



## 山东省某美食城建设项目 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](mailto: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 项目名称及承办单位 .....	1
第二节 编制依据及研究范围 .....	1
第三节 项目概况 .....	1
第二章 项目建设背景及必要性.....	3
第一节 项目建设背景分析 .....	3
第二节 项目建设必要性分析 .....	4
第三节 项目建设可行性分析 .....	4
第三章 项目市场分析.....	5
第一节 项目市场环境分析 .....	5
第二节 项目市场定位.....	5
第三节 项目业态布局.....	5
第四节 项目运营策略.....	5
第五节 项目市场前景分析 .....	6
第四章 项目选址及区位条件 .....	6
第一节 项目选址要求.....	6
第二节 项目区位条件.....	6
第三节 项目选址合理性分析 .....	6
第五章 项目建设方案.....	6
第一节 项目建设目标.....	6
第二节 总图布置 .....	7
第三节 建设内容 .....	7
第四节 土建工程 .....	7
第六章 项目环境保护.....	7
第一节 执行标准 .....	7
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	7
第三节 绿化设计 .....	8
第四节 环境影响综合评价 .....	8

第七章 项目能源节约方案设计.....	8
第一节 用能标准和节能规范 .....	8
第二节 编制原则和目标 .....	8
第三节 节能措施 .....	8
第四节 项目节能分析.....	8
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案 .....	8
第一节 设计依据 .....	8
第二节 劳动安全卫生.....	8
第四节 消防设施及方案 .....	8
第九章 项目组织管理及劳动定员.....	9
第一节 项目组织管理.....	9
第二节 劳动定员与人员来源 .....	10
第十章 项目建设进度及工程招投标方案 .....	10
第一节 项目建设进度.....	10
第二节 工程招投标方案.....	10
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措 .....	10
第一节 估算范围 .....	10
第二节 估算依据 .....	10
第三节 编制说明 .....	10
第四节 项目总投资估算 .....	10
第五节 资金筹措 .....	11
第十二章 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.....	11
第四节 利润测算 .....	11
第五节 财务效益分析.....	11
第六节 项目敏感性分析 .....	12
第七节 财务评价结论.....	12
第十三章 项目的社会效益分析.....	12

第一节 项目实施对社会的影响分析 .....	12
第二节 互适性分析.....	12
第三节 社会风险分析.....	12
第四节 社会评价结论.....	12
第十四章 建设项目风险分析及控制措施 .....	12
第一节 政策性风险分析及控制.....	12
第二节 市场竞争风险分析及控制.....	12
第三节 人力资源风险分析及控制.....	13
第四节 管理风险分析及控制 .....	13
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	13
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	13

## 第一章 总论

### 第一节 项目名称及承办单位

#### 一、项目名称

#### 二、项目承建单位

#### 三、项目建设性质

### 第二节 编制依据及研究范围

### 第三节 项目概况

#### 一、项目地点

项目所在地交通、通讯便利，外围生态环境良好，与居民集居地间隔一定的距离，周围无有毒有害、烟尘、噪音等污染源，基础设施条件与自然条件符合项目建设要求。

#### 二、项目规模

本项目总用地面积 150 亩，总建筑面积 53634 平方米。

#### 三、项目内容

#### 四、项目实施进度

#### 五、项目总投资



## 六、资金筹措

## 七、技术经济指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	占地面积	亩		
2	建筑面积	m <sup>2</sup>		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		15年计算期（不含建设期）
5	年均销售收入	万元		同上
6	年均销售税金及附加	万元		同上
7	年均增值税	万元		同上
8	年均固定成本	万元		同上
9	年均可变成本	万元		同上
10	年均总成本	万元		同上
11	年均利润总额	万元		同上
12	年均所得税	万元		同上
13	年均利税总额	万元		同上
14	年均净利润	万元		同上
15	年均息税前利润	万元		同上
16	总投资收益率	%		
17	资本金净利润率	%		
18	财务内部收益率	%		税前
19	财务净现值	万元		税前

20	投资回收期	年		税前，含建设期
21	财务内部收益率	%		税后
22	财务净现值	万元		税后
23	投资回收期	年		税后，含建设期
24	盈亏平衡点	%		

## 八、结论

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景分析

#### 一、政策背景

##### 1、国家层面——政府对资源类城市规划的关注

2013 年 12 月 3 日，国务院发布了《全国资源型城市可持续发展规划（2013-2020 年）》（下称《规划》），这是中国首次从官方角度界定了中国的资源型城市，并明确了促进可持续发展的总体目标，即：到 2020 年，基本完成资源枯竭城市转型任务，资源富集地区资源开发与经济社会发展、生态环境保护相协调的格局基本形成。

2008 年 3 月至 2011 年 11 月，国务院分三批界定了全国 69 座资源枯竭型城市，每年给予一定比例的中央财政资金支持其转型发展。官方数据显示，截至 2013 年 9 月底，中央财政累计拨付给资源枯竭型城市的转移支付资金达 631 亿元；国土资源部从 2010 年至 2013 年，累计向资源枯竭型城市发放矿山环境治理专项资金 100 亿元；发改委从 2010 年至 2013 年则向这类城市发放吸纳就业及接续替代产业专项资金 21 亿元，带动社会各项投资 323 亿元。

##### 2、山东省层面——“一圈一带”的发展规划布局

.....

.....

#### 二、经济背景

#### 三、社会背景

## 四、技术背景

### 第二节 项目建设必要性分析

- 一、项目建设是响应国家及地方政策的需要
- 二、项目是打造城市名片，推广城市宣传的重点项目
- 三、项目建设是满足人民日益增长的对美食休闲等生活需求的需要

### 第三节 项目建设可行性分析

- 一、项目建设符合国家政策
- 二、项目建设将得到政府高度支持
- 三、项目建设具有良好的外部建设环境
- 四、项目建设具有显著的经济效益

目前我国的娱乐消费群越来越注重消费品味与个性化，且朝中高档次发展，人们越来越注重业余假日休闲生活，预计本项目开业每天可吸引上万人次的目标消费群，整体每天的营业额约为 80 万元以上，具有巨大的市场潜力，并且能够带动当地旅游相关产业的发展，经济效益显著。

## 五、项目建设具有显著的社会效益

## 六、项目建设具有良好的资源条件

- 1、符合国家法规并得到进一步改革开放政策的有力支持。
- 2、符合区域产业发展规划要求，有利于山东餐饮休闲等服务产业的发展 and 最大限度满足当地人民的生活需求。
- 3、该项目得到当地党委、政府，省、市、县卫生主管部门及相关领导的高度重视和支持。
- 4、项目的投资筹建者具有优良的信誉、资金保障、先进理念、管理团队以

及人才储备和吸揽优势。

5、项目的投资筹建者所具有的高度社会责任感、使命感以及社会服务协调能力、执行力。

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 项目市场环境分析

### 第二节 项目市场定位

#### 一、定位规划原则

- 1、整合各类美食资源，创造定位独特、口味丰富的美食广场。
- 2、结合现有美食资源，发挥地方差异化的特色美食，使美食广场与当地的自然资源、人文资源和外来文化融为一体。
- 3、发扬地方美食资源与自然资源，创造与地方形态相协调的现代生活休闲娱乐广场。
- 4、发展多元化美食资源，将地方独有的美食文化特色与中国传统美食特色相结合，打造独具特色的美食广场，成为消费者体验当地文化、自然山水风光以及现代生活的理想场所。
- 5、通过合理的定位规划，创造性地发挥美食广场的商业价值。

#### 二、总体定位

#### 三、定位细化与阐述

### 第三节 项目业态布局

### 第四节 项目运营策略

#### 一、项目操作思路

#### 二、项目销售与招商模式

#### 三、项目管理运营

## 第五节 项目市场前景分析

# 第四章 项目选址及区位条件

## 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

### 一、自然地理概况

### 二、基础设施概况

### 三、人口现状

### 四、经济环境

## 第三节 项目选址合理性分析

# 第五章 项目建设方案

## 第一节 项目建设目标

### 一、项目建设指导思想

#### 1、“以人为本，以顾客为中心”的基本设计理念

项目设计以“以人为本，以顾客为中心”为基本设计理念，重点处理各功能的平面布局、交流方式、交通流线组织、环境塑造等几个方面。合理的功能分区，良好的流线组织，优美的空间环境是项目设计的关键。

#### 2、合理组织内部流线

妥善组织人员流线、物流线及信息流，妥善解决城市空间有限与多功能的复杂矛盾，组建一个庞大、高效的系统，加强建筑自身的逻辑性。各种流线不仅要

在三维空间和谐相处，而且要考虑其在时间坐标上的变化趋势。人员流线的组成有：游客、就餐者、服务人员等，并区分不同功能模块的相互关系。物品流线的组成有：无菌物品、清洁物品、废弃物品等。信息流的组成有：客人就餐信息、客人登记信息、管理信息、自动化管理等。

### 3、人性化设计

室内外环境人性化，加强无障碍设施的设置；运用易消毒、耐腐蚀的材料，适当提高内装修档次；增加软装饰的应用；合理应用标识系统。服务工作的人性化，加强公司服务制度的制定与执行，加强员工的服务意识和服务水平，向行业领导者的全方位学习，同时充分保障消费者的合法权益。

## 二、项目建设原则

## 三、项目建设地点

## 四、项目建设用地指标

## 第二节 总图布置

## 第三节 建设内容

## 第四节 土建工程

### 一、设计原则

### 二、采用的标准及规范

### 三、建筑地基

### 四、施工能力

## 第六章 项目环境保护

### 第一节 执行标准

### 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

## 第七章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

#### 一、建筑节能措施

#### 二、给排水节能

#### 三、电气节能与环保

### 第四节 项目节能分析

## 第八章 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

### 第四节 消防设施及方案

## 一、设计标准及规程

## 二、防火等级

## 三、防火措施

## 四、灭火措施

# 第九章 项目组织管理及劳动定员

## 第一节 项目组织管理

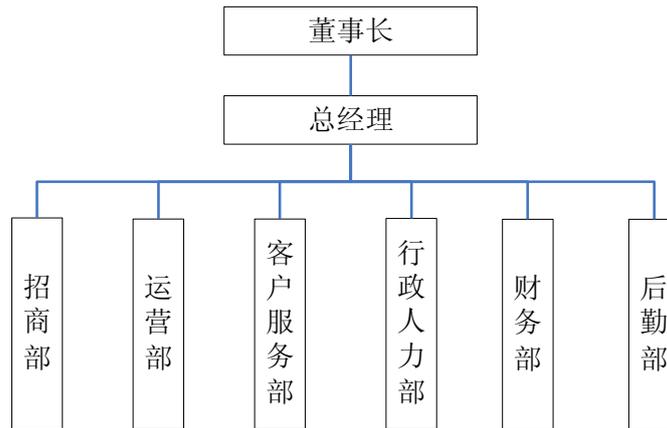
### 一、组织机构

企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和运营管理的要求，能承担项目建设、正常运营的责任。
- 4、机构精简，扁平化管理。
- 5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

为加强项目的领导和管理，充分发挥资金效益，由公司基本建设领导小组领导下的多个职能部门负责项目的准备、确定（立项）、计划、执行和验收、评估工作。

本项目是一个大型的、长期发展的项目，因此投资方将建立专门的项目领导小组，负责项目的组织与实施，目前已经成立筹备处。根据精干高效、专业分工和相对均衡的原则设置完整的组织机构，详见组织机构图：



## 二、项目实施管理

## 三、资金与信息管理的

### 第二节 劳动定员与人员来源

## 第十章 项目建设进度及工程招投标方案

### 第一节 项目建设进度

### 第二节 工程招投标方案

## 第十一章 项目预计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

#### 一、工程建设投资费用

#### 二、不可预见费用

#### 三、无形资产（土地购置费用）

#### 四、递延资产

#### 五、项目流动资金估算

#### 六、项目总投资估算

项目估算总投资（含铺底流动资金）19618.75 万元

序号	名称	费用总额
1	建筑工程费	
2	设备购置费	
3	装修及设备安装费	
4	其他费用	
5	流动资金	
6	预备费	
7	合计	19618.75

#### 第五节 资金筹措

### 第十二章 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

##### 一、财务内部收益率 **FIRR**

##### 二、财务净现值 **FNPV**

##### 三、项目投资回收期 **Pt**

##### 四、总投资收益率 (**ROI**)

## 五、项目资本金净利润率（ROE）

### 第六节 项目敏感性分析

#### 一、项目盈亏平衡分析

#### 二、项目敏感性分析

### 第七节 财务评价结论

该项目的财务内部收益率（所得税前）为 29.99%，财务内部收益率（所得税后）为 24.57%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 31.46%，满足投资者的要求。投资回收期（税前）为 4.18 年，投资回收期（税后）为 5.80 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，营运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。

## 第十三章 项目的社会效益分析

### 第一节 项目实施对社会的影响分析

### 第二节 互适性分析

### 第三节 社会风险分析

### 第四节 社会评价结论

## 第十四章 建设项目风险分析及控制措施

### 第一节 政策性风险分析及控制

### 第二节 市场竞争风险分析及控制

### 第三节 人力资源风险分析及控制

### 第四节 管理风险分析及控制

## 第十五章 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

1、切实加强对项目的监管和组织，确保项目顺利实施。制定战略规划，将项目建设步骤细化到实施层面，逐层逐次开展工作。

2、项目建设和设备配置一定要严格按基本建设程序和招标程序认真进行。上级有关主管部门领导专家共同组成项目监督组。监督组对项目的招标、资金管理、建设材料、设备和工程质量进行全面监督。

3、做好项目的管理和运营工作，努力做好社会效益和经济效益回报工作。

4、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

5、尽可能节约投资，并且主要设备提前定货，确保建设进度。

## 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 1118 室

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：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 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 楼

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：**上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869