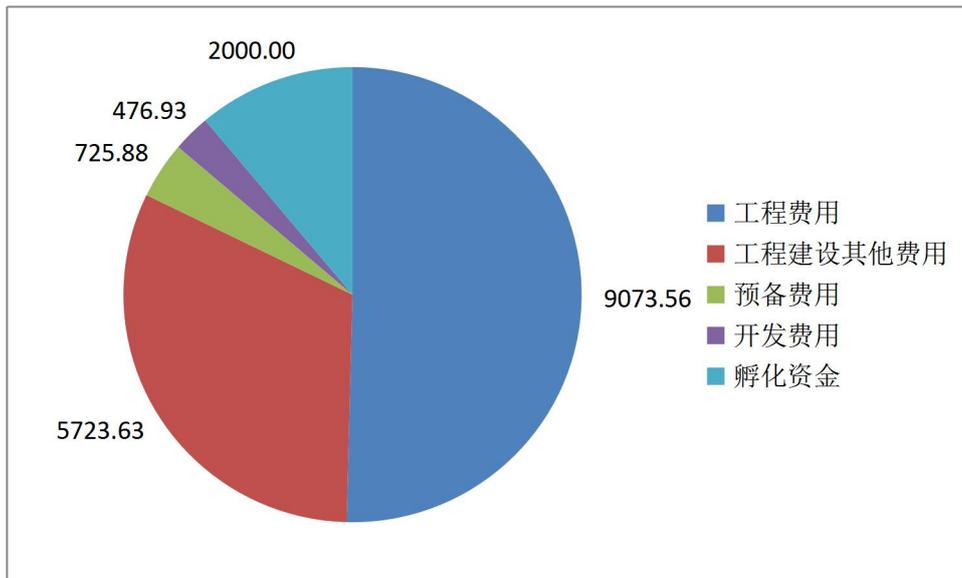
第三节 可行性研究报告编制范围及内容

第四节 项目主要研究结论

一、项目资金安排合理

本项目筹措资金总额 18000.00 万元，其中，工程费用 9073.56 万元，工程建设其他费用 5723.63 万元，预备费用 725.88 万元，开发费用 476.93 万元，以及孵化基金 2000.00 万元。

图表 3：项目总投资使用结构



二、经济效益

该项目所得税前的财务内部收益率为 20.44%，所得税后财务内部收益率为 16.33%，均高于行业基准收益率，投资利润率为 14.17%，满足投资者的要求。投资动态回收期（税前）为 5.42 年，投资动态回收期（税后）为 6.38 年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

三、社会效益

本科技载体项目建成投入运营之后，将会吸引近 150 家“互联网+”、大数据、动漫等领域企业入驻（包括 30 家成熟企业，以及 120 家科技初创企业）。再加上科技大楼及配套商业的开发和运营，将大大带动江宁区区域经济的快速发展，增加税收，支持当地经济。税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，

因此收税对于当地政府来说，十分重要。项目测算期间，累计为当地政府增加财政收入 16074.38 万元。

随着本科创载体的进一步发展，服务水平的不断提高，孵化能力的不断增强，势必会带动在孵企业整体素质的提升，无论在成长速度、市场前景、利税贡献等方面都会有较为快速的发展。

此外，随着在孵企业的成长壮大，企业一定会不断地吸收大量劳动力，这会为当地的就业，尤其是大学生的就业创业产生积极的影响。此举，不仅能解决就业问题，而且会培养出大量的技术骨干、精通业务的人才，进一步为江宁区经济发展和科技发展储备大量的基础人才。

四、项目风险控制问题

五、项目综合评价

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

1、国家层面背景

(1) 《“十三五”促进就业规划》

2017 年 1 月 26 日，国务院发布《“十三五”促进就业规划》（国发〔2017〕10 号）。

《规划》提出，强化创业服务，提高创业成功率。统筹规划、合理布局，建设一批各具特色、高水平的区域、高校和科研院所、企业“双创”示范基地，提升创业服务能力。推广新型孵化模式，加快发展众创空间，建设一批创业孵化基地和创业园区，提供项目开发、开业指导、融资等一条龙服务，支持劳动者成功创业。建设小微企业创业创新基地，形成线上与线下、孵化与投资相结合的开放式综合服务载体，为小微企业创业兴业提供低成本、便利化、全要素服务。推动

乡村旅游创客示范基地建设。打造“预孵化+孵化器+加速器+稳定器”的梯级孵化体系，根据创业主体不同阶段、不同需求，提供有针对性的专业化、差别化、定制化指导服务，促进创业企业加快发展。

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家及江苏省科技创新产业发展现状、规划

二、项目建设是增加孵化器数量，增加城市科技创新活力的需要

三、项目建设是激发**市创新潜能和创业活力的有效途径

四、项目建设是促进科技进步及上下游产业发展的需要

五、项目建设是显著提高公司的利润，有效提升品牌价值的需要

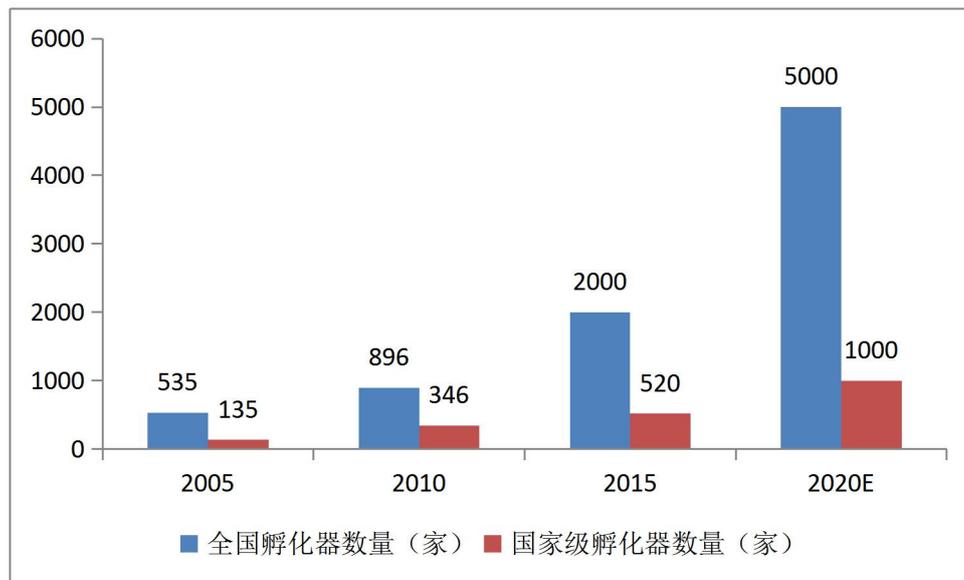
第三章 项目市场分析

第一节 行业概述

第二节 国内科技孵化器市场分析

综合数据显示，中国科技企业孵化器自 1987 年创办以来，快速发展，尤其在 2005 年后呈加速发展趋势，孵化器数量由 2005 年 500 多家增至 2015 年的 2000 多家；预计到 2020 年，中国的孵化器将接近 5000 家。

图表 13：2005-2020 年中国孵化器规模及预测



第二节 江苏省孵化器市场分析

2016年11月，科技部火炬中心印发《关于公布2015年度国家级科技企业孵化器考核评价结果的通知》，对全国603家国家级科技企业孵化器考核评价情况进行公布，江苏获评优秀数量位居全国第一。

江苏省共有114家孵化器参与评价，110家获评为合格及以上，合格率达97.3%，其中14家获评优秀。截至目前，江苏省省已建各类科技企业孵化器582家，国家级孵化器数量、孵化面积、在孵企业数均连续多年居全国第一。科技企业孵化器已成为我省孕育和发展创新型经济的主要源头，成为我省吸引高层次人才、孵化高科技企业、培育新兴产业的重要载体。

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目建设选址

第二节 项目建设条件分析

一、区域概况

二、交通条件

三、经济发展

四、产业聚集

五、科技发展及改革创新

六、发展规划

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目总图布置及公辅工程

第一节 项目建设指导思想

第二节 平面布置

第三节 项目土建工程设计

第四节 辅助公用工程及设施

第六章 项目建设及运营方案

第一节 孵化器整体定位

第二节 项目建设方案

项目规划建设用地面积约 4670m²，新增科技大楼 1 幢，总建筑面积为 28800m²。整个建筑 40%出售给成熟科技公司，做互联网+、大数据、动漫等科

技公司；40%作为孵化器运作；20%为商业配套。

科技大楼建筑面积使用分配如下：

图表 29：科技大楼建筑面积使用分配

指标	数值（平方米）	备注
总建筑面积	28800	/
其中：成熟科技公司	11520	占比 40%
孵化器运作	11520	占比 40%
商业配套	5760	占比 20%

第三节 项目运营方案

一、成熟科技公司部分

二、孵化器运作

三、商业配套运作

四、项目特色及优势

第四节 园区发展规划

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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

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 项目能耗分析

将本项目所需能源消耗折算成标准煤，见下表：

图表 37：项目达产后能耗折算表

序号	动力	单位	年用量	折算系数 tce	折合标煤 (tec/t)
1	水	万 m ³	0.54	0.0857 kce/m ³	0.05
2	电	万 kwh	180.26	1.229 tce/万 kw·h	221.54
3	合计				221.59

第五节 项目节能评价

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

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 项目组织管理与运行

第一节 项目建设管理制度

第二节 项目组织管理

第三节 项目管理体制

第四节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。

项目运营后劳动定员如下。

图表 40：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数
1	企业发展部	35
2	基金管理部	20
3	行政财务部	20
4	综合管理部	25
5	合计	100

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目实施进度

第三节 工程招投标方案

第十二章 项目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 18000 万元，具体见下表所述。

图表 47：项目总投资估算一览表

序号	费用名称	投资额（万元）	占项目投入总投资的比例
1	开发成本	15523.07	86.24%
1.1	工程费用	9073.56	50.41%
1.2	工程建设其他费用	5723.63	31.80%
1.3	预备费用	725.88	4.03%
2	开发费用	476.93	2.65%
2.1	管理费用	211.97	1.18%
2.2	财务费用	0.00	0.00%
2.3	销售费用	264.96	1.47%
3	孵化资金	2000.00	11.11%
4	项目总投资	18000.00	100.00%

第五节 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

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十四章 社会效益及风险分析

第一节 社会效益分析

一、带动地区经济发展

二、打造**区科技人才库

三、创造集聚经济效益，提供培育新创企业的环境

第二节 社会风险及对策分析

一、环境风险管理

二、过程风险管理

第十五章 结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

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 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：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 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：陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 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