



广东省某国际视光科技产业基地 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
第二节 项目公司及投资方背景.....	2
第三节 可行性研究报告的编制依据.....	2
第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	2
第二章 项目建设背景及必要性	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性分析.....	3
第三章 项目产品市场分析	3
第一节 行业概述.....	3
第二节 眼镜市场分析.....	4
第三节 工业 4.0 市场分析.....	7
第四节 产业园区市场分析.....	7
第四章 项目建设方案及运营管理模式	9
第一节 建设内容与主题.....	9
第二节 项目空间布局.....	9
第三节 项目业态定位及招商.....	9
第四节 园区服务内容及运营模式.....	9
第五节 项目特色及优势.....	10
第六节 基地发展规划.....	10
第五章 项目选址及建设条件	10
第一节 项目选址要求.....	10
第二节 项目区位条件.....	10
第三节 项目选址合理性分析.....	10
第六章 项目总图布置方案	10
第一节 项目建设指导思想.....	10
第二节 项目建设方案及平面布置.....	10
第三节 项目土建工程设计.....	10

第七章 辅助公用工程及设施	10
第一节 给排水系统.....	10
第二节 电气系统.....	10
第三节 通风与空调.....	11
第八章 项目环境保护	11
第一节 设计依据.....	11
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	11
第三节 绿化设计.....	11
第四节 环境影响综合评价.....	11
第九章 项目能源节约方案设计	11
第一节 用能标准和节能规范.....	11
第二节 项目能源消耗.....	11
第三节 节能措施综述.....	11
第四节 节能措施.....	12
第十章 劳动安全与卫生及消防设施方案	12
第一节 劳动安全与卫生.....	12
第二节 消防设施及方案.....	12
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	12
第一节 企业组织机构设置.....	12
第二节 与项目相匹配的各项管理能力分析.....	12
第三节 劳动定员和人员培训.....	12
第十一章 项目实施进度与招投标	12
第一节 基本要求.....	12
第二节 项目开发管理.....	12
第三节 项目招投标.....	12
第十二章 投资估算和资金筹措	12
第一节 总投资估算.....	12
第二节 项目资金筹措.....	13
第十三章 项目的经济效益分析	13
第一节 评价依据.....	13

第二节 经济效益测算.....	13
第三节 财务效益分析.....	13
第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....	13
第五节 财务评价结论.....	13
第十四章 入驻公司投资估算及经济效益.....	13
第十五章 项目的社会效益及风险分析.....	14
第一节 社会影响效果分析.....	14
第二节 社会风险及对策分析.....	14
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	14
第一节 建设项目可行性研究结论.....	14
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

1、项目名称

广东省某国际视光科技产业基地项目。

2、项目性质

新建。

3、项目申报单位

.....

4、项目建设地址

广东省广州市增城经济技术开发区。

5、项目占地规模及建筑内容

本项目主要建筑物类别及建筑面积如下表所示：

图表 1：项目建设内容一览表

项目名称	细分区域	建筑面积（万 m ² ）
宝盛国际视光科技产业基地	总部大厦	2.00
	产品展示及设计中心	1.80
	科技研发及国家行业标准检测中心	1.00
	工业 4.0 智能标准制造工房	4.40
	电商及结算中心 (仓储分拣配送大楼)	2.40
	综合配套设施	2.80
总计		14.40

6、项目建设周期

本项目建设期暂定为 36-60 个月，从 2016 年 8 月至 2021 年 8 月。

7、项目建设目标

8、项目主要经济指标

二、研究项目主要结论

第二节 项目公司及投资方背景

第三节 可行性研究报告的编制依据

第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

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

（一）产业园区政策

1、《关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》

2015年9月26日，国务院颁布《关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》（国发〔2015〕53号）。

《意见》指出，鼓励各类科技园、孵化器、创业基地、农民工返乡创业园等加快与互联网融合创新，打造线上线下相结合的大众创业万众创新载体。鼓励大中型企业通过生产协作、开放平台、共享资源、开放标准等方式，带动上下游小微企业和创业者发展。鼓励有条件的企业依法依规发起或参与设立公益性创业基金，开展创业培训和指导，履行企业社会责任。

.....

（二）健康产业政策

（三）智能制造产业政策

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设符合广州市中长期发展战略决策

2016年3月16日，广州市人民政府发布《广州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

《纲要》指出，要优质高效发展现代服务业。加快发展基于互联网、移动互联网的平台经济，促进批发零售业和电子商务相结合。大力发展生活性服务业，积极拓展信息、文体娱乐、教育培训、家庭服务、养老等产业。加快发展健康产业，建设健康医疗产业聚集区。

本产业基地项目的建设，以视光行业龙头企业为带动，聚集国际国内上下游关联企业，着力于解决国民的视觉健康问题，符合广州市的中长期发展规划。

二、项目建设是实现整体视觉健康的必要性

三、项目建设是改善配镜行业秩序的必要性

第三章 项目产品市场分析

第一节 行业概述

一、行业现状

国内眼镜零售业在计划经济时期从国营企业发展起来，很多老字号在各地都隶属地方政府企业、改革开放以来，广东省的眼镜零售业最早发展连锁经营，特别是近几年来，全国各地的眼镜业发展到一定程度的连锁规模，但大多数是地方性的连锁，很少有跨省发展的眼镜连锁集团。

同时，眼镜行业是一个半医半商的行业，近几年来，眼镜更是从功能性商品

进化到时尚性商品，各式各样的太阳镜，已经成为普通大众追求时尚的代名词。

二、眼镜销售渠道分析

三、行业规模及发展趋势

第二节 眼镜市场分析

一、眼镜需求市场

1、眼科异常成为体验验出率最高的疾病

根据国内体检连锁机构慈铭体检发布的《2015 年国民健康体检报告》，2015 年，国人体检检出率最高的十大疾病依次是眼科异常、血脂异常、口腔异常、体重超重、乳腺异常、脂肪肝、心电图异常、甲状腺异常、血常规异常、肝功异常。眼科异常几乎成为了“国民病”。

图表 2：2015 国民体检检出率最高的 10 大疾病

排名	疾病	占比
1	眼科异常	45.30%
2	血脂异常	33.72%
3	口腔异常	29.83%
4	体重超重	27.96%
5	乳腺异常	24.82%
6	脂肪肝	23.19%
7	心电图异常	22.01%
8	甲状腺异常	15.24%
9	血常规异常	14.88%
10	肝功异常	12.01%

从不同性别看，在 2015 年，男性体检检出眼科异常的比例为 41.73%，是检出率最高的 5 大疾病之首。

图表 3：2015 男性体检检出率最高的 5 大疾病

排名	疾病	占比
1	眼科异常	41.73%
2	血脂异常	37.65%
3	体重超重	33.22%

4	脂肪肝数	29.36%
5	口腔异常	29.24%

从不同年龄段看，在 2015 年，除 60 后外，其余各年龄段（包括 70 后、80 后以及 90 后）体检检出率最高的疾病均为眼科异常。

图表 4：2015 各年龄段体检检出率最高的 5 大疾病

年龄段	体检检出最多的 5 种疾病
60 后	血脂异常、眼科异常、体重超重、脂肪肝数、口腔科异常
70 后	眼科异常、血脂异常、体重超重、口腔科异常、乳腺异常
80 后	眼科异常、口腔科异常、血脂异常、乳腺异常、体重超重
90 后	眼科异常、心电图异常、口腔科异常、乳腺异常、体重超重

综合以上分析，不难看出，眼科疾病已经成为不同性别、不同年龄阶层的社会民众共同面临的“国民病”。

2、我国近视患病人数将增加至 7.11 亿，相当于美国人口的 2 倍多

根据最新发布的《国民健康视觉报告》，2012 年我国 5 岁以上总人口中，近视和远视的患病人数大约 5 亿，其中近视的总患病人数在 4.5 亿左右。其中，患有高度近视的总人口高达 3000 万。高中生和大学学生的近视发病率都超过 70%，并逐年增加，青少年近视发病率已经高居世界第一位。

若没有有效的政策干预，到 2020 年，我国 5 岁以上人口的近视患病率将增长到 51% 左右，患病人口将达 7 亿，相当于美国人口的 2 倍多。

图表 5：我国近视患病人数预估

年份	2012	2020
近视患病人数（亿）	4.32-4.78	7.04-7.11
高度近视人数（万）	2900-3040	4000-5155

3、其他细分眼镜市场容量

中国每年儿童视功能康复市场容量为：1140 亿元 RMB。

中国每年儿童近视防控市场容量为：896 亿元 RMB。

2015 年中国 60 岁以上人口数量为 2.1 亿；人类平均年龄在 45 岁以上必须借助近用正镜来进行近距离阅读；即中国使用“老花镜”的年龄人口在 3.5 亿~4 亿之间；按照平均 100 元/付“老花镜”的价值计算，中国的“老花镜”市场容量应该在 350 亿 RMB 左右。

2016 年中国“隐形眼镜”市场将超过 1200 亿元 RMB。

而 2015 年中国眼镜业验光配镜市场为 356 亿。

二、眼镜供给市场

2015 年 1-8 月，全国范围内累计生产眼镜成镜 409953381 副，产量累计同比下降近 3.60%。

图表 6：2015 年 1-8 月中国眼镜成镜产量情况

地区	累计	本月累计同比增长 (%)
全国	409953381	-3.60
浙江省	190843213	-4.95
广东省	94108033	-20.27
福建省	68744618	31.93
江西省	40155625	3.84
江苏省	7673221	-0.06
河北省	4986403	6.54
吉林省	1040700	27.25
上海市	803948	-29.36
安徽省	692300	24.79
辽宁省	502805	4.50
北京市	253007	18.58
河南省	149508	14.77

三、眼镜进出口市场

1、眼镜进口市场

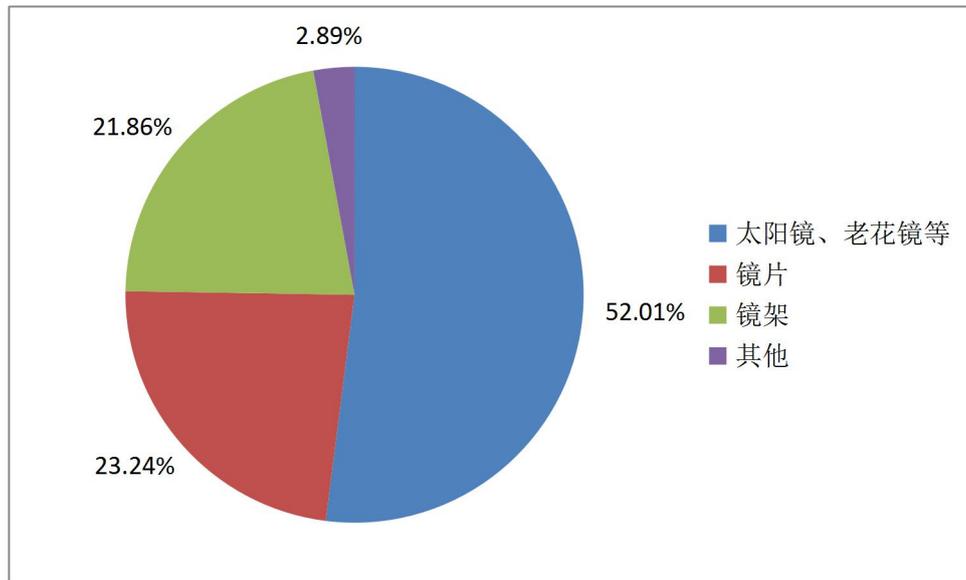
2015 年 1-12 月，我国眼镜产品（不含仪器设备）进口 10.57 亿美元，同比增加 18.17%。从眼镜产品类别分析：太阳镜、老视镜等成镜进口 3.02 亿美元，同比减少 3.49%；眼镜片及其毛坯进口 4.2 亿美元，同比增加 58.42%；眼镜架进口 1.32 亿美元，同比增加 2.68%。

2、眼镜出口市场

2015 年 1-12 月，我国眼镜产品（不含仪器设备）出口达 51.36 亿美元，同比增加 3.93%。从眼镜产品类别分析：太阳镜、老视镜等成镜出口 26.7 亿美元，同比增加 1.04%，占总额的 52.01%（其中太阳镜出口 14.96 亿美元，同比增加 2.60%，占总额的 29.13%）；眼镜架出口 11.23 亿美元，同比增加 0.63%；占总额

的 21.86%；眼镜片出口 11.94 亿美元，同比增加 15.61%；占总额的 23.24%。

图表 7：2015 年中国眼镜出口情况



四、眼镜市场小结

近年来，电子产品的普遍使用使得视觉健康威胁更为突出，我国近视患者人数逐年增加，相应地，对眼镜的需求量也在不断增长。

此外，随着社会的不断发展，消费者对于眼镜的需求也越来越多元化，健康消费、体验消费、时尚消费以及整合消费已经成为现代人崭新的消费观念，这也在很大程度上催生了对太阳镜等其他类型眼镜的需求。

综上，眼镜既能满足消费者的视觉健康需求，又能满足时尚、休闲等场合的需求。因此，眼镜行业前景广阔。

第三节 工业 4.0 市场分析

.....

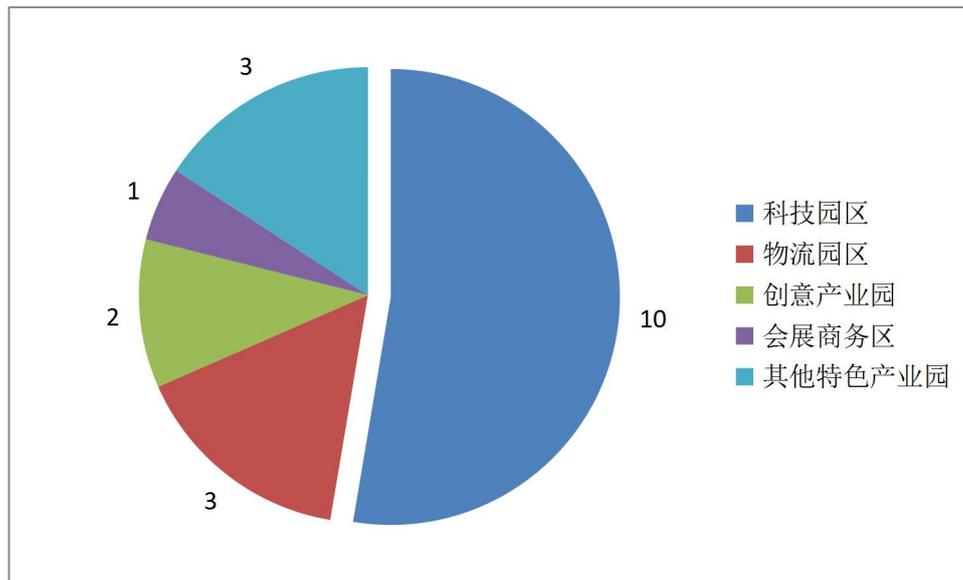
第四节 产业园区市场分析

一、广州市园区分布

根据广州市政府公布的数据,截止 2015 年,广州市共有 19 个重点产业园区。其中包括:国家级开发区 3 个,国家级产业园区 6 个,以及省级园区 10 个。

从各个产业园区的业务形态看,19 个重点产业园区中,共有 10 个为科技园区,占比 52.6%;剩下的产业园区包括物流园区 3 个,创意产业园区 2 个,会展商务园区 1 个,以及其他特色产业园区 3 个(其中,花卉产业园 1 个,环保产业园 2 个)。

图表 8: 广州市产业园区分类情况



二、发展机会分析

近年来,广州市内产业园区均保持良好的发展态势。以广州开发区为例,2016 年 2 月,开发区共实现规模以上工业总产值 4246713 万元,同比增长近 5.20%;新增固定资产投资 798852 万元,增长 8.70%;缴纳税收 284100 万元,增加 13.27%。随着国家及广州市政府多项鼓励产业园区发展的政策陆续出台,预计未来,广州市内的产业园区会继续保持增长的趋势。

从产业园区的分布情况看,目前广州市的产业园区主要集中在高新技术领域;此外,广州市也积极利用自身的地理位置优势,大力发展物流、报关、保税区等相关业务。但是,目前广州市并没有涉及健康、医疗等领域的产业园区。

本项目以视光健康为主题,目前市场上并没有相似的产业园区与之竞争;

此外，就项目所在地××而言，已经形成总部经济产业集群、高端装备制造产业集群、电子商务与物联网产业集群等六大产业集群。本项目在运营过程中，可依托其现有经营经验，大力发展自身园区经济。

综上，本项目具有广阔的市场前景。

第四章 项目建设方案及运营管理模式

第一节 建设内容与主题

一、建设内容

本项目所在地为广东省广州市，该地区自然条件优越，基础设施完善、人流、物流、信息流集中，区位优势明显，适合本项目的建设和运营。

图表 9：项目建设内容一览表

项目名称	细分区域	建筑面积（万 m ² ）
宝盛国际视光科技产业基地	总部大厦	2.00
	产品展示及设计中心	1.80
	科技研发及国家行业标准检测中心	1.00
	工业 4.0 智能标准制造工房	4.40
	电商及结算中心 （仓储分拣配送大楼）	2.40
	综合配套设施	2.80
总计		14.40

二、园区建设风格与主题

.....

第二节 项目空间布局

第三节 项目业态定位及招商

第四节 园区服务内容及运营模式

第五节 项目特色及优势

第六节 基地发展规划

第五章 项目选址及建设条件

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 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目总图布置方案

第一节 项目建设指导思想

第二节 项目建设方案及平面布置

第三节 项目土建工程设计

第七章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 通风与空调

第八章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 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

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第九章 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 项目能源消耗

图表 10：项目年耗能总量汇总表

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	电	万 KWh	t	100.00	1.229	122.90
2	水	万 t	t	5.01	0.2429	1.22
3	年耗标煤总量 (t)		--	--	--	124.12

第三节 节能措施综述

第四节 节能措施

第十章 劳动安全与卫生及消防设施方案

第一节 劳动安全与卫生

第二节 消防设施及方案

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

第二节 与项目相匹配的各项管理能力分析

第三节 劳动定员和人员培训

第十一章 项目实施进度与招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

第三节 项目招投标

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 总投资估算

第二节 项目资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 经济效益测算

第三节 财务效益分析

第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析

第五节 财务评价结论

第十四章 入驻公司投资估算及经济效益

园区全部招商完毕，进入正式运营阶段后，将形成以镜架镜片、周边清洁（眼药水、清洁用品等）以及儿童矫正 OK 镜为主体的业务体系。

预计运营期间，每年可实现产值 112000.00 万元，向政府缴纳税收 2240.00 万元。

图表 11：入驻企业产值税收估算表

序号	企业类型	数量	投资额 (亿元)	产值预估 (亿元)	税收预估 (万元)
1	龙头企业	3	0.90	3.00	600.00
2	代理销售	5	0.25	2.00	400.00
3	工业 4.0 高端智造类	11	0.77	1.60	320.00
4	零部件及装备类	5	0.50	2.00	400.00
5	电商及研发设计检测机构	6	0.18	2.60	520.00
	合计	30	2.60	11.20	2240.00

第十五章 项目的社会效益及风险分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 社会风险及对策分析

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806