寿仙谷数智健康运营中心建设项目

可行性研究报告

2026 年 11 月

目录

第一章、总 论.....1
一、项目名称和建设地址.....1
二、建设单位、注册地址及法定代表人.....1
三、项目负责人和联系人.....1
四、编制依据.....1
五、项目概述.....2
1、项目背景.....2
2、建设单位介绍.....2
六、项目主要经济技术指标.....4
第二章、项目建设的必要性和可行性分析.....5
一、项目建设的必要性分析.....5
1、响应国家大健康战略与中医药数智化政策，抢抓产业发展窗口期....5
2、释放中华老字号品牌势能，构建辐射长三角的市场桥头堡.....6
3、升级数智化营销体系，推动从传统产品供应商向大健康综合运营服务商转型.....7
4、整合集团数智化能力，破除系统碎片化，降低重复建设成本.....8
5、沉淀用户消费数据资产，构建长期竞争壁垒.....8
6、传承中医药文化，践行绿色发展与履行社会责任.....9
二、项目建设的可行性分析.....10
1、政策环境支撑具备可行性.....10
2、市场需求与消费升级具备可行性.....11
3、品牌与产业基础具备可行性.....12
4、数字化建设成果与技术方案具备可行性.....13
5、人才引育与组织保障具备可行性.....13
6、经济投入与收益具备可行性.....14
7、实施保障与风险控制具备可行性.....15
第三章、项目的建设目标及内容.....17

一、项目建设目标.....17
二、项目建设内容.....17
1、项目进度和安排.....17
2、场地建设.....18
3、智能设备设施投入.....18
4、数字化应用系统投入.....19
5、人员规划.....19
第四章、项目的前景分析.....21
一、我国大健康产业发展情况.....21
1、大健康产业市场概况.....21
2、我国大健康产业发展历程.....21
二、我国大健康产业市场规模.....22
三、行业发展趋势.....23
1、契合产业政策导向，同步新技术与产业发展趋势.....23
2、整合升级企业现有资源，构筑差异化竞争优势.....23
第五章、项目选址及基础设施条件.....25
一、项目选址.....25
二、建设地区的自然条件.....25
1、地理位置.....25
2、地形、地貌.....25
3、水力资源.....25
4、气候条件.....26
5、地震设防.....26
三、基础设施.....26
1、供电、供水等基础设施.....26
2、交通条件.....26
第六章、节能降耗.....28
一、原则和标准.....28

二、能耗指标.....28
三、节能措施.....28
1、节电措施.....28
2、节水措施.....29
第七章、环境保护措施及相关审批情况、消防及职业安全卫生.....30
一、环境保护措施及相关审批情况.....30
1、主要设计依据.....30
2、环境保护措施方案.....30
3、环境影响分析结论.....32
二、消防.....33
1、消防设计遵循的主要规范、规定.....33
2、防护措施.....33
三、职业安全卫生.....34
1、关于劳动安全卫生的规定.....34
2、职业安全措施.....34
第八章、企业组织、劳动定员和人员培训.....35
一、企业组织及工作制度.....35
1、企业组织形式.....35
2、企业工作制度.....35
二、项目劳动定员和人员培训.....35
1、项目劳动定员.....35
2、人员培训.....36
第九章、预计募集资金数额及使用情况.....38
一、本项目投资总额及其依据.....38
二、项目资金来源.....38
第十章、项目的社会、经济效益分析.....39
一、经济效益分析.....39
二、社会效益分析.....39

三、生态效益分析.....39
第十一章、项目风险分析及对策.....41
一、市场风险分析及控制措施.....41
二、管理风险分析及控制措施.....41
三、政策风险分析及控制措施.....42
四、人力资源风险及控制措施.....42
第十二章、可行性研究结论与建议.....44

第一章、总 论

一、项目名称和建设地址

项目名称：寿仙谷数智健康运营中心建设项目

建设地点：浙江省杭州市拱墅区文晖街道东新单元 XC0607-B1/B2-20 地块

二、建设单位、注册地址及法定代表人

本项目实施主体为浙江寿仙谷数智健康科技有限公司（以下简称“寿仙谷数智健康”），系浙江寿仙谷医药股份有限公司（以下简称“寿仙谷”或“公司”）的全资子公司。

表 1 项目建设单位情况

建设单位	注册地址	法定代表人
浙江寿仙谷数智健康科技有限公司	浙江省杭州市余杭区仓前街道仓兴路1390号9幢701-1室	李振宇

三、项目负责人和联系人

项目负责人：李振宇　　职位：寿仙谷总经理

项目联系人：刘国芳　　职位：寿仙谷董事会秘书兼副总经理

联系电话：0579-87622285

电子邮箱：liuguofang@sxgoo.com

四、编制依据

（1）国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

（2）《国务院关于投资体制改革的决定》（国发【2004】20 号）；

（3）国家和地方的有关政策及法规；

（4）浙江寿仙谷医药股份有限公司 2023、2024、2025 年度经审计的财务报告；

（5）公司内部编制的技术及流程文件；

（6）公司提供的与项目相关的基础资料及数据；

（7）其他项目相关资料。

五、项目概述

1、项目背景

伴随人口老龄化加剧与居民健康消费升级，大健康产业正经历从产品供给向“产品+服务”一体化转型的关键窗口期。健康产业已告别经验驱动的线性增长，迈入算法内生的指数进化新周期，AI 技术全面渗透产业链各环节，倒逼传统中医药企业构建面向终端市场的数智化服务枢纽，打通品牌传播、健康服务与产品转化的完整业务链路。为鼓励中医药数智化转型与健康服务创新，浙江省“十五五”中医药发展规划明确统筹推进中医药服务、产业、科技、数智“七位一体”现代化，要求到 2030 年整合型、智慧化中医药服务体系全面建成，中医药人工智能应用水平全国领先，中医药全产业链规模达到 3000 亿元。

寿仙谷作为中华老字号、国家重点农业龙头企业、国家高新技术企业、中医药国际标准制定单位，深耕灵芝、铁皮石斛等道地名贵中药材选育、栽培、加工与销售，已在武义基地构建起从种质培育到成品产出的完整全产业链，在原料质控、智能制造、科研创新方面积累扎实基础。但企业现有业务重心偏向生产制造，缺少布局长三角核心消费市场的城市综合服务平台，线下健康服务触点不足，制约向综合健康服务商升级的步伐。

本项目立足杭州，依托省会城市在数字经济与消费市场的集聚优势，通过硬件载体与数字化系统投入，搭建数智健康运营一体化平台，打通线上流量与线下健康服务，构建集数智营销、研发创新、大健康产品展示销售于一体的综合性数智健康产业园区，助力公司由传统产品供应商向综合健康服务商转型，强化辐射长三角乃至全国市场的桥头堡作用，同时为城市居民提供多层次中医药特色健康消费体验。

2、建设单位介绍

公司系一家专业从事灵芝、铁皮石斛、西红花等名贵中药材的品种选育、栽

培、加工和销售的国家高新技术企业。自成立以来，公司通过选用优良品种，建立无污染栽培基地，采用仿野生有机栽培模式，利用先进中药炮制技术及产品身份可追溯制度等一系列措施，形成了一套完善的全流程产品质量控制体系，并获得有机产品认证、GAP 认证、HACCP 认证及 ISO9001 质量体系等认证。公司核心产品主要包括寿仙谷牌破壁灵芝孢子粉（去壁款）、寿仙谷牌破壁灵芝孢子粉颗粒（去壁款）、寿仙谷牌破壁灵芝孢子粉片（去壁款）、寿仙谷牌灵芝孢子粉（破壁）、寿仙谷牌铁皮枫斗颗粒和寿仙谷牌铁皮枫斗灵芝浸膏等。

公司长期深耕保健品行业，凭借优秀的产品品质和良好的品牌形象，被授予全国食用菌行业十大龙头企业、全国灵芝/铁皮石斛品种道地药材保护与规范化种植示范基地、浙江省优质道地药材示范基地、中华中医药学会药学科普示范基地、浙江省食药用菌产业技术创新战略联盟牵头单位、浙江省优秀民营企业、中华老字号、国家食用菌工程技术研究中心浙江食用菌加工技术示范基地、浙江省诚信民营企业、省级骨干农业龙头企业。其中，“寿仙谷”商标被中华人民共和国商务部认定为“中华老字号”，被国家工商行政管理总局认定为“中国驰名商标”，被浙江省工商行政管理局认定为“浙江省著名商标”。此外，公司的“武义寿仙谷中药炮制技艺”已被列入第四批国家级非物质文化遗产代表性项目名录。

在数智化建设方面，公司围绕全产业链 22 个业务域，自 2021 年起系统构建了“511”数智工程体系顶层规划，即“未来农场、未来工厂、未来市场、未来科技、综合管理”五大业务中台、一个数据中台和一个企业大脑。在种植端，“未来农场”依托 DIBS 和 ACES 系统构建了全球最大的灵芝种质信息库，打造智慧栽培、适生调控、风险预警等数字化模型，从源头保障药材质量与产量；在生产端，“未来工厂”采用 MES 和 LIMS 系统构建标准化的产品生产与质量管理流程，实现产品全生命链可追溯；在仓储物流环节，引入智能立库、WMS 系统和数字孪生系统，实现仓储管理虚实同步与可视化管控；在市场端，“未来市场”通过 DIMS 营销系统建设“名医、名药、名店”模式，并构筑自有电商平台打造 O2O 模式，推进线上线下一体化运营。公司先后获评浙江省“未来工厂”、浙江省 5G 全连接工厂，并入围工信部 5G 工厂名录，成为中医药行业智能制造的标杆。

公司始终坚持“创新现代生物科技，培育道地珍稀药材，博采国医国药精华，服务民众健康长寿”的经营宗旨，围绕以灵芝及铁皮石斛等名贵中药饮片加工及保健食品的核心主业，不断完善“全产业链”经营模式，优化产业布局，拓展发展空间，依托寿仙谷品牌的核心竞争优势与“511”数智工程体系形成的全链路数字化能力，全面提升企业综合实力，实现从区域性龙头企业到全国有机国药品牌企业的崛起。

六、项目主要经济技术指标

表 2 主要经济技术指标

序号	指标	数值	单位
1	项目投资总额	11,198.74	万元
1.1	场地建设投入	8,267.28	万元
1.2	智能设备设施投入	1,948.51	万元
1.3	数字化应用系统投入	982.95	万元
2	项目定员	20.00	人
3	项目达产后年均新增折旧摊销	924.43	万元

第二章、项目建设的必要性和可行性分析

一、项目建设的必要性分析

1、响应国家大健康战略与中医药数智化政策，抢抓产业发展窗口期

在积极应对人口老龄化国家战略背景下，健康服务供给体系正加快从“以治病为中心”向“以健康为中心”转变。《“健康中国 2030”规划纲要》明确提出推进中医药与健康服务融合发展，鼓励社会力量发展中医养生保健、健康管理、文化体验等新业态；国务院办公厅《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》提出扩大老年健康产品与服务供给，支持利用商业商务载体发展健康消费新业态；国家中医药管理局与国家数据局联合印发的《关于促进数字中医药发展的若干意见》明确提出推动大数据、人工智能等数字技术全面融入中医药传承创新，打造“数智中医药”新格局。《中医药振兴发展“十五五”规划》亦鼓励中医药企业延伸健康服务链条，发展中医药特色养生保健服务，支持企业运用数字化手段赋能中医药产业。

从浙江省层面看，浙江省纵深推进数字化改革与中医药产业提质升级，浙江省人民政府办公厅印发的《浙江省“十五五”中医药发展规划》（浙政办发〔2026〕14 号）明确实施新时代“中医药攀登工程”，深化“浙里中医”“浙派中医”“浙产中药”“浙中医药+”品牌建设，统筹推进中医药服务、产业、科技、人才、文化、治理、数智“七位一体”现代化，提出到 2030 年中医药人工智能应用水平全国领先，中医药全产业链规模达到 3000 亿元。上述政策明确提出深化中医药品牌建设、丰富中医药文化传播方式，形成一批高质量中医药文化精品与特色品牌活动，为本项目打造品牌展示中心、中医药科普平台提供了明确的政策指引。

杭州市加快建设人工智能创新发展第一城，出台《杭州市平台经济健康高质量发展“十五五”规划》（杭政函〔2026〕66 号），明确以人工智能为核心引擎，推动平台经济从“互联网+”形态向“人工智能+”形态跃迁，提出直播电商规模领先、人工智能全链布局的发展目标。拱墅区作为大运河数智未来城所在城区，推

出“1+4+N”产业政策体系，在数字经济、算力服务、人工智能场景应用、生命健康等领域形成系统性扶持框架。

本项目重点在杭州拱墅区搭建数智健康运营一体化平台，承载数字化运营、品牌展示、新品发布、产品体验、直播运营、企业展厅、中医药科普、科技咨询、客户服务、办公配套等功能。项目以市场化载体承接国家中医药振兴、银发经济、数字中医药、健康消费升级等政策要求，契合杭州市发展生命健康产业、打造长三角健康消费高地的发展方向，具备较强的政策落地示范价值。因此，本项目建设是公司响应国家战略、贯彻中医药数智化政策、抢抓大健康产业发展窗口期的必要举措。

2、释放中华老字号品牌势能，构建辐射长三角的市场桥头堡

寿仙谷拥有百年发展历史，是中华老字号、国家重点农业龙头企业、国家高新技术企业、国家非物质文化遗产保护单位、中医药国际标准制定单位，在灵芝、铁皮石斛等名贵中药材领域具备深厚技术积淀和品牌公信力。公司长期深耕灵芝、铁皮石斛、西红花等名贵中药材的品种选育、栽培、加工和销售，已形成从种质培育到成品产出的完整全产业链，并获得有机产品认证、GAP 认证、HACCP 认证及 ISO9001 质量体系等认证。公司核心产品包括寿仙谷牌破壁灵芝孢子粉（去壁款）系列、寿仙谷牌铁皮枫斗颗粒、寿仙谷牌铁皮枫斗灵芝浸膏等，产品品质和品牌形象获得广泛认可。公司被授予全国食用菌行业十大龙头企业、国家食用菌工程技术研究中心浙江食用菌加工技术示范基地、省级骨干农业龙头企业等荣誉；“寿仙谷”商标被商务部认定为“中华老字号”，被国家工商行政管理总局认定为“中国驰名商标”；“武义寿仙谷中药炮制技艺”被列入第四批国家级非物质文化遗产代表性项目名录。

然而，公司现有品牌展示、客户体验载体主要集中于武义生产基地，地处浙中县域，距离长三角核心消费市场较远，面向杭州及长三角高消费人群缺少城市级品牌窗口，品牌势能未能充分释放。长三角区域人口密集、消费能力突出，杭州作为长三角核心城市和浙江省会，经济实力强、交通便捷、高校科研机构集聚、

数字经济产业配套成熟，中高端健康消费市场潜力巨大。本项目落地杭州拱墅区东新单元，打造集企业展厅、新品发布、产品体验、中医药科普、客户服务于一体的城市总部载体，通过实体展厅和数字化场景直观展示企业历史文化、科研成果、全产业链优势，改变以往仅依靠产品包装、线上广告的品牌传播模式，实现客户实地沉浸式体验。东新单元地处拱墅区中部，区域管辖面积 8.4 平方公里，常住人口约 13 万人，已建成中国人力资源产业园、新天地国家夜间经济和文化旅游示范区等具有一定规模的“国字号”产业平台，引育了阿斯利康、普华永道、杭银理财、惠耳听力、香飘飘等一批头部企业，以总部经济和商贸金融、数字经济、生命健康、电竞文娱和建筑规划为主导的产业格局厚积成势，年税收突破 40 亿元。项目落地后将与区域产业生态形成协同效应，有利于强化寿仙谷在中医药大健康赛道的辨识度，与市场内普通保健品企业形成差异化竞争，进一步提升老字号的社会知名度与市场影响力。因此，本项目建设是释放品牌势能、补齐城市市场服务短板的必然选择。

3、升级数智化营销体系，推动从传统产品供应商向大健康综合运营服务商转型

当前公司主要从事名贵中药材、中药饮片及保健食品研发生产销售，业务模式以产品供应为主，业务链条偏向“研发—生产—销售”，缺乏面向终端客户的持续性健康服务能力，线上线下营销链路尚未完全打通。随着大健康行业竞争加剧，仅依靠产品销售的增长模式已显现天花板，市场更需要“产品+健康管理服务”一体化解决方案。消费者不再满足于购买保健食品、中药饮片等实物产品，而是中医特色康养等服务产生快速释放的需求。数字经济赋能大健康产业，直播电商、智慧客户运营、线上线下一体化服务模式快速普及，倒逼传统中医药制造企业突破单纯产品供给模式，构建面向终端消费市场的数智化服务枢纽，打通品牌传播、客户体验、产品转化与复购的完整业务链路。

本项目通过搭建数智健康运营一体化平台，依托多平台直播间、企业展厅、数字化运营系统，开展直播带货、新品发布、中医药科普、客户数字化画像管理，沉淀用户健康数据，实现线上内容引流、私域精细化运营，联动线下健康服务场

景完成服务承接与产品转化，构建数智驱动的线上线下一体化营销闭环。项目还将布局品牌展示、产品体验、直播运营、客户服务、办公配套等功能，将自有产品融入产品体验、养生文化传播、客户服务全过程，输出中医药特色健康消费解决方案。通过硬件载体与数字化系统投入，一方面落地中医药特色线下产品体验，另一方面依托数智营销场景打通线上流量与线下实体服务，实现产品销售与客户运营双向联动，助力企业由传统产品供应商向大健康综合运营服务商转型。因此，本项目建设是公司突破增长瓶颈、实现业务模式升级的内在需要。

4、整合集团数智化能力，破除系统碎片化，降低重复建设成本

公司启动“511”数智工程体系建设，覆盖种植、生产、仓储物流、市场、综合管理等 22 个业务域，在种植端、生产端、仓储物流环节已经实现较高水平数字化应用，获评浙江省“未来工厂”、浙江省 5G 全连接工厂，入选工信部 5G 工厂名录。

尽管公司在生产端、种植端已形成较强的数字化能力，但面向市场端的健康运营体系仍存在系统碎片化、数据孤岛等问题。各业务板块独立建设信息化工具，用户权限、流程审批、报表分析、消息推送等通用功能无法单独拆分复用，新增业务场景需重新开展需求调研、软硬件采购、系统定制开发，数字化建设周期长、一次性改造成本高昂。本项目按照“统一架构、统一标准、试点先行、全域复用”的建设思路，搭建覆盖基础设施、物联感知、数据资源、应用支撑、业务应用的五层标准化系统架构，统一归集人员、资产、经营、营销、能耗等多维度数据，形成标准化数据资源库。项目建成后，平台产品、建设方案与运营管理体系可快速迁移复用至集团后续规划项目，从根源杜绝重复建设，有效压缩集团全生命周期信息化投入。因此，本项目建设是整合集团数智化能力、破除系统碎片化、实现集约化投入的现实需要。

5、沉淀用户消费数据资产，构建长期竞争壁垒

在数字经济时代，数据已成为企业核心生产要素。大健康产业的竞争正在从产品竞争转向“产品+运营+数据”的综合竞争。通过本项目建设，公司可以依托

数智健康运营一体化平台，合规采集、治理和分析用户消费数据、行为数据、偏好数据，构建用户画像和消费标签体系，实现精准营销、个性化推荐和全生命周期客户运营。平台将打通线上内容引流、私域社群运营、直播转化与线下产品体验承接，形成“内容—触达—转化—复购”的完整闭环。

同时，公司可借助 AI 用户画像、消费数据分析工具，将消费数据采集、分析、产品推荐全链路打通，实现数智技术与中医药健康消费深度融合。项目落地后可充分利用区域人工智能产业生态和算力资源，加速数字化运营能力建设。与普通保健品企业、商业综合体相比，寿仙谷拥有中医药老字号品牌、道地药材资源、全产业链质量溯源体系和“511”数智工程形成的数字化管控经验，能够将中医药特色服务标签嵌入品牌展示、产品体验、直播运营、客户服务全链条，形成难以复制的竞争壁垒。因此，本项目建设是公司沉淀数据资产、构建长期差异化竞争优势的战略需要。

6、传承中医药文化，践行绿色发展与履行社会责任

本项目依托企业展厅、数字化展示、线上科普等载体，创新中医药文化传播形式，面向大众常态化普及灵芝、石斛等道地中药材养生知识，以数字化手段活化传承传统中医药文化，增强大众中医药文化自信。浙江省“十五五”中医药发展规划明确提出深化“浙里中医”“浙派中医”“浙产中药”“浙中医药+”品牌建设，推动中医药文化传播矩阵更为立体、传播方式更加丰富，形成一批高质量中医药文化精品与特色品牌活动，本项目通过数智健康运营一体化平台系统展示寿仙谷百年品牌历史、中药炮制技艺等国家级非物质文化遗产，与省级中医药文化传播战略高度契合。同时，平台搭载智能楼宇自控、能耗精细化管控模块，实现水电、暖通等设备智能节能调度，持续降低单位产值能耗与碳排放，积极响应国家“双碳”绿色低碳发展战略。项目运营后可创造直播运营、商铺导购、园区运维、接待服务等本地化就业岗位，吸纳周边劳动力就近就业，助力区域经济振兴。

作为中医药龙头企业，本项目建成后将形成行业数字化转型示范样板，充分发挥企业示范引领作用，积极履行产业升级、文化传播、绿色发展、带动就业的综合社会责任。因此，本项目建设不仅是企业自身发展的需要，也是传承中医药文化、践行绿色发展、履行社会责任的必要举措。

二、项目建设的可行性分析

1、政策环境支撑具备可行性

国家持续推动制造业数字化、中医药传承创新、绿色低碳发展等相关扶持政策。国家工信部《高标准数字园区建设指南》（工信厅规函〔2025〕466 号）明确鼓励园区搭建一体化管控平台，打造可复制推广的标准化建设成果。国家中医药管理局与国家数据局联合印发《关于促进数字中医药发展的若干意见》，支持利用大数据、人工智能等技术推动中医药数字化、智慧物流、工业互联网等建设应用。浙江省依托数字化改革与中医药发展规划，持续推进产业园区智能化、节能化改造，落地工业互联网进园区等专项行动。

杭州市加快建设人工智能创新发展第一城，出台《杭州市平台经济健康高质量发展“十五五”规划》，明确优势赛道领跑全国，直播电商规模领先，人工智能全链布局，推动平台经济从“互联网+”形态向“人工智能+”形态跃迁。杭州市市场监督管理局印发《杭州市支持平台经济高质量发展专项资金实施细则》（杭市监〔2026〕11 号），对平台企业及 MCN 机构开展直播、团购、文旅推广等活动，经评审给予每家最高 10 万元补助。拱墅区作为大运河数智未来城所在城区，推出“1+4+N”产业政策体系，对数字经济核心产业企业年度研发投入增量给予最高不超过 2000 万元激励；对购买区域内智算中心算力服务的企业按实际费用给予最高 500 万元激励；出台“人工智能 22 条”，对自研模型申请备案企业给予最高 100 万元激励，对获评市级以上未来产业示范应用场景给予单个场景最高 300 万元激励。大运河数智未来城入驻企业经评审后前三年可享受全额免租，纳入“润苗计划”的企业或项目还可获得最高 500 万元投资。

东新街道作为大运河数智城涵盖的 6 个街道之一，当前正聚力攻坚、重点培育人工智能核心主导赛道，深度布局数字消费、直播电商等新场景，依托环高校创新生态圈优势，持续推进凤栖智创 •东新环高校创新生态圈建设，全力打造“一谷两院五平台”创新矩阵。东新单元周边未来规划数字贸易、文化创意等特色产业，是数字经济产业集聚地，结合地块自身条件，适合围绕板块产业定位打造商务楼宇，形成商业联动。上述政策从算力补贴、场景建设、研发激励到运营扶持形成全周期保障，为本项目在杭州拱墅区东新单元落地提供了坚实的政策支撑。本项目属于数字经济与健康消费融合类项目，符合国家、省、市、区产业导向，具备政策可行性。

2、市场需求与消费升级具备可行性

人口老龄化加速叠加居民健康消费升级，大众健康理念逐步由疾病治疗向预防保健转变，养生保健、健康管理体验、中医药文化消费等增量需求持续释放。根据艾瑞咨询《2024 年中国健康管理行业研究报告》，2023 年国内健康管理市场规模达 18107 亿元，预计到 2028 年整体健康管理市场规模将突破 30000 亿元，2023—2028 年的年复合增长率达到 12.5%，健康管理、数字营销等多业务融合成为行业发展趋势。从保健食品市场看，中商产业研究院《2024—2029 年中国保健食品行业调查及发展前景分析报告》显示，2022 年中国保健食品销售额达 680 亿元，同比增长 8.45%，2023 年约为 720 亿元，预计 2024 年进一步增长至 778 亿元。欧睿国际消费者研究显示，中老年人群是营养健康行业的主力消费人群；《中国营养健康食品行业蓝皮书》显示，年轻人群正迅速成为这一领域的消费主力，行业产品在全人群中的渗透率不断提升。

同时，数字中医药成为行业明确发展方向，大数据、直播电商、用户精细化运营加速渗透健康产业，“线上内容引流、线下场景承接”的数实融合模式逐步成为行业主流发展路径，单纯依靠线下门店或者单纯线上卖货的模式已经难以满足客户综合性需求。项目地处杭州拱墅区东新单元核心板块，东新街道区域管辖面积 8.4 平方公里，常住人口约 13 万人，周边常住居民集中，家庭客群消费基础扎实。区域现有商业以普通社区商业为主，缺少中医药大健康复合型载体，本

项目数智营销与产品体验复合业态有效填补本地市场空白。依托杭州长三角枢纽优势与成熟的数字产业生态，项目通过直播间、数字化客户运营体系，打通线上科普种草、用户画像管理与线下产品体验、养生科普、客户服务，服务范围不局限周边区域，可辐射整个长三角。政策导向利好、终端消费需求旺盛、数智化转型行业趋势、区位及业态错位竞争多重条件叠加，为本项目后续商业运营提供市场可行性。

3、品牌与产业基础具备可行性

寿仙谷已搭建名贵中药材全产业链运营体系，种质繁育、标准化种植、中药炮制、大健康产品生产等环节均实现成熟运转。公司通过选用优良品种，建立无污染栽培基地，采用仿野生有机智能栽培模式，利用先进中药炮制技术及产品身份可追溯制度等一系列措施，形成了一套完善的全流程产品质量控制体系，并获得有机产品认证、GAP 认证、HACCP 认证及 ISO9001 质量体系等认证。武义生产基地的智能制造、产品溯源体系，能够为杭州数智健康运营中心线下产品体验与客户服务场景稳定输出道地中药材、中药饮片及系列健康产品，实现产业端与运营端产品供给协同。充分利用公司既有全产业链质量控制和产品供给能力，为健康运营中心提供产品支撑和品牌背书。

公司拥有“中华老字号”“中国驰名商标”“浙江省著名商标”等荣誉，参与制定《中医药-灵芝》《中医药-破壁灵芝孢子粉》《中医药-铁皮石斛》等国际标准，在灵芝、铁皮石斛细分赛道拥有技术壁垒与市场公信力。这种中医药原生品牌资源是普通保健品企业、商业综合体所不具备的。项目并非简单复制市面上通用的健康消费模式，而是将老字号中医药文化、道地药材资源嵌入品牌展示、产品体验、直播运营、客户服务全链条，打造中医药特色服务标签。该品牌背书既能够降低面向 C 端消费者的市场教育成本，提升客群信任度；也有利于吸引健康类、药膳类优质商户入驻，减少招商阻力。借助企业展厅、线下体验场景进一步传播中医药非遗文化，实现品牌价值、技术价值向消费价值转化，为项目运营构建难以复制的竞争壁垒。因此，项目具备品牌与产业基础可行性。

4、数字化建设成果与技术方案具备可行性

公司围绕全产业链 22 个业务域自 2021 年起系统构建的“511”数智工程体系，已在市场端形成可直接复用的数字化基础——“未来市场”通过 DIMS 营销系统建设“名医、名药、名店”模式，并构筑自有电商平台打造 O2O 模式，推进线上线下一体化运营，本项目数智健康运营一体化平台可在 DIMS 系统基础上进行功能扩展与升级，无需从零开发；集团已建成的数据中台和企业大脑具备多源数据归集、清洗、治理、共享的成熟能力，本项目所需的人员、资产、经营、营销、消费等多维度数据可直接接入完成标准化治理，无需另行搭建独立数据底座；公司在“511”数智工程建设过程中已培养了一支熟悉中医药业务与数字化技术的复合型团队，积累了系统开发、运维、迭代的完整经验，可依托现有数字化团队进行平台建设与后续运维，缩短项目爬坡期。

本项目采用分层解耦标准架构，集成平台、数据中台、IoT 平台、三维引擎、视频孪生均为当前成熟落地技术，模块化、组件化开发模式保障系统扩展性与可复制性，相关技术在智慧产业园、工业文旅、商业街区项目中已大量实践，技术路线稳定可靠。项目将借鉴集团数字园区建设中形成的五层架构和标准化成果，但聚焦于数智健康运营，不涉及生产制造环节，不涉及医疗诊疗服务。因此，项目具备技术方案可行性。

5、人才引育与组织保障具备可行性

本项目选址杭州，重要考量即是依托省会城市人才集聚优势，破解县域基地高端人才吸引难题，支撑数智营销、直播运营、商业运营、科技服务咨询等新业态业务开展。东新街道纵深推进凤栖智创·东新环高校创新生态圈建设，构建了以“环浙大科创圈”“环工大科创圈”“环城市学院、树人学院科创圈”为核心的环高校创新生态圈，工大未来技术研究院、港理工杭州创新研究院完成省重点实验室建设，获批浙江省博士后科研工作站、浙江省研究生联合培养基地，累计引育绿色能源、低空经济、人工智能等领域创新企业 49 家，获得各类发明专利 47 项，为项目提供了充足的人才储备和产学研合作渠道。

公司现有院士专家工作站、博士后工作站等科研平台，并与国内多所中医药高校建立产学研合作，搭建长期人才输送渠道。公司管理和研发团队保持稳定，凝聚力较强，具备丰富的灵芝及铁皮石斛行业的育种、种植、炮制、加工、销售及管理的相关经验。公司董事长李明焱先生拥有 40 多年中药材品种选育和中药饮片研发的行业经历，获国务院特殊贡献津贴专家、全国劳动模范、全国五一劳动奖章、国家“万人计划”科技创业领军人才等荣誉。“省级院士专家工作站”连续省周期性考核获得优秀，2022 年被评为“省级重点院士工作站”；省级博士后工作站 2021 年被评定为优秀博士后工作站；“省级重点农业研究院”——寿仙谷珍稀药材产品省级重点农业企业研究院 2019—2021 年绩效评价获得优秀。公司拥有一批国家级专业顶尖技术人才，专业涵盖药学、医学、农学、生物学等领域。另外，公司通过中高层管理人员和技术骨干持股，保证了企业经营目标与股东目标一致，有利于公司核心团队的稳定和保障公司的长远发展。

人才建设坚持内培外引并举：内部建立分层梯队培养体系，针对不同层级员工实施差异化培训，配套职业技能等级认定机制，畅通内部晋升路径；营销及运营人才采取“内部历练+外部引进”方式，推动骨干人员到一线场景实践锻炼，打造复合型团队；通过校园招聘持续储备青年人才，推动团队年轻化、专业化；针对数智营销、直播运营等专业领域，定向引进成熟专业团队，快速补齐业务能力短板。公司管理层高度重视数字化转型，明确统筹各业务板块协同改造，具备落地一体化数智健康运营平台完善的组织保障与业务场景基础。因此，项目具备人才与组织保障可行性。

6、经济投入与收益具备可行性

本项目投资构成包括场地建设投入、智能设备设施投入、数字化应用系统投入，项目定员 20 人。项目一次性建设统一数字化底座，后续多业务场景可轻量化复用，大幅分摊信息化建设成本；项目落地后可通过直播电商转化、私域用户运营、展厅体验带动产品销售、客户服务提升复购、数智化运营降低人力成本等实现持续经济效益。数智健康运营一体化平台能够打通线上流量与线下实体服务，实现产品销售与客户运营双向联动，提升客户复购率和客单价，拓宽集团营收渠

道。降本增收收益可覆盖平台建设及运维投入，项目具备良好经济回报，资金投入具备可行性。

从可转债募集资金使用角度看，本项目募集资金投向数智健康运营中心建设，符合公司主营业务发展方向，符合《上市公司募集资金监管规则》关于募集资金原则上应用于主营业务的要求。项目投资估算明确，建设内容具体，效益测算具备合理基础。因此，项目具备经济可行性。

7、实施保障与风险控制具备可行性

本项目按照“统一架构、统一标准、试点先行、全域复用”的建设思路，分步实施。项目将建立完善的组织保障、制度保障和运维体系，明确项目负责人、实施团队、监理机制和验收标准。在数据安全与隐私保护方面，项目将严格遵守《网络安全法》《数据安全法》《个人信息保护法》等法律法规，建立数据分级分类管理、访问控制、加密传输、安全审计等机制，确保用户消费数据合规使用。在技术风险控制方面，项目采用模块化、组件化架构，避免过度定制和供应商锁定，保障系统可扩展、可迭代、可复用。在运营风险控制方面，项目将依托公司现有品牌、产品、供应链和数字化能力，分阶段开展直播运营、私域运营、产品体验与客户服务，逐步验证商业模式，降低一次性投入风险。同时，项目将与集团“511”数智工程体系衔接，避免重复建设，确保数字化成果可沉淀、可复用。因此，项目具备实施保障与风险控制可行性。

综上所述，本项目符合国家大健康、中医药数智化、数字经济、银发经济等政策导向，契合浙江省、杭州市及拱墅区东新单元产业扶持方向；项目建设地点在杭州拱墅区东新单元，功能定位聚焦数字化运营、品牌展示、新品发布、产品体验、直播运营、企业展厅、中医药科普、科技咨询、客户服务、办公配套，与公司主营业务和长期发展战略高度协同；项目具备良好的市场需求、品牌基础、产业基础、数字化基础、技术方案、人才保障和经济可行性。项目建成后，将有效释放中华老字号品牌势能，升级数智化营销体系，推动公司由传统产品供应商向大健康综合运营服务商转型，强化辐射长三角乃至全国市场的桥头堡作用，同

时为区域健康消费产业升级、中医药文化传承和绿色发展作出积极贡献。因此，本项目建设是必要的，也是可行的。

第三章、项目的建设目标及内容

一、项目建设目标

（1）**建成企业数智化营销总部，搭建线上线下一体化数智健康运营平台。**依托直播间、数字化客户管理系统，落地 AI 用户画像、消费数据分析能力，开展内容科普、品牌种草、产品推介、私域精细化运营；联动项目内产品体验、中医药科普、科技咨询、客户服务等线下场景，实现线上引流、线下转化，构建数实融合的营销闭环。立足杭州辐射长三角，打通全国客户服务链路，实现市场拓展、客户沉淀与业务转化，打造企业新业态增长引擎。

（2）**建成集中医药文化展示、科研成果科普、品牌形象传播、行业交流研讨于一体的综合性展示交流载体。** 展览馆系统呈现企业种质资源、全产业链工艺、创新研发成果、非遗中医药文化与 AI 数智化应用实践；配套会议中心可承接学术研讨、新品发布、客户研学、行业论坛等活动，打造长三角中医药产业交流窗口，强化品牌文化传播力，深化客户认知，夯实品牌影响力。

二、项目建设内容

1、项目进度和安排

本项目建设期 27 个月，项目建设期的主要工作内容有：工程设计及准备、主体工程建设、设备购置及安装调试、专项人员培训以及试运行及验收。本项目具体进度安排如下：

图表 3 项目建设进度安排

项目进度安排（月）	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	27
工程设计及准备工作													
主体工程建设													
设备购置及安装调试													
人员培训													
试运行与验收													

2、场地建设

本项目场地建设内容为新建工程，具体内容如下：

图表 4 场地建设

序号	项 目 名 称	数量（平方米）	单价（元）	总价（万元）
1	数智营销与直播运营基地	1733	5,840.17	1,012.10
2	品牌展示与中医药文化科普中心	1733	9,033.47	1,565.50
3	产品体验与客户服务中心	1002	7,340.17	735.49
4	会议中心与行业交流区	1629	6,640.17	1,081.68
5	中医药健康体验服务区	1795	5,840.17	1,048.31
6	营销人员办公及配套服务区	3466	5,840.17	2,024.20
7	综合办公配套车位	10096	792.39	800.00
合计		11358	/	8267.28

3、智能设备设施投入

本项目设备选择主要遵循保证设备的智能化接口、优化业务运行流程、提升数字化运营服务能力等原则。本项目将购置先进的智能设备设施，满足项目数智健康运营、品牌科普展示、办公服务、安全防护等业务开展需要，设备设施的具体情况如下表：

图表 5 设备设施购置方案

单位：万元

序号	设备大类	合计价值（万元）
1	网络通信与机房配套设备	1,331.62
2	智能安防与物联感知设备	259.58
3	楼宇智能化与能耗管控设备	149.40
4	会议、信息发布与多媒体设备	188.72
5	国医馆医疗专项设备	19.19
合计		1,948.51

4、数字化应用系统投入

为支撑项目数智健康运营、展厅数字化展示、园区智慧化管理业务开展，依托集团现有“511”数智工程体系基础，本项目搭建适配本项目业务场景的数字化应用系统，实现营销业务、楼宇管理、数据可视化等功能。本项目将实施的数字化系统项目具体情况如下表：

图表 6 软件系统购置方案

单位：万元

序号	系统名称	金额（万元）
1	基础网络与安全平台	87.48
2	智慧安消与通行管理平台	172.93
3	楼宇自控与设备监测平台	73.7
4	智慧物业与运营商业平台	299.6
5	数字孪生与 AI 数据智能平台	195.35
6	移动端对外服务平台	89.02
7	系统集成实施服务	64.87
合计		982.95

5、人员规划

结合本项目业务定位、建设规模以及各业务板块运营实际需要，综合考虑岗位设置、业务分工开展人员配置，项目人员主要通过社会公开招聘及公司内部择优推荐相结合的方式，经考核后择优录用。根据项目建设要求，项目人员安排如下：

图表 7 人员招聘

序号	人员类别	项目定员（人）	人均年度工资及福利费（万元）
1	综合管理及行政人员	3	22
2	数智营销及直播运营人员	6	20
3	品牌展示及客户体验人员	4	14
4	信息技术及系统运维人员	2	18
5	市场营销及客户服务人员	5	13

序号	人员类别	项目定员（人）	人均年度工资及福利费（万元）
合计		**20**	87

第四章、项目的前景分析

一、我国大健康产业发展情况

1、大健康产业市场概况

在健康中国战略深度落地与国民健康消费升级的双重驱动下，国内大健康产业已摆脱传统药品、保健品单一售卖的发展模式，逐步形成“研发创新、品牌文化、健康服务、数智营销”协同发展的全新产业格局。当前行业竞争不再局限于产品品质与价格比拼，更聚焦科研成果市场化转化、品牌价值传播、客户精细化运营以及场景化服务能力的综合比拼，为具备全产业链研发实力与数智化运营能力的头部中医药企业带来全新发展机遇。

本项目打造展览馆、数智健康运营中心两大核心板块，深度衔接企业研发体系与终端市场。企业展厅集中展示公司种质资源创新、中药炮制工艺升级、产品研发等核心成果，承接行业学术研讨、产学研交流、新品成果发布等活动，填补长三角中医药科研展示与产业交流平台的空白。数智健康运营中心依托企业多年研发积淀的产品数据、品质标准与健康研究成果，搭建数智健康运营一体化平台，通过线上科普、精准引流、用户精细化运营等方式，打破传统营销边界。产业多元化、研销一体化、数智融合化的发展趋势，为本项目两大板块落地运营提供了优质的产业环境与发展土壤。

2、我国大健康产业发展历程

我国中医药大健康产业历经数十年迭代升级，行业发展逻辑从“产品导向”转向“研发+品牌+服务+数智运营”的综合导向。

第一阶段为基础产能发展阶段，行业核心重心集中在中药材种植、产品加工生产，以规模化产能扩张、渠道铺货为核心，研发投入偏少、品牌传播薄弱、营销模式单一。

第二阶段为品质升级与品牌萌芽阶段，随着市场监管规范化与消费者认知提升，行业开始重视产品品质管控与品牌建设，企业逐步加大研发投入，优化炮制工艺、升级产品配方，同时初步开展线下品牌推广与客户服务。

现阶段行业进入第三阶段，即研发数智化、业态融合化高质量发展阶段，数字化技术、AI 智能分析深度赋能产业全链条，科研成果快速市场化、品牌传播场景化、客户运营精细化成为行业主流发展方向。本项目两大核心板块精准契合行业最新发展趋势，通过企业展厅实现研发成果可视化、行业交流常态化，通过数智健康运营中心完成研发价值的市场落地，打通“科研创新—成果展示—品牌赋能—市场转化”的完整链路。

二、我国大健康产业市场规模

国内大健康产业持续保持高速扩容态势，居民预防保健、中医康养、个性化健康管理需求持续爆发，叠加数字技术与中医药产业的深度融合，智慧健康、健康科普、高端康养服务等细分赛道迎来增量红利，市场整体增长动能充足。

根据艾瑞咨询《2024 年中国健康管理行业研究报告》数据显示，2023 年我国健康管理市场规模已 18107 亿元，预计 2028 年市场规模将突破 30000 亿元，年复合增长率达 12.5%，行业整体处于高速增长周期。在整体市场扩容的同时，具备研发创新能力、品牌影响力与数智化运营能力的企业市场份额持续提升，中医药特色健康服务、科研成果转化、数字化健康营销等细分领域增速远超行业平均水平。

庞大的市场体量与细分赛道红利，为本项目两大板块运营提供坚实的市场支撑。一方面，持续增长的高端健康消费与行业交流需求，能够支撑展览馆常态化开展成果展示、学术交流、客户研学、新品推介等活动，持续输出品牌价值与行业影响力；另一方面，万亿级的健康市场规模，为数智营销中心的线上科普引流、精细化用户运营、产品与健康服务转化提供广阔的市场空间。项目依托自身研发优势与数智化能力，精准切入行业高增长细分赛道，能够持续挖掘市场增量，实现品牌价值与经营效益的双重提升，长期市场发展前景十分广阔。

三、行业发展趋势

1、契合产业政策导向，同步新技术与产业发展趋势

在健康中国战略及《关于促进数字中医药发展的若干意见》等政策指引下，大健康产业加速向数字化、场景化、产学研一体化方向演进，AI、大数据等新技术持续赋能中医药传承创新，行业竞争由单一产品比拼转向科研成果展示、品牌内容传播、数智化客户运营的综合竞争。

本项目展览馆、寿仙谷营销中心两大板块，深度契合产业发展新趋势。展览馆依托多媒体、数字化展陈手段，可视化呈现种质创新、智能质控、AI 筛选等研发成果，将抽象的科研工作转化为沉浸式展示场景，面向行业伙伴、客户、研学群体传递中医药创新价值，顺应数字化赋能中医药文化传播、科研成果对外交流的产业方向。寿仙谷营销中心以数智化体系为核心，运用 AI 用户画像、健康数据分析、直播科普、私域精细化运营等新技术，构建线上引流、线下场景承接转化的业务闭环，突破传统线下渠道地域局限。在大健康数实融合的产业浪潮下，新技术赋能品牌传播与客户运营已经成为头部企业转型的重要路径，两大板块的建设落地，能够抢抓数字中医药发展机遇，布局新型品牌传播与营销模式，培育企业新的业务增长点。

2、整合升级企业现有资源，构筑差异化竞争优势

伴随行业由产品竞争迈向全产业链综合实力竞争，头部中医药企业纷纷推动研发、品牌、营销资源联动融合，打通从科研创新到终端市场的价值链条。公司已积累了完整的全产业链资源，拥有院士专家工作站、博士后工作站等研发平台，在种质培育、中药炮制、产品研发、AI 产业应用、品牌建设等方面形成深厚积累，同时搭建了成熟的人才培养体系。

本项目两大板块并非从零构建全新业务，而是对现有研发成果、品牌资产、产品体系、人才队伍进行系统性整合升级。展览馆将沉淀在研发端的技术成果、非遗工艺集中对外展示，把技术资源转化为品牌信任资源，提升行业话语权。寿仙谷营销中心整合研发数据、专业人才与产品资源，依托内培外引的人才梯队，将研发成果转化为科普内容与健康服务方案，打通研发端直达终端客户的价值传

递链路。

通过两大板块联动，把研发资源、品牌资源、人才资源有机串联，实现资源价值二次放大，补齐企业科研成果对外展示、数字化健康运营的短板，巩固企业在中医药大健康赛道的差异化竞争优势，支撑企业长期稳定发展。

第五章、项目选址及基础设施条件

一、项目选址

本项目建设选址位于杭州市拱墅区东新单元 XC0607-B1/B2-20 地块，东至中诸葛路，南至长浜河，西至东新河，北至听胜弄。

二、建设地区的自然条件

1、地理位置

本项目建设地位于浙江省杭州市，地处我国东南沿海、长江三角洲南翼核心区域，钱塘江下游冲积平原地带。杭州东邻嘉兴、湖州，南接绍兴、金华，西靠天目山山脉，北临太湖流域，是浙江省政治、经济、文化、交通中心。区域处于长三角城市群一体化发展核心圈层，区位枢纽特征显著，区域内外交通路网体系密集，陆路、轨道交通、城市快速路四通八达，地理区位优势突出。整体区域腹地开阔、衔接性强，是华东地区重要的人流、物流、信息流集聚中心，地理区位自然基础条件优越。

2、地形、地貌

杭州市整体地形呈现西南高、东北低的地势特征，属浙西山地丘陵向杭嘉湖平原过渡的复合型地貌。市域西部、西南部以低山、丘陵、山地为主，地势起伏较大；东北部及主城区以钱塘江冲积平原、河漫滩地貌为主，地势平坦开阔、地形起伏平缓。

项目所处主城区地段整体地势平整，地表土层分布均匀，场地整体开阔平整，无明显陡坡、沟壑、洼地。区域范围内无滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等不良地质现象，地质结构稳定，土层承载力均匀，整体地貌平整稳定，属于工程地质条件良好的平原型场地。

3、水力资源

杭州市水系发达，河网密布，全域隶属于钱塘江水系，是江南水乡典型水资源富集区域。区域地表水资源总量充沛，境内钱塘江、京杭大运河、城市内河纵

横交错，水系连通性好，径流补给稳定。区域降水充沛，地表水更新循环快，水质整体优良。地下水资源储量稳定，浅层地下水补给条件良好，水位变化平缓，无大面积地下水匮乏或地下水超限沉降问题。城市市政水系治理完善，排涝、泄洪、蓄水体系成熟，汛期行洪通畅，区域整体水资源丰富、水文条件稳定，水环境基础条件优良。

4、气候条件

杭州市属于典型的亚热带季风气候，气候温润、四季分明、雨量充沛、光照充足。全年气候梯度变化清晰，春季回暖快、多阴雨，空气湿润；夏季高温多雨，受西太平洋副热带高压影响，降水集中，多梅雨、阵雨及对流性天气；秋季天气晴朗稳定、湿度适宜、光照条件佳；冬季温和少寒，降雪稀少，无霜期长。区域年平均气温适宜，年降水量充沛，全年空气湿度适中。夏秋季偶尔受台风外围环流影响，出现大风、暴雨天气，但影响时间短、可控性强。整体气候温润宜居、气象条件稳定，极端恶劣天气发生率低，区域气候环境条件优良。

5、地震设防

依据《中国地震动参数区划图》，杭州市地震动峰值加速度 0.05g，抗震设防烈度为 6 度，区域地震活动水平低，地壳相对稳定。

三、基础设施

1、供电、供水等基础设施

项目建设地点具有完善的供电、供水等基础设施，可以完全满足项目建设完成后的需要。

2、交通条件

杭州市地理位置优越，交通四通八达，是长三角南翼重要的综合性交通枢纽，立体交通体系完备，内外通行便捷高效。

铁路运输方面：杭州是华东地区核心铁路交通枢纽，沪昆铁路、杭宁铁路、杭甬铁路等多条干线在此交汇，沪昆高铁、杭温高铁、杭黄高铁等多条高速铁路

全线通车，以杭州东站、杭州站为核心枢纽，路网向全域辐射延伸，可快速通达全国各大城市。

公路交通方面：杭州公路路网密集，北通上海、湖州，西连衢州，东接宁波、舟山港口，南达金华、温州。沪昆、杭甬、长深、杭瑞、杭州绕城等多条高速公路贯穿市域，国省干线纵横交错，形成全覆盖、高便捷的公路交通网络。

水运方面：杭州坐拥钱塘江、京杭大运河优质水系资源，钱塘江下游航道通航条件优良，内河航运体系成熟，具备货物装卸、仓储转运、水上客运等功能，是浙北重要的内河航运节点。

航空运输方面：杭州萧山国际机场为 4F 级干线国际机场，配套设施完善，支持全天候起降，航线覆盖国内外重点城市，是浙江核心航空枢纽，可充分满足商务出行、客流往来及物流运输需求。

第六章、节能降耗

一、原则和标准

本项目属于大健康科普展示与商务服务类项目，无生产工艺能耗，整体能源消耗主要为照明、空调、弱电设备及日常办公用水用电。

项目严格按照国家及浙江省建筑节能设计标准进行建设，建筑围护结构、门窗、墙体保温等均满足节能规范，有效降低冷热损耗。项目全部采用高效节能照明、节水器具、低能耗中央空调及节能型机电设备，设备能效等级均达到国家现行节能标准要求，从源头控制能源消耗。

二、能耗指标

本项目建成后能源消耗主要为建筑照明、空调通风、办公设备、弱电系统及日常生活用水用电，整体能耗结构简单、消耗量低，属于低能耗绿色服务型项目。

三、节能措施

1、节电措施

本项目用电主要涵盖展厅照明、空调通风、办公设备及弱电系统。项目严格落实建筑节能设计标准，全部采用 LED 节能灯具、高效节能光源，灯具透光性好、能耗低，大幅降低照明用电负荷。照明系统采用分区、分组控制模式，根据天气、人流量按需开启，杜绝长明灯、无效耗电。

空调及通风设备选用高能效、低噪音节能机型，合理设置温度区间，实行季节性、时段性启停管理，充分利用自然通风降温换气，减少机械设备运行时长。办公及展示设备选用一级能效产品，日常实行随用随开、闲置关停制度，避免设备空载待机耗电。

建立用电巡查管理制度，定期对配电设施、线路、用电设备进行检修维护，杜绝线路老化、漏电造成的电量损耗。加强全员节能宣传，培养节约用电习惯，全方位降低项目电力消耗，实现科学节电、低碳运营。

2、节水措施

本项目用水主要为员工生活用水、公共区域清洁用水，无生产用水。项目全部安装节水型水龙头、节水洁具，有效减少流量损耗，从设备源头降低用水消耗。

合理规划用水点位，规范日常用水使用，杜绝跑冒滴漏、长流水等浪费现象。定期对给排水管道、阀门、洁具进行检查维护，及时修复渗漏点位，保障给排水系统完好正常运行。

加强日常节水管理，引导员工及访客养成节约用水的习惯，合理控制清洁、保洁用水量。通过设备节能改造、常态化巡检管控、规范化用水管理等措施，有效控制项目用水总量，全面提升水资源利用效率，符合节能降耗要求。

第七章、环境保护措施及相关审批情况、消防及职业安全卫生

一、环境保护措施及相关审批情况

根据《生态环境法典》的规定，本项目严格执行环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用的 “三同时”制度。本项目属于数智健康运营、展厅展示及办公服务类项目，无生产加工工序。结合项目建设、运营阶段环境影响特点，依据国家及地方环境保护相关法规标准，落实各项污染防控措施，最大限度降低项目建设及运营对周边区域环境造成的影响。

1、主要设计依据

（1） 《生态环境法典》2026 年 8 月 15 日；

（2） 《环境空气质量标准》GB 3095-2026；

（3） 《地表水环境质量标准》GB 3838-2002；

（4） 《大气污染物综合排放标准》GB 16297-1996；

（5） 《污水综合排放标准》GB 8978-1996；

（6） 《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB 12348-2008。

2、环境保护措施方案

（1）项目建设对环境的影响

（A）扬尘

施工扬尘主要来源于施工车辆行驶、建材堆场及裸露地表、现场搅拌作业等环节。施工机械进出工地时，车轮携带泥土易产生道路扬尘；建筑砂石、建材露天堆放、装卸，工程渣土运输、场地平整作业过程，均会产生扬尘，对周边局部空气质量造成短暂影响。

（B）噪声

项目施工阶段噪声源主要为各类施工机械设备作业噪声及运输车辆交通噪声，打桩机、搅拌机、切割机、重型运输车辆等设备噪声强度较高，具有瞬时性、无规则的特点，若管控不到位，会对周边声环境敏感点产生干扰。

（C）施工废水

施工废水主要是生产、生活污水。建筑施工废水经沉淀池处理后，对地表水环境影响较小。

（D）固体废物

施工期的固体废物主要包括建筑垃圾和施工队伍日常生活产生的生活垃圾。部分建筑垃圾和工程渣土可以作为道路及低矮地面的回填土。其他建筑垃圾和生产垃圾只要及时清运，不会对周围环境产生较大的影响。

（2）建设期环境保护措施

（A）扬尘

对容易产生扬尘的建筑材料设立临时仓库，专人管理；避免散装水泥、黄砂、白灰等物料长期露天堆放在施工现场；若需要堆放散装粉、粒状材料在室外，应采用雨棚、雨布覆盖或经常性地喷洒水，以保持湿润，减少扬尘；施工拌料时，即用即拌，设置围护工棚，防止粉尘吹散。

运输车辆在运载工程废土、回填土和散粒状建筑材料时，应按载重量装载并设防护措施。施工中尽可能采取集中性、大规模的操作方式，尽可能使用密闭槽车、气力输送管道、封闭料仓等施工器具。

（B）噪声

施工单位应尽量选用低噪声或者做过消声降噪处理的施工机械设备，并定期检验机械设备的噪声声级，以便有效地缩小施工期的噪声影响范围。拖拉机、卡车须安装尾气排放消声器；对于强噪声的机械，如搅拌机、电锯、电刨、砂轮机等设备，应该设置封闭的机械棚，以减少强噪声的扩散。

施工部门应统筹安排好施工时间，根据施工作业各阶段的具体情况，尽量避免高噪声机械设备集中使用或几台声功率相同的设备同时、同点作业，以减少作业时的噪声声级。对打桩机、拖拉机、装料机、铲土机、吊车、重型卡车等高噪声设备应控制施工时间。打桩机禁止夜间作业。其它施工作业均应根据施工现场周围噪声敏感点具体情况，安排在早 6 时至晚 10 时之间进行，以缩短噪声影响周期，减少对周围环境的影响。

（C）施工废水

项目施工期，施工人员可充分利用厂区附近现有单位的卫生及生活设施，将

生活污水排入市政污水管网。

（D）固体废物

在建设施工过程中将产生大量的建筑垃圾，主要为平整场地和开挖基槽的残土碎石，工程施工过程中残留的混凝土机构件、破碎废弃建筑材料和装潢材料等。施工单位应在建设过程中及时清运。

（3）项目运营期对环境的影响及保护措施

（A）废气

运营期废气主要来自中央空调、通风系统排风，若配套设置食堂，会产生少量餐饮油烟。项目展厅、直播间、办公区域以机械通风结合自然通风方式，保障室内空气流通；食堂油烟经高效油烟净化器处理达标后排放。项目运营废气排放量小，对区域大气环境影响甚微。

（B）废水

项目运营期废水仅为员工、访客产生的生活污水，包括卫生间排水、保洁清洗排水。生活污水经建筑配套化粪池预处理后，接入市政污水管网，送入城市污水处理厂集中处理，不直接向外环境排放。

（C）固体废物

运营期固体废物以一般城市生活垃圾为主，包括访客丢弃杂物、办公废纸、包装废弃物等。项目各楼层、公共区域合理设置分类收集垃圾桶，生活垃圾实行分类收集，由环卫部门定期清运处置，做到及时清理，避免垃圾堆积带来环境问题。本项目不产生工业固废。

（D）噪声

运营期噪声来源主要为中央空调机组、通风设备、机房设备运行噪声以及人员活动社会噪声。设备选型优先选用低噪声设备，对风机、空调外机等设备采取减振基座、隔声降噪措施；加强现场秩序管理，管控人员喧哗，确保噪声满足相关要求，不对周边居民造成噪声干扰。

3、环境影响分析结论

本项目施工期各类环境影响均为短期、可逆影响，通过落实扬尘、噪声、废水、固废管控措施，可有效减轻施工对周边环境的扰动；项目运营期无工业污染，

产生污染物种类少、排放量小，污染治理措施成熟可靠。在严格落实本报告提出的各项环保措施，执行环保“三同时”制度前提下，项目建设和运营不会对区域环境产生明显不利影响，从环境保护角度分析，本项目建设具备可行性。

二、消防

1、消防设计遵循的主要规范、规定

消防设计遵循的主要规范、规定本工程防火及消防设计依据的主要技术文件有：

（1）《中华人民共和国消防法》（2021 年）；

（2）《建筑设计防火规范》（GB 50016－2014）；

（3）《建筑物防雷设计规范》（GB 50057－2010）；

（4）《交流电气装置的接地设计规范》（GB/T 50065-2011）；

（5）《火灾自动报警系统设计规范》（GBJ 50116－2013）；

（6）《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140－2005）。

2、防护措施

针对项目潜在的消防安全隐患，依据国家相关法律法规及行业标准，拟采取多项消防安全防范措施，主要措施有：

（1）设备、装置：电气线路应采用钢管穿套；工艺管线应做好防静电措施；

（2）消防系统：项目建成后，请公安消防部门进行消防验收，并取得消防验收合格意见书；办公区设置完整的火灾报警及灭火系统，安全通道和安全疏散应急门，并符合《建筑设计防火规范》的要求；

（3）消防设施、器材、安全防护用品和职工劳动保护用品应该设置在明显和便于取用的地点，周围不准堆放其他物品，输配电线路、灯具、火灾事故照明和疏散指示也应有明显标志，并由专人负责管理、定期检查、正确使用，确保安全出口、应急灯、出口标志、消火栓、灭火器、疏散出口门完好；

（4）在低压总电源、进出建筑物的所有电源、计算机及通讯设备的电源处装设过电压保护器（SPD）作为防电磁波侵入的措施；

（5）建筑物装修均按一级耐火等级设计，其墙、柱、梁、板、楼梯等均采

用非燃料作材料，装修工程按《建筑设计防火规范》要求，留有足够的防火间距。

三、职业安全卫生

1、关于劳动安全卫生的规定

项目严格遵守国家劳动安全卫生相关法律法规，建立健全安全生产责任制、安全技术措施制度、安全生产教育培训制度、安全卫生检查制度、事故统计报告处理制度。

严格执行国家、行业、地方劳动安全卫生规程标准；配齐劳动安全卫生防护设施，完善辅助卫生设施；按要求为从业人员提供合格劳动防护用品；对特殊岗位人员按规定组织职业健康检查，保障从业人员作业安全与身体健康。

2、职业安全措施

公司采取的职业安全措施方案包括：

（1）安全教育培训：新入职员工开展入职安全培训，包含用电安全、机房设备操作安全、消防应急、接待服务安全等内容，考核合格后方可上岗；定期组织全员安全再培训，普及安全操作、应急处置知识。

（2）作业环境保障：项目各功能区域采光照明充足，机房、设备间做好通风散热；合理控制区域噪声，办公、展厅环境指标符合卫生标准；关键设备区域设置安全警示标识。

（3）劳动防护与健康保障：机房运维等岗位按需配备对应劳动防护用品；现场配备急救箱，储备常用急救药品物资；依法为全体员工缴纳工伤保险。

（4）应急管理：完善安全事故应急处置预案，定期组织应急演练；建立安全隐患排查机制，及时消除用电、设备、消防方面安全隐患，保障人员作业安全。

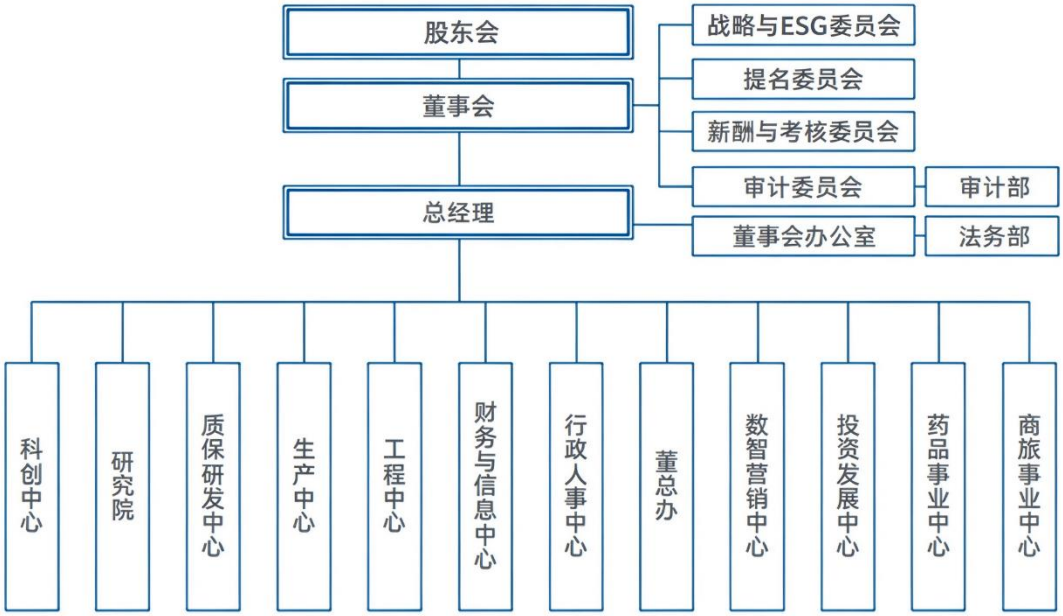
第八章、企业组织、劳动定员和人员培训

一、企业组织及工作制度

1、企业组织形式

本项目建成后，纳入公司现有组织管理体系。公司依照《公司法》、《公司章程》等规定，建立了规范的法人治理结构。公司的最高权力机构为股东会，董事会为常设决策和管理机构。股东会、董事会和经理层按照《公司章程》的规定，严格履行各自的职权，公司组织架构图如下：

图表 8 公司组织架构图



2、企业工作制度

公司的工作时间制度将严格按照《劳动法》及相关法规要求，如遇节假日或因工作所需而存在加班等情况，将依照国家劳动法规定执行。

二、项目劳动定员和人员培训

1、项目劳动定员

本项目劳动定员共计 20 人，具体人员规划详见“第三章、项目建设目的及内容”之“二、项目建设内容”之“4、人员规划”。人员结构以数智营销、直播

运营、品牌展示与客户服务为核心，辅以信息技术运维及综合管理支撑，整体配置契合本项目作为数智健康运营中心的业务定位，不涉及生产制造及医疗诊疗岗位。

2、人员培训

本项目立足杭州拱墅区，聚焦数智健康运营、品牌展示传播、中医药文化科普、产品体验与客户服务等业务方向，对从业人员的专业素养、合规意识及数字化运营能力要求较高。为确保项目高效运营，公司建立常态化、分层级、针对性的人员培训体系，重点围绕以下方向展开：

（1）新员工入职培训。新入职员工设置实习期，统一接受公司概况、企业文化、中医药基础知识、项目功能定位及岗位职责等基础培训，经考核合格后方可上岗。针对数智营销、直播运营等专业岗位，增加平台规则、内容合规、数据安全等专项培训。

（2）岗位技能提升培训。采用“以老带新”模式开展岗位业务指导，定期组织数智营销工具应用、直播电商运营、用户画像分析、私域社群管理、展厅讲解与客户接待等专业技能培训，提升员工业务实操能力。同时，依托杭州高校及产业资源，选派骨干外出进修，学习数字营销、品牌传播、人工智能应用等前沿知识。

（3）合规与安全培训。围绕《广告法》《消费者权益保护法》《个人信息保护法》《数据安全法》等法律法规，定期开展合规经营、消费者权益保护、数据安全与隐私保护等专题培训，强化员工合规意识，确保线上宣传、直播带货、客户数据管理等业务合法合规开展。

（4）管理能力与行业视野培训。聘请行业专家讲授企业管理、市场营销、大健康产业政策与趋势等内容，提升管理团队的综合管理能力与市场洞察力。鼓励员工参加中医药文化、健康科普等领域的交流活动，增强对中医药大健康产业的深度理解。

公司指定专人负责培训管理，年初制定培训方案，经管理负责人审批后实施，培训记录统一归档保存，培训结果纳入员工绩效考核体系。通过系统化、常态化培训，持续提升团队专业素养与运营能力，为项目长期稳定运营提供人才保障。

第九章、预计募集资金数额及使用情况

一、本项目投资总额及其依据

本项目总投资 11,198.74 万元，其中软硬件投资 2,931.46 万元，占比 26.18%。

项目投资估算编制原则：结合项目自身情况，按照本项目建设要求的设备清单和土建设计等有关技术资料，进行投资估算编制。依据如下：

（1）国家计委《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）相关设备厂商的报价。

项目的投资概算如下表所示：

图表 9 投资概况

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）			合计	占比
		T+1	T+2	T+3		
1	项目投资总额	4,437.52	5,476.00	1,285.22	11,198.74	100.00%
1.1	场地建设投入	3,802.95	3,472.26	992.07	8,267.28	75.16%
1.2	智能设备设施投入	487.13	1,266.53	194.85	1,948.51	16.51%
1.3	数字化应用系统投入	147.44	737.21	98.30	982.95	8.33%

二、项目资金来源

本项目投资预算总额为 11,198.74 万元，计划全部通过公司自有资金投入，自有资金包括变更募集资金及其他自有资金。

第十章、项目的社会、经济效益分析

一、经济效益分析

项目打造线下沉浸式品牌体验场景，结合数字化营销体系，有效整合企业品牌资产、科研成果与市场资源，拓宽品牌传播渠道，扩大品牌辐射半径，持续提升品牌影响力与市场认可度。依托线下体验引流、线上数字化转化的新型运营模式，优化客户触达路径，提高营销转化效率，降低传统推广成本，培育企业新的业务增长点，增强企业综合盈利能力。项目运营过程中，将带动本地商务接待、研学服务、文旅配套等相关服务业协同发展，拉动区域服务业营收增长。同时项目有助于企业创新市场运营模式，增强企业长期市场竞争力，为企业可持续经营提供支撑，实现稳定、长效的经济效益。

二、社会效益分析

本项目以品牌展示、健康科普及数智营销为核心载体，系统挖掘并传播中医药传统文化，面向社会大众普及科学养生知识，引导消费者树立理性、科学的健康消费观念，持续提升全民健康素养。项目建成运营后，将提供展厅讲解、品牌推广、活动策划、新媒体运营、客户服务等多种就业岗位，吸纳本地人才就业，助力区域人才集聚。项目可常态化组织科普研学、行业观摩、产业交流、公益健康讲座等活动，搭建大健康产业对外展示与沟通的平台，促进行业信息互通与经验共享，培育区域大健康产业发展氛围，提升城市产业形象与知名度。同时，项目通过健康知识公益传播，助力健康中国战略落地，带动大众形成良好健康生活方式，具备良好的社会效益。

三、生态效益分析

本项目属于现代服务业项目，无生产加工环节，不产生工业废水、废气、工业固废等污染物。项目建设阶段合理规划场地布局，优先选用节能环保建材，减少施工阶段对周边环境的扰动。项目运营阶段坚持绿色低碳理念，采用节能照明、节水器具、智能温控等节能设施，降低水、电等资源消耗。项目运营产生污染物

仅为少量生活污水与生活垃圾，经市政管网及环卫系统收集处理后，对周边环境影响极小。项目在日常运营中持续落实环境管理措施，维护场地整洁，践行低碳运维，不会破坏区域原有生态结构，符合区域生态保护、绿色低碳可持续发展的总体要求。

第十一章、项目风险分析及对策

一、市场风险分析及控制措施

随着国内大健康产业快速发展，行业参与者持续增多，同类品牌展示、健康科普及营销体验项目不断涌现，市场竞争日趋激烈。消费者健康消费理念迭代速度较快，市场偏好、消费需求存在一定不确定性。若品牌传播内容、体验场景不能持续贴合消费者需求，可能出现客流不及预期、品牌推广效果不达目标的风险。同时，大健康行业相关监管政策持续更新，行业宣传、科普推广等方面合规要求日趋严格，一旦对政策理解不到位，容易产生合规风险，影响项目正常运营。此外，宏观经济波动会影响居民消费意愿，进而影响线下参观体验、品牌转化效果，给项目运营带来不确定性。

公司将持续开展市场调研，跟踪行业动态与消费者需求变化，动态优化展厅展示内容、科普主题与营销推广方案，增强项目吸引力与差异化竞争力。严格遵守市场监管相关法律法规，规范健康科普内容与品牌宣传口径，建立内容前置审核机制，确保所有对外传播材料合规。强化品牌建设，依托企业自身技术与产品底蕴，打造特色中医药健康文化体验 IP，提升品牌辨识度。多渠道拓展客源，联动研学机构、行业协会开展合作，丰富客流来源，降低单一渠道依赖。建立市场监测机制，定期评估运营数据，根据市场变化及时调整运营策略，提升项目抗风险能力。

二、管理风险分析及控制措施

项目运营涉及品牌科普、展厅运维、市场推广、客户接待等多类业务，岗位类型较多，内部协同环节复杂。若组织架构设置不合理、岗位职责划分不清，易出现内部沟通不畅、业务衔接效率偏低等管理问题。随着业务开展，团队人员规模会逐步增加，人才流失、人员能力参差不齐等情况，会对项目服务质量与运营稳定性造成影响。同时项目运营过程中各类培训、活动、宣传事项较多，若内部管理制度、流程体系不完善，容易出现工作流程不规范、档案管理疏漏等问题。此外，对外合作单位较多，若合作沟通机制不健全，也会增加项目运营管理的不确定性。

公司将建立清晰的组织架构，明确各部门、各岗位的职责边界，规范内部工作流程，搭建高效的内部沟通机制，提升跨岗位协同效率。完善人才管理与培养体系，落实岗前培训与常态化岗位学习，优化激励考核机制，稳定核心团队，降低人才流失风险。建立健全内部管理制度，规范活动组织、宣传推广、档案保管等工作流程，指定专人负责各项流程审核与资料归档。建立常态化内部自查机制，定期复盘运营管理情况，及时发现并整改管理漏洞。规范对外合作管理，明确合作权责，建立定期对接沟通机制，保障各项合作有序推进，降低项目管理风险。

三、政策风险分析及控制措施

大健康、保健品及健康科普行业属于强监管行业，国家及地方市场监管、卫健、宣传等相关政策持续更新完善。行业在品牌宣传、科普推广、市场营销、广告内容、健康服务等方面监管要求不断收紧、规范化程度持续提高。随着行业整治力度加大，相关宣传口径、推广形式、科普内容标准随时可能调整。若企业未能及时跟进最新政策法规，容易出现宣传不规范、运营不合规等问题，影响项目正常经营。同时，产业扶持政策、行业准入规范、市场监管制度的动态变化，可能对项目品牌推广模式、运营方式、市场拓展节奏带来一定不确定性，存在一定的政策变动风险。

为此，公司将建立政策常态化跟踪机制，安排专人定期收集、梳理、学习大健康行业、广告宣传、市场营销等最新法律法规及监管要求，及时掌握政策动态。严格按照现行政策规范开展科普宣传、品牌推广、市场运营等工作，建立内容审核、宣传审核、活动审核制度，确保所有对外输出内容合法合规。根据政策变化及时调整运营模式和推广策略，提前规避政策风险。加强全员政策法规培训，提升从业人员合规意识，规范日常经营行为。主动对接行业主管部门，积极适应行业监管趋势，合规稳健开展项目运营，最大限度降低政策变动带来的经营风险。

四、人力资源风险及控制措施

本项目运营以展厅讲解、健康科普、品牌推广、客户服务及运营管理为主，对从业人员专业素养、服务能力及综合素质要求较高。随着项目持续运营，存在核心岗位人员流失、人员流动性偏大的风险，容易造成业务衔接断层、服务质量不稳定。同时，行业专业人才相对稀缺，新进员工专业基础薄弱、业务经验不足，

若培养进度跟不上运营需求，会导致整体服务水平、科普专业性、市场运营能力受限。此外，若人才激励机制、考核体系不完善，易出现员工积极性不足、团队凝聚力不强、人员梯队建设滞后等问题，对项目长期稳定运营和持续发展造成不利影响。

公司将建立完善的人才引进、培养、考核及激励机制，优化薪酬福利与晋升体系，稳定核心员工队伍，降低人员流失风险。健全常态化培训体系，通过岗前培训、以老带新、专项集训、外部专家授课等方式，持续提升员工专业知识、服务礼仪、科普讲解及市场运营能力。建立完善的岗位说明书与轮岗机制，打造复合型人才梯队，避免关键岗位人员缺位影响运营。完善绩效考核管理制度，将工作业绩、服务质量、日常表现纳入考核，充分调动员工工作积极性。同时持续储备优质行业人才，保障项目人力资源供给充足，有效规避人力资源风险。

第十二章、可行性研究结论与建议

本项目契合国家大健康产业发展战略及健康中国建设总体方向，符合区域产业转型升级与服务业高质量发展的总体趋势。项目选址合理，交通便捷，区位条件优越，建设及运营条件成熟。项目依托企业现有品牌、技术、资源优势，打造健康科普展示、品牌传播、市场运营一体化服务平台，项目建设必要性充分。

通过对项目市场、技术、管理、政策、人力等方面的综合分析，本项目建设方案科学合理，建设内容明确，实施条件成熟，各项风险可控可防。项目实施后，能够有效提升企业品牌影响力与市场竞争力，带动区域大健康文化普及，创造良好的社会效益与经济效益，且项目属于服务业轻资产项目，对生态环境影响极小，生态效益良好。综合研判，本项目建设可行、前景良好、具备较高的实施价值。