



北京某文化园区配套餐饮项目 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

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

北京某文化园区配套餐饮项目

二、项目地点

三、项目建设单位

四、项目目标定位

五、项目建设内容

项目总建筑面积****m²，项目主要工程为对原有食堂进行装修，并重新规划各区域功能。其中，一层面积****m²，二层面积****m²，三层面积****m²。

.....

六、项目建设周期

七、项目总投资及资金筹措

本项目总投资*****万元，其中，建筑工程费*****万元，设备购置费*****万元，安装工程费****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用****万元，流动资金为****万元。

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

八、项目经济指标

项目建成运营后，税前项目财务投资净现值为*****万元，税后项目财务投资净现值为*****万元；税前内部收益率为*****%，税后内部收益率为*****%；税前动态投资回收期为*****年（含建设期），税后动态投资回收期为*****年（含建设期）。

从财务指标看，各项经济指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，项目财务效益是可行的。从不确定性分析来看，项目具有较好的抗风险能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第二节 编制原则、依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

- 1、国家、行业和地区颁发的法律、法规和设计规范、标准和技术规程；

- 2、项目单位提供的关于本项目的技术和财务等基础资料；
- 3、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 4、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5、《国民经济和社会发展规划“十三五”规划纲要》；
- 6、《饮食建筑设计标准》（JGJ 64-2017）；

.....

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《国民营养计划（2017-2030年）》（国办发〔2017〕60号）

2017年6月30日，国务院办公厅发布《国民营养计划（2017-2030年）》，《计划》指出，坚持以人民健康为中心，以普及营养健康知识、优化营养健康服务、完善营养健康制度、建设营养健康环境、发展营养健康产业为重点，立足现状，着眼长远，关注国民生命全周期、健康全过程的营养健康，将营养融入所有健康政策，不断满足人民群众营养健康需求，提高全民健康水平，为建设健康中国奠定坚实基础。以改革创新驱动营养型农业、食品加工业和餐饮业转型升级，丰富营养健康产品供给，促进营养健康与产业发展融合。加强营养人才培养。强化营养人才的专业教育和高层次人才培养，推进对医院、妇幼保健机构、基层医疗卫生机构的临床医生、集中供餐单位配餐人员等的营养培训。要加大对国民营养计划工作的投入力度，充分依托各方资金渠道，引导社会力量广泛参与、多元化投入，并加强资金监管。

《“十三五”国家食品安全规划》（国发〔2017〕12号）

2017年2月14日，国务院发布《“十三五”国家食品安全规划》，《规划》指出，保障食品安全是建设健康中国、增进人民福祉的重要内容，是以人民为中心发展思想的具体体现。食品生产经营者应当严格落实法定责任和义务。遵守相关法律法规和标准，采取多种措施，确保生产过程整洁卫生并符合有关标准规范，确保生产经营各环节数据信息采集留存真实、可靠、可溯源。建立健全食品安全管理制度，配备食品安全管理人员。继续安排中央基建投资对食品安全监管基础设施和装备给予支持。制定完善各类项目支付标准，探索通过政府购买服务等方式提高食品安全监管投入效益。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性分析

一、是满足园区员工用餐需求，提高员工积极性的需要

企业员工食堂是企业员工就餐的主要场所，也是企业管理中的一个重要的组成部分，它直接影响着企业员工的健康。企业要想让员工将全部精力投入到工作中，首先要保证员工的用餐质量。企业要加强企业员工食堂管理，不断提高企业员工食堂的服务水平和管理水平，为员工营造一个安全、舒适、轻松的就餐环境，为提高员工工作效率提供必要的物质保障，也为企业持续发展奠定良好的基础。

目前，文化园区内没有配套餐饮服务，园区周围的用餐场所多为高校食堂或人均消费较高的餐厅，员工的用餐存在不便。此食堂新装修项目的建设，有利于增加文化园区内企业员工的用餐选择，满足员工对于餐饮多样的需求，提高员工的用餐满意程度，缩短员工的外出用餐时间，对于提升员工的工作积极性起到重要作用。

二、是提高周边餐饮服务能力，扩大居民餐饮选择的需要

三、是盘活闲置国有资产，增加国有资本活力的需要

四、是增强园区功能整体性，完善产业园建设模式的需要

第二章 项目市场分析

第一节 北京市餐饮业市场分析

一、北京市餐饮业发展现状

刷卡手续费调低。国家发改委大幅降低了餐饮业的刷卡手续费，从原来的2%调整为1.25%。然而组成菜品价格的关键要素，如房租、人工、水电等价格状况并未改变，因此几乎未对降低菜品价格产生影响。商务部也力争再降低银行卡刷卡费，将民生餐饮按照0.38%刷卡费率执行，其他的按0.78%的刷卡费率执行。刷卡用餐的执行不仅给消费者带来了很大的便捷，也给餐饮业的发展带来很大的创新。

菜品分大小盘。北京市餐饮行业开展“拒绝舌尖上的浪费”活动，倡导“光盘行动”，收获大。北京10家大型餐饮企业的700多家门店，开始售卖半份菜、小份菜和“热菜拼盘”，并提供打包服务。如全聚德前门店餐桌放了“适量点餐、剩餐打包”桌签，还将大部分菜品分成了7寸盘和9寸盘；便宜坊7家直营店推出“光盘打9折”。这不仅让餐饮业节约了成本，也让消费者养成了良好的饮食习惯。

麦当劳开始卖米饭。如今在北京市快餐连锁店为了达到企业收益的提高，在经营食品的时候也有了一些创新的突破。麦当劳两款新品五色嫩鸡麦饭卷和五色至牛麦饭卷开始在北京率先上市；烤汁牛肉麦趣饭和秘制鸡腿麦趣饭两款重量级的新品也登场。麦趣饭与麦饭卷的推出，是麦当劳进入中国23年后餐单上出现产品。麦当劳不得不谋求变革、主动迎合中国消费者口味。

便利店开始卖早餐。北京早餐工程示范店”在护国寺小吃二七剧场店挂牌。按照该店标准，北京市将在西城区和东城区共建成100家规范的固定早餐门店。早餐工程试点的西城区5000万元资金支持，市财政给予东城区2100万元资金推进早餐示范工程，在便利店吃早餐成为市民的新选择。便利店加载餐饮业务，不仅有利于摆脱“小超市”称号，加速经营模式的转型，带动其他商品的销售。例如北京地区很多大学附近的“711”便利商店，也已经开始提供营养丰富的早餐给学生食用。

.....

二、北京市餐饮业 SWOT 分析

三、北京市餐饮业存在的问题

四、北京市餐饮业发展趋势

第二节 品牌餐饮运营情况分析

一、品牌餐饮发展现状

二、品牌餐饮的 SWOT 分析

第三节 员工食堂运营分析

一、员工食堂运营的基本原则

二、员工食堂运营的基本要求

三、员工食堂项目案例借鉴

第四节 项目周边情况分析

一、周边地区高校、研究所食堂

二、周边地区品牌餐饮

三、周边地区商业写字楼

四、周边地区居民小区

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

三、项目选址地点

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、自然资源

三、区位交通

四、经济发展

五、历史文化

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设内容及规划

第一节 项目总体规划

一、项目设计理念

二、项目目标定位

三、项目建设内容

项目总建筑面积****m²，项目主要工程为对原有建筑进行装修，重新规划各区域功能。其中，一层面积****m²，二层面积****m²，三层面积****m²。

.....

第二节 项目客容量与运营模式

一、设计依据

二、客容量设计

三、经营模式

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 项目建设对环境的影响

一、空气环境影响

二、声环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物影响

第三节 项目运行对环境的影响

一、污水

二、废气

三、噪声

四、固体废弃物

第四节 环境保护措施

一、项目建设环境保护措施

二、项目运行期环境保护措施

项目方案设计十分注重对环境的保护，分别采用以下措施进行处理。

1、场地内采用雨污分流制，经生化处理达标后再排入城市下水道。

2、生活垃圾：由于餐饮等生活垃圾极易腐化变质，尤其是夏天，易产生臭气异味，污染环境，因此餐饮固体废弃物等应及时清运。将生活垃圾分类，对于有回收再利用价值的废弃物（如纸张、玻璃、低板包装物、饮料瓶罐、餐盒等）

交由社会废品收购站回收。

3、设计中所选用的设备均选用低噪声设备，并采取相应的减震措施。

4、建筑和装饰材料严格按国家规定的标准选用不散发污染物的材料。

5、污水处理：室内排水建议采用废、污分流，公共厕所等产生的污水经化粪池处理后排入污水管道；食堂洗涤废水经隔油池处理达到污水处理厂接管标准后同生活废水一起排入污水管道。化粪池及厨房废水采用暗管收集。

第五节 环境影响评价结论

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 节能措施

一、节能措施综述

本项目在设计、施工及运行中将采用多种较为成熟可靠的节能降耗措施，选择节能型、节约型系统和产品（如节水型洁具、节能型灯具等），在提升项目品质和舒适度的同时，满足国家和省在节能和环保方面的法律及法规要求。

本项目根据建筑类型选择暖通空调、照明等方式，最大限度的实现对清洁能源的合理利用；采用过渡季充分利用室外新风等措施，有效减少空调开启时间，降低空调能耗。

能源消耗计量按照 GB17167-2006《用能单位能源计量器具配备和管理通则》设置计量装置：

1、冷热量：冷热量的计量是在地源热泵采暖热水和冷冻水出口设置计量总输出热量的热量表，根据规划空间设置计量及温控装置。

2、电力：建筑将照明、办公插座及其他动力线路区分开，并安装分项计量装置（对典型线路安装管理用电度表）。同时，在设计、施工中均选用节能产品和加强建筑节能；房间内照明采用荧光灯，走廊、卫生间的照明采用节能灯。

3、给水：生活给水引入管设置计量表，并根据使用功能的不同分别设置计量表。

本项目在生产运营活动中，采用三级计量，加强用能计量，并不断加强管理，以减少和杜绝跑、冒、滴、漏等现象。另外，在实际生产运行过程中，可沿用企业多年来在节能方面所采取的有效措施和积累的成功经验。

二、设备节能

三、能源管理

第三节 其他节能措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

一、编制依据

二、主要危害因素分析

三、施工作业危害因素分析

四、各种危害因素防范

五、运营期的劳动安全措施

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、消防说明

第九章 项目组织机构及实施进度

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后人员配置共计 45 人。

第三节 项目实施进度

一、项目建设的工期

二、项目实施进度表

第十章 项目投资估算和资金筹措

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、工程费用

二、工程其他费用

三、预备费

四、铺底流动资金估算

五、总投资估算

第五节 资金筹措

第十一章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入测算

本项目的营业收入主要为食堂经营收入。

项目建成后，营业收入为****万元，年营业税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税*(3%+2%)；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 16%）

具体数据见附表《项目营业收入和营业税金估算表》

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

二、财务净现值

三、投资回收期

第六节 项目不确定分析

一、项目盈亏平衡分析

二、敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 项目风险分析及防范措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险及防范

二、政策风险及防范

三、人力资源风险分析及控制

四、不可抗力风险分析及控制

第十三章 社会效益分析

第一节 项目的财税效益

一、带动第三产业发展，探索食堂运营新模式

二、对居民生活水平与生活质量的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

第二节 互适性分析

第十四章 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

一、项目资金安排合理

二、项目建设条件及方案

三、项目财务效益结论

四、项目社会效益结论

五、项目风险控制问题

第二节 建设项目可行性研究建议

附表：

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：山东省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：广东省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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806