



亦庄绿色云计算基地项目 建设可行性研究报告

证券代码：300383

证券简称：光环新网

报告日期：2015年4月

目 录

一、	项目概述	2
1、	项目名称.....	2
2、	项目实施单位.....	2
3、	项目建设地点.....	2
4、	项目实施目标和内容.....	2
5、	项目计划投入及市场预测.....	2
二、	项目实施单位情况	2
三、	项目建设的必要性	4
1、	符合市场发展趋势.....	4
2、	符合公司战略定位和战略规划.....	4
四、	项目建设内容	5
1、	项目总体规划.....	5
2、	云计算中心基础建设.....	5
3、	网络平台建设.....	6
4、	云计算平台建设.....	8
五、	项目投资回报预测	8
1、	投资预算.....	8
2、	项目收入预测.....	9
3、	项目财务分析.....	9
六、	风险管理与控制	9
1、	政策风险与控制.....	10
2、	技术风险与控制.....	10
3、	财务风险与控制.....	10
4、	市场风险与控制.....	10
七、	项目结论	11

一、项目概述

1、项目名称

亦庄绿色云计算基地。

2、项目实施单位

北京科信盛彩置业有限公司。

3、项目建设地点

北京市亦庄经济技术开发区。

4、项目实施目标和内容

本项目建设内容为亦庄绿色云计算基地。项目总规划建设 3 栋云计算中心。每栋云计算中心规划建筑面积为 1.6 万平米，建设 8 个模块，提供 2000 个 5KVA 的标准机柜的云计算服务能力。项目总体提供 6000 个标准机柜的云计算服务能力，为广大企事业用户提供公有云、混合云、互联网综合解决方案等服务。项目预计在 2 年内分期完成全部建设内容，并在每栋云计算中心建设完成后即推向市场，正式运营。

5、项目计划投入及市场预测

项目总投资 117,055 万元，其中固定资产投资 115,955 万元，其他费用 1100 万元。

项目预计满负荷运营后年收入可达 91,760 万元，净利润可达 30,573.23 万元。

二、项目实施单位情况

公司名称：北京科信盛彩置业有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2011年11月14日

注册资本：1000万元

法定代表人：狄寅

注册地址：北京经济技术开发区经海二路28号第三幢第一、二层

经营范围：房地产开发；物业管理；出租商业及办公用房。

股权结构：金长华持股50%，金福沈持股50%。

科信盛彩为专业的房地产开发企业，其经营有位于北京经济开发区太和桥外的集办公、科研、标准化高科技厂房于一体的花园式工业园区，园区建筑分A、B两区，A区为一层厂房及一栋4层楼宇，目前已完工；B区原设计为三栋数据中心，目前正在进行主体建设，预计于2015年5月底完工。园区总体占地面积为49,081平方米，建筑面积设计为69,657平方米，具体数据以整体竣工后取得的房产证为准。

北京光环新网科技股份有限公司拟与控股股东北京百汇达投资管理有限公司共同投资北京科信盛彩置业有限公司（以下简称“科信盛彩”），其中公司投资人民币6,870万元持有其15%的股权，百汇达投资人民币16,488万元持有其36%的股权。

2、增资前后股权结构：

本次增资扩股前 (注册资本 10,000,000 元)			本次增资扩股后 (注册资本 20,410,000 元)		
股东名称/姓名	出资额(元)	持股比例	股东名称/姓名	出资数额(元)	持股比例
金长华	5,000,000	50%	金长华	5,000,000	24.5%
金福沈	5,000,000	50%	金福沈	5,000,000	24.5%
			北京光环新网科技股份有限公司	3,062,000	15%
			北京百汇达投资管理有限公司	7,348,000	36%

合计	10,000,000	100%		20,410,000	100%
----	------------	------	--	------------	------

三、项目建设的必要性

1、符合市场发展趋势

中国互联网络信息中心（CNNIC）发布的第 35 次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至 2014 年 12 月我国网民规模达 6.49 亿，新增网民 3,117 万人，互联网普及率为 47.9%，较 2013 年底提升了 2.1 个百分点。在互联网快速发展的同时，互联网应用的程度与深度进一步得到发展，“宽带中国”战略继续贯彻与推广，互联网行业继续保持强劲发展势头。

2015 年 1 月国务院发布的《关于促进云计算创新发展培育信息产业新业态的意见》提出，到 2020 年云计算应用基本普及，云计算服务能力达到国际先进水平。意见还着重提出了关于增强云计算服务能力的任务，要求大力发展公共云计算服务，实施云计算工程，支持信息技术企业加快向云计算产品和服务提供商转型。

2015 年 3 月李克强总理再一次提出制定“互联网+”行动计划，表明宏观政策层面对互联网产业发展的指导思想，必将对互联网产业的深入发展以及传统产业的转型产生深远影响。

目前，中国云计算市场规模只占全球的 3%，和我国经济体量不相称。据清科研究中心评估，中国云计算服务市场规模将以年均 50% 的速度增长，中国云计算服务市场规模到 2015 年末将达到 1405.15 亿元。

根据中国 IDC 圈最新发布的《2013-2014 年度中国 IDC 产业发展研究报告》数据显示 2008 年至 2013 年中国 IDC 市场规模增长接近 6 倍，其中云计算、大数据业务的发展、互联网客户需求的增加等因素拉动了市场的增长。未来随着对云计算服务需求的快速增长，中国 IDC 市场规模在 2016 年将达到 548.3 亿元。

2、符合公司战略定位和战略规划

光环新网致力于发展成为国内一流的互联网综合服务提供商，多年来公司积

极顺应市场发展，不断扩充业务规模，关注产业未来发展，不断进行技术创新，努力提高服务水平，满足用户差别化的需求。鉴于目前公司现有运营的云计算中心几乎接近满负荷运行状态，而北京地区的潜在客户需求依然十分庞大，为增强公司服务能力，扩大市场占有率，扩展云计算国际合作平台，公司决定建设亦庄绿色云计算基地，以顺应国内云计算发展趋势，落实公司全国战略性发展布局。同时，受北京地区土地资源、电力资源等限制，亦庄绿色云计算基地项目建设完成后将成为北京地区稀缺的新增云计算基础设施服务资源，具有极高的市场空间及定位优势。

四、项目建设内容

1、项目总体规划

本项目建设内容为亦庄绿色云计算基地。项目总规划建设 3 栋云计算中心。每栋云计算中心规划建筑面积为 1.6 万平米，建设 8 个模块，提供 2000 个 5KVA 的标准机柜的云计算服务能力。项目总体提供 6000 个标准机柜的云计算服务能力，为广大企事业用户提供公有云、混合云、互联网综合解决方案等服务。项目预计在 2 年内分期完成全部建设内容，并在每栋云计算中心建设完成后即推向市场，正式运营。

2、云计算中心基础建设

云计算中心机房是经营互联网业务的基础设施，云计算中心的设计必须满足当前各项需求应用，又面向未来快速增长的发展需求，因此必须是高质量的、高安全可靠灵活的、开放的。

云计算中心建设包含机房环境建设、供配电系统建设、空调系统建设、消防系统建设、保安监控系统建设等。

机房环境建设按照 A 级标准设计，在尘埃、噪音、照明、电磁干扰、承重等方面严格按照标准规格进行施工建设。

供配电系统进行多级冗余保护：外接电力采用双路供电，增加外部供电的冗余度；机房 UPS 系统采用冗余模式，并预留扩展空间，使其可以随时进行冗余并

机操作；机房备有柴油发电机组，存储可供 72 小时电力供应的油量，并签订柴油供应协议，保证市电中断后柴油发电机组的可持续供电能力。

空调系统采用水冷空调，加强制冷效率。在主机房区设计采用下送风，上回风的气流组织形式，这种循环方式与热空气上升的自然规律相吻合，形成顺流，在机房的工作区可以形成比较稳定的工作环境，将机房温湿度控制在标准范围内。

消防系统采用气体灭火系统，在多区域中布设烟感、温感报警器，保证火情监控的准确及时。

保安监控系统在机房内主要监控点均安置有摄像头，影像资料至少保存 3 个月，并随时可通过互联网进行远程监控。同时设立有 24 小时保安人员值班，严格控制机房进出人员，保证机房安全。

3、网络平台建设

网络平台是云计算中心运营的主要保障部分。网络平台采用三层网络结构设计，核心层与联通、电信、移动、教育网、科技网建立 BGP 连接，分发层采用高冗余的网络拓扑架构，保证稳定性，最后接入层配置高性能交换机接入服务器、存储等设备。同时网络还配有管理区，用于网络性能的监控。网络拓扑图如下所示。

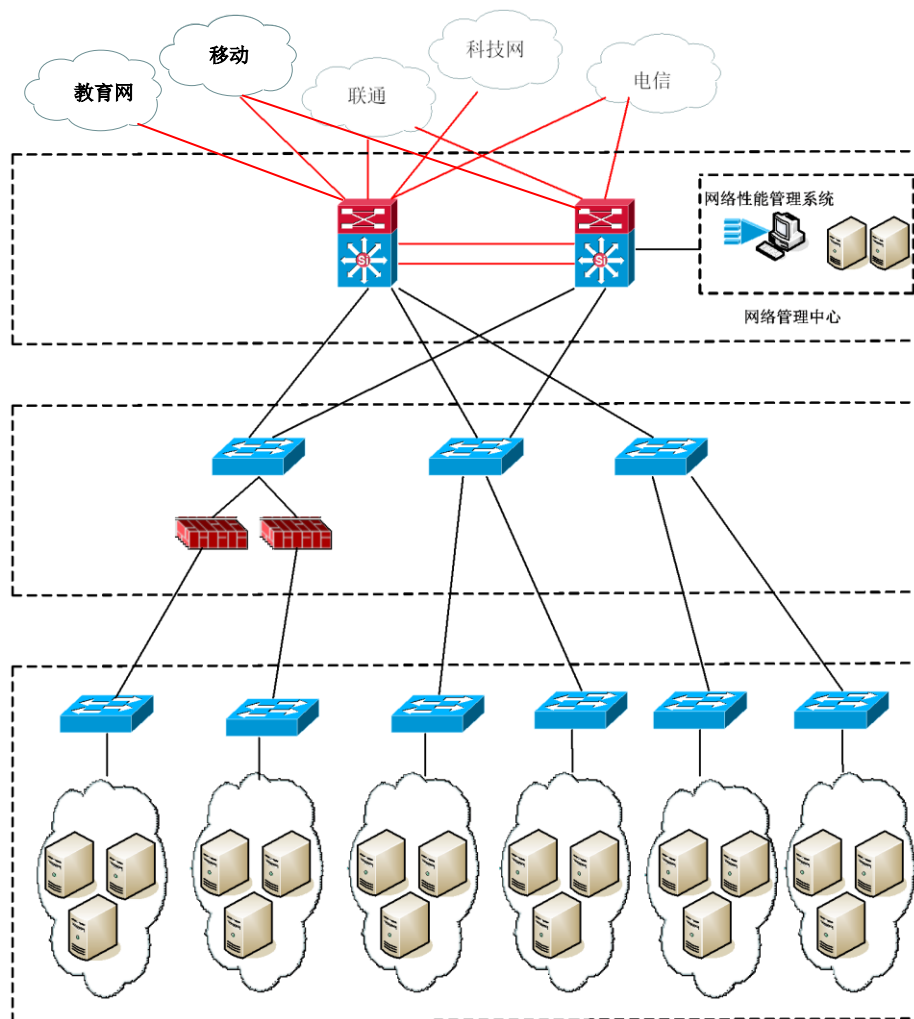


图 4.1 IDC 机房基础网络拓扑

核心层使用高端路由设备分别与联通、电信、移动、教育网、科技网通过多条通信链路建立 BGP 全穿透连接。通过独立的自治域号 (AS)，将所拥有的 IP 采用不同的策略向联通、电信、移动、教育网、科技网进行宣告，从而形成国内互联互通数据链路、国际互联互通数据链路等不同级别的网络接入，以满足用户的个性化需求。

接入层采用高端多端口的二层交换机实现服务器、存储等的接入。

网络管理是运行管理中的重要一环，它将覆盖所有网络元素的管理和控制。基础网络平台还配置有多种网络管理方式，保证网络的稳定性。通过多种软件的协调管理，网络实现了拓扑管理、故障管理、配置管理、性能管理、安全管理等多种运营管理方式，可快速有效的对网络故障做出响应。

4、云计算平台建设

云计算平台是建立在云计算中心服务器集群基础之上的，通过软件程序将这些服务器集成为统一的计算系统，再根据不同的用户需求量身定制其所需要的云主机。

云计算平台的各服务器通过内网交换机互相连接，进行高速的服务器集群间的数据通讯，各服务器通过外网交换机连接网络路由器，将云主机接入INTERNET，使云计算平台的云主机可以进行网络服务。

云计算基础网络设备平台建立完成后在各服务器中安装相关软件，建立云计算的软件平台，包括集群管理平台、网络拓扑管理平台、故障管理平台、性能管理平台、配置管理平台、用户管理平台、计费管理平台等，完成软件平台建设后即可为用户提供一站式的云主机服务。

五、项目投资回报预测

1、投资预算

亦庄绿色云计算基地项目规划总投资 117,055 万元，固定资产投资 115,955 万元，投资明细如下表所示：

表 5.1 项目总投资明细表

序号	建设项目	预计投资 (万元)
1	建筑物费用	45,800
2	配电系统	37,000
3	空调系统	13,500
4	消防系统	4,125
5	弱电系统	1,250
6	机房环境装修	13,480
7	网络系统	800
8	其他费用	1,100
合计		117,055

2、项目收入预测

项目总体完成建设后可以提供 6000 个机柜的云计算服务能力，预计 3 年内（不含建设期）可以满负荷运营，第 4 年起获得全额营业收入，项目总体收入预测如下：

表 5.2 项目总体收入预测

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
总收入（万元）	10,256	33,896	70,120	91,760	91,760	91,760	91,760	91,760

3、项目财务分析

亦庄绿色云计算基地项目满负荷运营后预计年营业收入可达 91,760 万元以上，净利润可达 30,573.23 万元/年，销售净利率为 33.32%。

表 5.3 项目总体财务指标

序号	项 目	单位	数据和指标
1	总投资	万元	117,055.00
1.1	固定资产投资	万元	115,955.00
1.2	铺底流动资金	万元	1,100.00
2	销售收入	万元	91,760.00
3	利润总额	万元	35,968.50
4	净利润	万元	30,573.23
5	销售净利率	%	33.32%
6	投资利润率	%	30.73%

注：所得税率为 15%。

六、风险管理与控制

项目建设面临的风险通常包括多种方面，包括政策风险、技术风险、财务风险和市场风险。

光环新网对各类风险因素均制定了相应的防范措施，以规避风险，防患于未然。

1、政策风险与控制

中国是一个政治、经济和社会都比较稳定的国家，中国在互联网方面发展多年，已经拥有较完善的政策法规，国家制定新的互联网政策法规几率较小。

公司将密切注视国际政治、经济形势的变化和国家宏观经济政策及有关法律法规，增强决策层对经济形势和政策变化的预测和判断能力，提高管理层的应变能力。根据国家政策的调整，及时制定公司对策，以避免和减少因政策变动对公司产生的不利影响。

2、技术风险与控制

互联网技术发展十分迅速，各种应用技术不断涌现。绿色云计算基地为各种网络应用提供网络层支持，技术相对稳定，但是仍然存在技术更新缓慢，无法满足市场需求的风险。

光环新网不断大力进行技术创新，做好新型网络技术预研开发和技术储备，特别是充分发挥技术人员的聪明才智，大力推进技术进步，不断提升云计算基地的技术档次，以高技术、高附加值、低成本的产品服务于广大客户，保持领先的技术水平。

3、财务风险与控制

云计算基地项目的发展与互联网的发展息息相关，如互联网行业出现不景气或公司客户经营出现问题会导致公司业绩下滑及坏帐风险。

绿色云计算基地项目是预付费服务模式，客户在签订合同后一周内即要支付合同款项，公司将会严格执行财务管理制度，审慎控制财务风险。

4、市场风险与控制

亦庄绿色云计算基地主要面向云计算公司、互联网相关企业等提供网络层接入服务以及云主机服务，互联网业务不景气会导致客户服务需求缩减，从而造成市场规模萎缩。

我国现在正处于互联网的高速发展阶段，移动互联网、大数据分析、云计算、

网络支付等应用以及 3G、4G 网络的推广，将促进互联网相关行业规模的扩大，互联网市场空间将越来越广阔。

光环新网在北京地区运营多年，积累了丰富的客户资源，随着互联网产业的发展，客户的扩容需求也将十分庞大。公司将不断研发新技术，在多方面为用户提供网络支持，提高市场竞争力，实现更高的市场占有率。

七、项目结论

亦庄绿色云计算基地项目符合公司的发展战略，对于扩大公司业务规模，提升公司服务水平，增强公司的综合竞争力将产生积极影响。本项目的实施将进一步提高公司的总体运营能力和扩大业务辐射范围，有利于公司主业做大做强，有利于不断开拓新的市场，符合公司及全体股东的根本利益。虽然项目具有一定风险，但公司已有的完善的应对措施可有效规避和预防风险发生。

综上所述，本项目可行。