



润和国际软件外包研发总部基地项目 可行性研究报告

江苏润和南京软件外包园投资有限公司

2013 年 1 月

目 录

第一章 总论	1
第一节 项目情况	1
第二节 项目建设概况	1
第二章 项目建设背景及必要性	3
第一节 项目建设背景	3
第二节 项目建设必要性	6
第三章 项目建设内容	10
第一节 项目实施方案	10
第二节 项目建设进度	11
第三节 项目招标	12
第四章 环境影响、节能、职业安全卫生及消防	13
第一节 采用的环境保护标准	13
第二节 职业安全卫生及消防的主要依据	13
第三节 环境影响评价	13
第四节 职业安全卫生及消防措施	13
第五节 节能措施	14
第五章 经济效益与综合效益分析	16
第一节 项目经济效益	16
第二节 综合效益	18
第六章 风险及对策分析	19
第一节 主要风险因素识别及风险程度分析	19
第二节 防范和降低风险对策	19
第七章 结论	21

第一章 总论

第一节 项目情况

一、项目基本情况

- 1、项目名称：润和国际软件外包研发总部基地项目。
- 2、项目的建设单位：江苏润和南京软件外包园投资有限公司
- 3、项目投资内容：规划总占地面积 **37261** 平方米，总建筑面积 **124494** 平方米，建设内容主要为园区办公、研发及配套设施等，总投资约 **49144.1** 万元。

二、项目建设单位情况

江苏润和南京软件外包园投资有限公司（以下简称为外包园公司），成立于 2009 年 9 月 18 日，注册资本 6,000 万元，实收资本 6,000 万元，为江苏润和软件股份有限公司（以下简称润和软件）的全资子公司。注册地址位于南京市雨花台区阅城大道 26 号丰盛科技园 F 区 02 栋 5 层 509 室，经营范围为：许可经营项目：无。一般经营项目：软件外包园区的投资和管理；实业投资；计算机软、硬件系统的开发、集成、咨询、销售和服务；物业管理；自建房屋出租；电子、通讯产品的研制和销售；房地产项目的策划和咨询；自营和代理各类商品的技术和进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

第二节 项目建设概况

一、项目建设地点

本项目建设地点坐落于中国（南京）软件谷的核心区域，地处南京市雨花台区铁心桥街道，北临软件大道，东临阅宁路，南临规划公交站

与 110kV 玉兰变，西临规划道路（未建成），与北侧淳泥国王墓景区隔路相望，距雨花台区政府约 2.8km，距南京南站约 3.5km，距南京禄口国际机场约 20km。

二、项目建设内容

1、项目建设内容及规模

项目总建筑面积 124494 平方米，其中地上建筑面积为 77410 平方米，主要用于软件研发及办公；地下建筑面积 47084 平方米，主要用于配套停车、职工健身娱乐及建设设备用房、人防设施等。

2、投资规模与资金筹措

本项目总投资为 49144.1 万元，其中建设投资 47179.1 万元，建设期利息 1965 万元。其中自有资金 19144.1 万元，银行贷款 30000.0 万元，符合国家对项目资本金的要求。

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、软件服务产业进入发展黄金期

软件行业属于国家鼓励发展的战略性、基础性和先导性支柱产业，受到国家政策的大力支持，已形成有利发展的政策环境与日益完善的规范架构。

受益于中国政府刺激经济增长的一揽子方案和中国内需市场的增长，国际性厂商与国内软件服务企业战略合作的加深，以及中国企业在产业结构升级过程中外包意识的提升等因素的影响，中国软件服务行业得到快速的发展。2012年，1月~10月份，我国软件产业实现软件业务收入 1.9551 万亿元，同比增长 25.8%，年内突破 2 万亿元已无悬念。连续 5 年复合年均增长率接近 30%。中国国内经济稳步增长、内需市场持续扩大是行业快速增长的首要因素，国际市场回暖是行业快速增长的重要因素。

1、国内软件产业市场

中央经济工作会议中将转变经济发展方式作为当前经济工作重点，强调要加快信息咨询、软件和创意产业的发展；出台《电子信息产业调整和振兴规划》，提出“软件和信息服务收入在电子信息产业中的比重从 12%提高到 15%”，为产业发展明确了方向和目标；各地方政府为落实振兴规划，纷纷出台和制定具有地方特色的支持政策和规划。

2012 年，1 月~10 月，我国软件产业实现软件业务收入 1.9551 万亿元，同比增长 25.8%。未来产业的竞争格局将逐步趋向稳定，优秀企

业的优势逐步显现并占据稳定的市场地位，市场集中度将提高。可以预见未来十年将是我国软件产业发展的黄金时期。

二、项目所在地产业优势明显

本项目建设地点地处中国（南京）软件谷的核心区域。



项目区域位置图

南京教育、科研水平仅次于北京、上海居全国第三位。南京市现有 61 所高校（含民办二级学院），以南京大学、东南大学为首的一批高校的科研实力在全国名列前茅。每年申报重大科技成果 800 多项，专利申请量 14220 多件。拥有两院院士 81 人，各类科研技术人员 60 万人，在校大学生 65 万人，共有软件专业及通信、电子、自动化等相关专业在校学生 17 万人，每年软件相关专业的毕业生人数达 4.9 万人，具有充足的人才资源。且相对于北京、上海、广州等一线大城市，南京市的人才资源具有成本低和人员流动率低等优势。目前，南京科技人才优势已经成为吸引外商投资、吸引国内外优秀人才的重要条件。

中国（南京）软件谷位于南京主城区南部雨花台区，紧邻河西新城与南部新城，规划总面积 70 平方公里，是南京软件产业发展聚集区。汇聚了 IBM 中国软件授权培训中心、戴尔、中兴通讯、华为科技、东软研发、文思创新等国内外知名软件企业 249 家，软件人才 5.05 万人，2011

年软件产值突破 350 亿元，形成了通信软件、软件外包和信息服务三大产业集群，被批准为国家火炬计划现代通讯软件产业基地、国家服务外包示范区、国家级科技企业孵化器。

三、润和软件快速健康成长，以企业为核心的产业集群初步形成

近年来，润和软件以南京、西安为国内软件开发基地，在日本、新加坡、美国波士顿、旧金山等地进行全球重点市场布局，凭借其在专业化高端软件服务服务能力、直接接包的市场开拓能力、精细化项目管理能力等方面的优势，已在“供应链管理软件”、“智能终端嵌入式软件”和“智能电网信息化软件”等领域打造了具有一定市场影响力的高端软件服务品牌，业务区域重点针对中国和全球离岸软件外包的主要市场——美国和日本的终端用户，业务触角已进入了全球软件外包价值链的高端。

润和软件坚持“国际化、专业化、高端化”的发展战略，业务收入实现了持续快速发展，并具有较强的持续盈利能力，2008 年以来平均毛利率达 45%，平均净利率达 22%，年营业收入增长率达到 57%，年均毛利增长率达 79%，年均净利润增长率达 65%，2011 年营业收入超过 2.3 亿，毛利超过 1 亿元，净利润近 5 千万元。

2012 年 7 月，润和软件在创业板募集资金 1.65 亿用于智能终端嵌入式软件外包中心扩建项目、供应链管理软件外包中心扩建项目。项目实施后，润和软件的发展将进入全新拓展的阶段，未来三年，润和软件将强化专业化发展原则，继续巩固和深化在“智能终端嵌入式软件”、“供应链管理软件”、“智能电网信息化软件”等三个核心领域的专业化能力，加大研发投入和技术储备，进一步扩大核心领域的业务规模，提升市场占有率。进一步巩固和提高在软件外包领域细分市场行业经验、经营模

式、特定技术、项目管理等方面的优势，坚持高端化发展原则，进一步凝聚高层次人才，拓展软件外包综合服务能力，通过产业链上下游企业的全面合作，构造产业聚集效应。

作为江苏软件外包联盟秘书长单位，润和软件发挥龙头作用带动区域内产业链上下游企业开展业务协作，已初步构成了“供应链管理软件”、“智能终端嵌入式软件”和“智能电网信息化软件”行业领域外包产业集群效应。由于润和软件的软件外包业务以直接接包为主，占其软件外包业务量近九成，下游产业空间相对较大，并且企业实力较强已聚集一批下游企业形成产业链延伸。

第二节 项目建设必要性

一、是企业应对市场迅猛发展、扩大软件服务业务的需要

新世纪中国经济的高速发展推动了现代服务业尤其是信息及软件产业的快速发展。近年来，面对来势凶猛的金融危机，我国软件产业保持了快速增长的态势，2012年，1月~10月份，我国软件产业实现软件业务收入 1.9551 万亿元，同比增长 25.8%，年内突破 2 万亿元已无悬念。连续 5 年复合年均增长率接近 30%。中国国内经济稳步增长、内需市场持续扩大是行业快速增长的首要因素，国际市场回暖是行业快速增长的重要因素。

本项目建成后，润和软件将依托基地加大力度发展软件服务业务，进一步在“供应链管理软件”、“智能终端嵌入式软件”和“智能电网信息化软件”等领域巩固高端业务范畴。在境内软件业务领域，将在优势领域中继续精耕细作，充分发挥自身的核心技术和业务能力优势，以承接国内大型企业的软件业务为主要拓展方向。并通过与国际公司的合作，共同承接其在中国的服务外包业务。在离岸外包业务领域，将承接欧美及日

本市场外包业务为主，定位于以通信市场外包为主的高端业务，通过与国际知名外包公司的强强联合，建立服务外包联盟，共同承接国外通信公司的服务外包业务，提升自身服务外包品牌在国际市场的认知度，为全球客户提供优质、完善的软件产品、技术服务、信息与决策咨询的核心。

二、是发挥集聚效应，进一步推动地区软件产业发展的需要

本项目在服务于润和软件自身业务的同时可以吸引其他软件企业进驻。由于优越的规划条件和优惠的政策，许多软件企业已经表达了入驻本项目的意向。项目建成后将为这些企业提供优越的软件生产环境和优惠的租金税收政策，同时通过示范效应吸引其他的知名软件服务外包企业入驻本项目，从而进一步形成项目软件服务外包的产业集聚效应，推动项目及整个南京市的服务外包产业发展。

目前，润和软件已经和 ORACLE、丰田汽车、丰田通商、百胜餐饮、华为技术、捷开通讯、波司登、苏宁电器、海信电器等国内外知名企业保持长期合作关系。本项目建成后，润和软件将依托并充分利用本项目的基础设施条件，加大力度发展服务研发及外包业务，保持现有的进出口业务同时积极谋求境外市场份额，以软件生力军企业的身份带动企业自身和相关企业的软件业务。

本项目拟入住专业性高端软件人才员工超过 8000 人，并拥有大型自主研发中心。目前，润和软件年业务量超过 3 亿元。本项目建成后，依托优越的研发条件和优惠的政策，充分发挥其研发团队力量，提升研发能力，巩固和进一步拓展国内外软件业务，带动区域相关产业发展。

此外拟入住的其他企业均有一定的研发及外包业务量，并且这些企业的下游企业具有强大的产业延伸发展能力。本项目建成后，企业将依

托本项目更好的为这些下游企业服务，促进其业务及效益的增长，形成软件服务产业的良性循环。

因此，本项目对关联企业乃至整个地区的软件服务产业均有较好的促进作用。

三、是充分利用和发挥中国（南京）软件谷的优势，为软件产业的发展提供优质的服务平台

中国（南京）软件谷已初步建成了中国首条软件大道，汇聚了一批国内外知名软件企业，软件谷区域内拥有金融理财、管理咨询、法律事务、人才服务等高端生产配套；集休闲、娱乐、餐饮、办公、超市于一体的成熟商业街区；体育公园、医院、科技活动中心，国家级重点高中，外国语小学、人才公寓等生活配套设施健全。目前，软件谷正在按国际标准构建各类公共服务平台，企业孵化平台、投融资平台、人才服务平台、公共技术服务平台、合作交流平台、基础和服务设施平台、创业创新服务平台、行政管理服务平台等八大平台正在快速完善。

“十二五”期间，软件谷将以平台软件、应用软件和互联网服务为核心产业，强化 BPO 专业服务，培育软件支持服务、硬件支持服务，重点引进国内外领导型、骨干型软件企业，积极孵化创新型、成长型本土软件企业，推动产业链向高端延伸，形成“大软件”产业规模发展的战略布局。到“十二五”末，软件谷将实现软件产值 2000 亿元，成为中国第一软件产业基地，中国“软件名城”的核心区和标志区，高端化、国际化、品牌化的软件产业集聚区。

润和国际软件外包研发总部基地是雨花台区及中国（南京）软件谷发展软件产业重要的服务载体，也是南京建设“中国软件名城”的主要标志和重要窗口。本项目作为润和软件研发中心，以及其他软

件企业的聚集地，将发挥其在全国乃至全球软件行业中的影响力，依托其领先的软件开发技术，吸引更多具有国内或世界先进技术水平、实力雄厚的企业加入到中国软件谷来，建立符合国际标准、国内领先的软件服务产业链模型，为南京建设“中国软件名城”作出应有的贡献。

第三章 项目建设内容

第一节 项目实施方案

1、项目主要技术指标：

项目地块总用地面积为 **37261** 平方米，总建筑面积 **124494** 平方米包括地上建筑和地下车库、设备用房等。

2、总平面布置

项目建设场地位于南京市雨花台区铁心桥街道，中国（南京）软件谷内。项目总用地面积为 **37261** 平方米，地块呈梯形。



项目总平面布置图

3、具体建设分项：

序号	指标名称		单位	指标值	备注
1	总用地面积		平方米	37261	
2	总建筑面积		平方米	124494	
3	地上建筑面积		平方米	77410	
	其中	1#楼	平方米	41021	
		2#楼	平方米	13774	
		3#楼	平方米	22615	
4	地下建筑面积		平方米	47084	
5	建筑占地面积		平方米	12684	
6	建筑密度		%	34.04	
7	道路及广场面积		平方米	17687	含地面停车位
8	绿地面积		平方米	6890	
9	容积率		/	2.59	
10	绿地率		%	18.5	
11	机动车停车位		个	1284	其中地面 82 个

4、研发、办公设备（仅自用及关联公司使用部分）；

5、配电房、锅炉房、污水处理等配套工程；

6、道路、围墙、绿化、水、电管网等。

第二节 项目建设进度

本项目建设期拟定为 33 个月，即从 2013 年 4 月开始，至 2015 年 12 月工程全部建成，通过竣工验收并正式投入使用。

项目具体进度如下：

- | | |
|-----------|-------------------------|
| 1、项目前期 | 2012 年 10 月~ 2013 年 3 月 |
| 2、工程施工 | 2013 年 4 月~ 2015 年 6 月 |
| 3、竣工验收及交付 | 2015 年 7 月~ 2015 年 12 月 |

第三节 项目招标

1、招标的范围

本项目招标内容包括工程的施工、监理以及技术装备的采购。

2、招标的组织形式和招标方式

本项目的招标组织形式和招标方式情况入下表所示：

招标基本情况表

内容	招标范围		组织形式		招标方式	
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标
土建工程	√		√			√
安装工程		√	√			√
监理	√		√			√
重要设备	√		√			√
普通设备		√	√			√

3、招标初步方案

(1) 本建设项目的施工监理单位的资质等级拟定为甲级及以上监理资质。土建工程、设备工程拟定为一级及以上施工资质。

(2) 各项招标活动对评标专家专业特长和水平的要求：土建工程施工及监理评标主要聘请建筑、结构等与土建有关的专家；设备工程安装采购评标主要聘请给排水、电气、智能化系统、暖通等方面的专家。

(3) 招标领导小组由项目单位和外部相关专家人员组成。

第四章 环境影响、节能、职业安全卫生及消防

第一节 采用的环境保护标准

- 1、《环境空气质量标准》(GB3095-1996);
- 2、《污水综合排放标准》(GB8978-1996);
- 3、《工业企业噪声控制设计规范》(GBJ87-1985);
- 4、《中华人民共和国固体废弃物污染环境防治法》(1995)
- 5、《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)。

第二节 职业安全卫生及消防的主要依据

- 1、《中华人民共和国劳动法》GBZ 1-2002;
- 2、《工业企业设计卫生标准》GBZ 1-2002;
- 3、《工业企业噪声控制设计规范》GBJ87-85;
- 4、《建筑设计防火规范》GB50016-2006;
- 5、《建筑物防雷设计规范》GB50057-94 (2000 年修订版);

第三节 环境影响评价

本项目属于污染因素简单、污染物种类少和产生量较小及毒性低的无特别环境影响的建设项目。在施工期及运营期,加强管理,严格按照有关标准执行环保措施,基本上不会产生环境污染。但是在项目建设前期阶段仍需对本项目进行环境影响评价,以便采取更加有效的措施而达到对环境保护标准的要求。项目竣工后、须分别经当地环保部门“三同时”验收合格后才能正式投入运行。

第四节 职业安全卫生及消防措施

- (1) 有序地组织车流和人流,避免交通干扰造成的人身伤害。
- (2) 所有幕墙及落地窗内加安全护栏,高度 1.1m。玻璃全部采用安全玻璃。

(3) 所有电气设备安装高度均按国家规范执行。

(4) 全楼除部分设备用房和车库外均设舒适性空调系统。并且局部考虑宜人的新风系统，确保合适的循环空气量。

(5) 电梯机房设专用空调；计算机总机房设专用空调；其他有人值守的设备用房均考虑通风系统。

(6) 严格控制外墙保温材料的燃烧性能。

(7) 限制建筑外墙上大型户外广告牌。

(8) 施工现场用电，严格执行《施工现场电气安全管理规定》，加强电源管理，防止发生电气火灾。

(9) 保证建筑消防设施完好有效率。

(10) 本项目将严格按照《建设项目职业卫生审查规定》和《南京市城市市容和环境卫生管理条例》做好项目建设期间和建成后的日常管理工作。

(11) 所有参加的施工企业，必须采取有效措施控制施工过程中扬尘，土方和建筑垃圾的运输、堆放过程中要防止撒、漏对环境卫生的影响。

(12) 施工企业必须根据施工特点，为施工人员配备劳动保护设施。

第五节 节能措施

1、设备节能：采用低损耗、高效率的变压器，减少变压器自身运行的铜、铁损耗。空调的制冷和新风机组采用高效节能电机、变频调速技术，实现最经济的运行成本。

2、建筑节能：科学合理确定建筑朝向、平面形状、外观体型，采用墙体外保温，最大限度减少建筑物能耗量，获得理想的节能效果。

3、给排水：水泵机组选用低转速、低噪音、高效率、低能耗的水泵。水泵进出水管装设不锈钢软接头，水泵出水管采用缓闭式止回阀消除水锤。

4、电气：电气设计选用节能变压器，能耗低且能降低谐波对电网的干扰。电缆电线采用矿物绝缘和低烟无卤型。

5、节能管理措施：制定能源管理制度，成立能源管理小组，专职负责统筹管理，通过考核充分落实节能措施，杜绝可以避免的能源损失。

第五章 经济效益与综合效益分析

第一节 项目经济效益

本项目总投资分为两部分，分别为建设投资和建设期利息。

序号	投资构成	投资额（万元）	比例(%)
1	建设投资	47179.1	96.0%
2	建设期利息	1965.0	4.0%
	总投资	49144.1	100.0%

本项目总投资为 **49144.1** 万元，其中建设投资 **47179.1** 万元，建设期利息 **1965** 万元。其中自有资金 **19144.1** 万元，银行贷款 **30000.0** 万元，符合国家对项目资本金的要求。

详细的建设投资估算表见下表：

序号	工程或费用名称	数量 (平方米)	单价	单位	建筑工程费 (万元)	设备购置费 (万元)	安装 工程费	其他费用 (万元)	合计 (万元)	其中 外币	比例 (%)
1	固定资产费用 (万元)				38,503.7	1,400.0	-	5,028.8	44,932.5	-	95.2%
1.1	工程费用 (万元)	124,494			38,503.7	1,400.0	-	-	39,903.7	-	84.6%
1.1.1	地上建筑	77,410			23,413.9				23,413.9		49.6%
	土建	77,410	1,400.00	元/平米	10,837.4				10,837.4		23.0%
	强电	77,410	180.00	元/平米	1,393.4				1,393.4		3.0%
	弱电	77,410	180.00	元/平米	1,393.4				1,393.4		3.0%
	空调及通风	77,410	400.00	元/平米	3,096.4				3,096.4		6.6%
	给排水	77,410	40.00	元/平米	309.6				309.6		0.7%
	消防	77,410	140.00	元/平米	1,083.7				1,083.7		2.3%
	幕墙及腰线				4,500.0				4,500.0		9.5%
	变配电				800.0				800.0		1.7%
1.1.2	地下建筑	47,084			13,889.8				13,889.8		29.4%
	土建及基础	47,084	2,500.00	元/平米	11,771.0				11,771.0		24.9%
	通风	47,084	80.00	元/平米	376.7				376.7		0.8%
	给排水	47,084	40.00	元/平米	188.3				188.3		0.4%
	消防	47,084	140.00	元/平米	659.2				659.2		1.4%
	电气	47,084	100.00	元/平米	470.8				470.8		1.0%
	弱电	47,084	90.00	元/平米	423.8				423.8		0.9%
	机械车库					800.0			800.0		1.7%
1.1.3	电梯					600.0			600.0		1.3%
1.1.4	室外工程				1,200.0				1,200.0		2.5%
	室外电气				200.0				200.0		0.4%
	室外给排水				150.0				150.0		0.3%
	室外燃气				150.0				150.0		0.3%
	道路、绿化、广场				700.0				700.0		1.5%
1.2	工程建设其他费用 (万元)				-	-	-	5,028.8	5,028.8		10.7%
1.2.1	建设单位管理费	39,904	1.0%	万元				399.0	399.0		0.8%
1.2.2	高可靠供电费	7,000	220.00	元/kVA				154.0	154.0		0.3%
1.2.3	前期工作费	39,904	0.5%	万元				199.5	199.5		0.4%
1.2.4	工程勘察设计费	-						900.0	900.0		1.9%
1.2.5	施工图审查费	124,494	1.40	元/平米				17.4	17.4		0.0%
1.2.6	工程监理费	39,904	1.70%	万元				678.4	678.4		1.4%
1.2.7	工程保险费	39,904	0.30%	万元				119.7	119.7		0.3%
1.2.8	场地准备及临时设施费	39,904	0.80%	万元				319.2	319.2		0.7%
1.2.9	市政基础设施建设费	124,494	150.00	元/平米				1,867.4	1,867.4		4.0%
1.2.10	白蚁防治费	124,494	0.70	元/平米				8.7	8.7		0.0%
1.2.11	人防异地建设费	36,539	100.00	元/平米				365.4	365.4		0.8%
2	预备费 (万元)				-	-	-	2,246.6	2,246.6		4.8%
2.1	基本预备费	44,933	5%	万元				2,246.6	2,246.6		4.8%
2.2	涨价预备费		0%	万元				-	-		0.0%
3	建设投资合计 (万元)				38,503.7	1,400.0	-	7,275.4	47,179.1		100%
	比例 (%)				81.6%	3.0%	0.0%	15.4%	100.0%	0.0%	

项目的经济效益按租金的方式进行估算。

从项目建成后，第一年 70%的出租率；第二年 80%的出租率；第三年 95%的出租率，以后 100%进行收入估算，其中关联公司的使用率不低于 50%。

项目的租金按建成后第一年、第二年可以出租的部分按 2.0 元/平米/天的单价计算，建成后第三年按 2.5 元/平米/天的单价计算，并每年递增 5%，其中关联公司使用的部分按市场原则结算租金。

项目的收入成本测算见《润和国际软件外包研发总部基地项目可行性研究报告的附件》。

主要经济指标如下所表。

序 号	指 标 名 称	单 位	数 值	备 注
1	项目总投资	万元	49144.15	
1.1	建设投资	万元	47179.15	
1.2	建设期利息	万元	1965.00	
2	资金筹措	万元	49144.15	
2.1	资本金	万元	19144.15	
	资本金占总资金比例		38.96%	
2.2	银行借款	万元	30000.00	
3	项目收入	万元	8611.20	计算期内年均
4	营业税金及附加	万元	482.20	计算期内年均
5	总成本费用	万元	3408.40	计算期内年均
6	利润总额	万元	4720.50	计算期内年均
7	建设投资银行借款偿还期	年	10.7	含建设期
8	项目投资盈利能力			
8.1	项目投资财务内部收益率	%	9.2%	
8.2	投资财务净现值 ($i_c=8\%$)	万元	4286.2	
8.3	项目投资回收期	年	12.1	
8.4	总投资收益率 (ROI)	%	14.77	
9	资本金盈利能力			
9.1	资本金财务内部收益率	%	10.7%	
9.2	项目资本金净利润率	%	18.5%	
10	盈亏平衡点	%	41.9%	
11	偿债覆盖率		4.8	还款期平均

第二节 综合效益

润和国际软件外包研发总部基地项目的建设,将更加有效地吸引人才,加快技术创新体系和能力的建设,有助于润和软件紧密围绕主营业务发展,并可增强企业的自主创新能力,为其持续快速发展提供强劲的技术动力。

第六章 风险及对策分析

第一节 主要风险因素识别及风险程度分析

在上述各章分析的基础上，对本项目的主要风险因素进行识别，本项目的主要风险因素如下所示：

1、建设风险。本项目工程较大，建设内容多，各工程的进度、质量等目标能否按期实现都会对项目的整体目标实现有一定的影响。项目在规划、设计、施工过程中因为所采用的技术在先进性、适用性和经济性方面的不确定性会引起需求分析、布局规划、功能设计、投资规划等方面的风险。

2、资金风险。本项目所需资金量较大，如果资金环节出了问题，项目的其他步骤就很难继续下去。项目资金风险一方面表现在建设内容多，投资估算容易出差错，另一方面表现在所需资金不及时、不到位。

3、经营风险。本项目建设对外包园公司在经营方面的经验、专业知识、专业人才及管理控制方面的提出了很高的要求。

4、市场风险。周边写字楼的激烈竞争、市场分割等因素会对项目的业务收入带来一定影响。

5、行业风险。本项目的建设和发展与国家宏观经济环境、经济周期关系较大、这可能导致项目单位的收入不稳定。

第二节 防范和降低风险对策

1、建设风险对策。针对可能出现的建设风险，应采取以下应对措施：（1）聘请有资质的设计、工程咨询单位就项目的可行性、技术方案、规划布局等进行科学的论证和方案设计。（2）聘用有资质的施工企业进行工程施工，就各项工程的材料、进度等等内容与施工方签订有效的施

工合同，并聘用有资质的监理单位对工程质量等进行全程监控。

2、资金风险对策。为了规避和降低项目的资金风险，首先预算要留有余地，要有必要的资金预留量，从而避免或降低资金筹措的风险。再次，在项目建设中将更多地关注在资金方面的信息，及时地进行调整和变化；在管理和经营方式上注重探索和改革，提高资金的利用率，使项目的资金流有序和正常。

3、经营风险对策。外包园公司要多渠道、多形式地吸引人才，建立自己的专业管理队伍，降低经营风险。同时，建立灵活的经营机制和内部激励机制，以机制的创新抵御经营风险。

4、市场风险对策。外包园公司在进行项目开发时，一是要统筹安排、严格监管，开源节流。减少开发成本，以提高市场竞争能力；二是要加强客户管理，将有意向进驻的企业纳入客户管理，对这些意向性准客户进行跟踪服务，及时了解客户的投资计划和对投资环境的要求，减少意向性准客户的“走失”。

5、行业风险对策。外包园公司除了努力增强自身实力、降低宏观经济变化可能带来的风险外，对行业内部竞争造成的风险，一方面需加强宣传，突出本项目管理科学、服务优质的良好的投资环境，扩大本项目的影 响，提高竞争能力；另一方面继续扎实做好各项开发建设工作，吸引更多的客户。

第七章 结论

本项目建设是润和软件应对市场迅猛发展、扩大软件业务的需要，是满足知名企业入驻园区需求、推动中国（南京）软件谷软件产业进一步发展的需要，是进一步扩大地区软件进出口业务的需要。同时，项目具有一定的投资回报，因此，本项目建设是必要的，且是可行的。