



某公司增资某连锁便利店 项目建议书案例

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 项目概况

- 一、 项目名称
- 二、 项目双方
- 三、 项目实施内容
- 四、 项目实施背景及提出理由

第二节 项目研究结论

第二章 项目单位介绍

第一节 参股方

- 一、 基本信息
- 二、 公司简介

第二节 被参股方

- 一、 公司基本信息
- 二、 公司业务模式

第三章 项目实施背景及必要性

第一节 项目实施背景

一、 政策背景

《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》

2018年9月，国务院发布《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消

费潜力的若干意见》。《意见》指出：优化流通设施空间布局，**大力发展便利店、社区菜店等社区商业**，促进社区生活服务集聚式发展，鼓励建设社区生活综合服务中心。推动闲置的传统商业综合体加快创新转型，通过改造提升推动形成一批高品位步行街，促进商圈建设与繁荣。合理配置居住小区的健身、文化、养老等服务设施。

《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》（国办发〔2017〕84号）

《意见》提出：鼓励家庭农场、农民专业合作社、农业产业化龙头企业、农业社会化服务组织等合作建立集农产品生产、加工、流通和服务等于一体的农业供应链体系，发展种养加、产供销、内外贸一体化的现代农业。鼓励批发、零售、物流企业整合供应链资源，构建采购、分销、仓储、配送供应链协同平台。

国务院办公厅《关于推动实体零售创新转型的意见》（国办发〔2016〕78号）

在商务部推动下，2016年国务院办公厅印发《关于推动实体零售创新转型的意见》，对实体零售企业加快结构调整、创新发展方式、实现跨界融合、不断提升商品和服务的供给能力及效率作出部署。针对当前零售业发展方式粗放、有效供给不足、运行效率不高等突出问题，从调整商业结构、创新发展方式、促进跨界融合、优化发展环境、强化政策支持等5方面提出了16条具体措施，以适应消费需求新变化，进一步降低流通成本、提高流通效率。

《意见》指出：坚持盘活存量与优化增量、淘汰落后与培育新动能并举，引导业态雷同、功能重叠、市场饱和度较高的购物中心、百货店、家居市场等业态有序退出城市核心商圈，支持具备条件的及时调整经营结构，丰富体验业态，由传统销售场所向社交体验、家庭消费、时尚消费、文化消费中心等转变。推动连锁化、品牌化企业进入社区设立**便利店和社区超市**，加强与电商、物流、金融、电信、市政等对接，发挥终端网点优势，拓展便民增值服务，打造一刻钟便民生活服务圈。

国务院《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）

《意见》指出：大力发展社区商业，**引导便利店等业态进社区**，规范和拓展代收费、代收货等便民服务。依照相关法律、行政法规规定，加强对关系国计民

生、人民群众生命安全等商品的流通准入管理，健全覆盖准入、监管、退出的全程管理机制。

《国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》(国办发〔2015〕72号)

《意见》提出：鼓励零售企业转变经营方式，支持受线上模式冲击的实体店调整重组，提高自营商品比例，加大自主品牌、定制化商品比重，**深入发展连锁经营**。鼓励零售企业利用互联网技术推进实体店铺数字化改造，增强店面场景化、立体化、智能化展示功能，开展全渠道营销。鼓励大型实体店不断丰富消费体验，向智能化、多样化商业服务综合体转型，增加餐饮、休闲、娱乐、文化等设施，**由商品销售为主转向“商品+服务”并重**。鼓励中小实体店发挥靠近消费者优势，完善便利服务体系，增加快餐、缴费、网订店取、社区配送等附加便民服务功能。

北京市《关于进一步促进便利店发展的若干措施》(京商务流通字〔2018〕25号)

2018年10月，北京市商务委员会、北京市发展和改革委员会等多个部门联合发布了《关于进一步促进便利店发展的若干措施》。

《措施》从六个方面提出了19条创新举措。其中，按居住项目规划10-20平方米/千人的标准预留便利店业态空间，按每社区建设不少于1个便利店的配置指标完善街区商业生态。利用疏解整治腾退出的空间资源，**引进连锁品牌便利店**，开放公共服务单位所属空间资源，在学校、体育场馆、医院、公园、地铁、科技园区等单位引入品牌连锁便利店，优化便民服务网点布局。

在资金方面，市商务委将统筹商业流通发展资金和市政府固定资产投资补助资金，加大对便利店建设的支持力度。商业流通发展资金按总投资的50%，总体不超过500万元金额给予支持；对符合政策要求的商业便民服务设施项目，按总投资的30%给予固定资产投资补助。对搭载蔬菜零售、早餐、针头线脑等便民服务的新开便利店给予租金补助，支持便利店创新发展示范项目。

在准入门槛上，简化便利店登记注册审批流程，采取“一区一照”模式的连锁便利店，可以一次申请多个分支机构注册，并在3个工作日内办结。对于使用社区内可利用的空间资源，利用学校、体育场馆等公共服务单位内部空间资源和市属国企房屋设置便利店的，逐步改进准入登记。

市商务委将促进进一步简化食品经营许可手续，将便利店企业取得食品经营许可审核时长压缩至 5 个工作日以内。扩大简餐类经营品种，改进机制饮品制售项目许可限制。允许连锁便利店企业开展乙类非处方药品零售。对于搭载简易食品现场制售类项目的便利店，可在经营范围中标注为“销售食品”。

通过持续优化便利店的营商环境，用三年左右时间，使全市连锁便利店门店数量达到 **6000 家**以上，实现每个社区有 **2 个连锁便利店**的目标。

北京市《进一步优化连锁便利店发展环境的工作方案》（京商务流通字〔2017〕15 号）

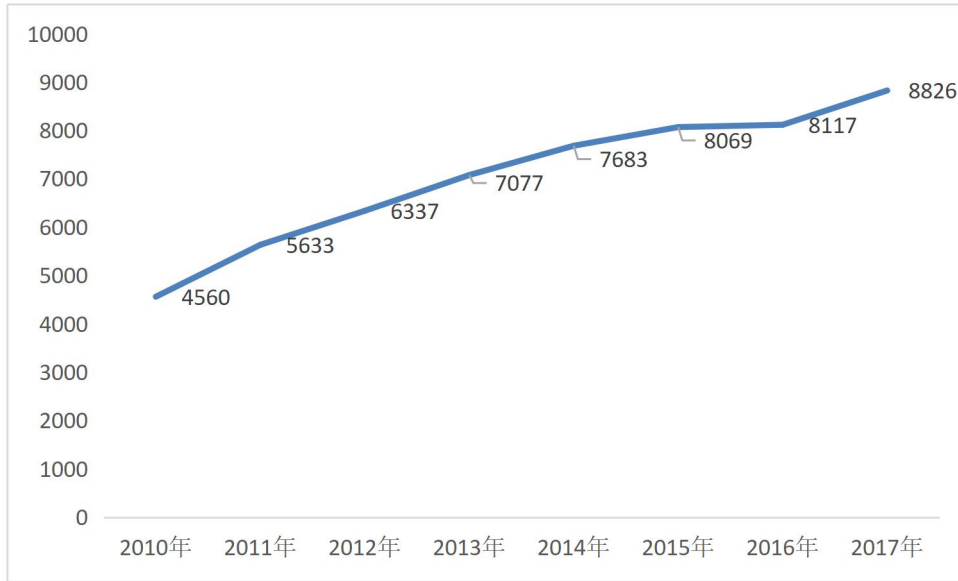
……

二、 社会背景

便利店发展在人均 GDP、城镇化、人口密度、老龄化等因素驱动以及消费升级、人口结构变迁等催生“便利”需求，便利店增速领先行业。居民收入水平的提升淡化了价格敏感度，提升了品质和便利需求。90 后消费群体崛起、全面二胎放开后年轻群体生活节奏加快、人口老龄化等趋势催生了购物便利需求，而便利店贴近消费者，顺应消费新趋势，市场发展前景广阔。

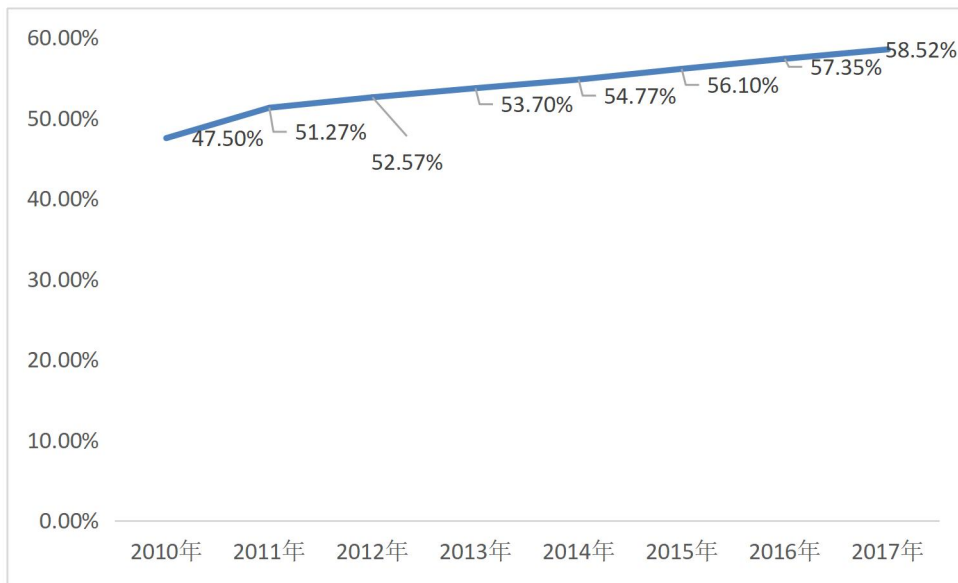
1、人均 GDP 的提高

便利店是经济发展到一定阶段的产物。根据国外的经验，当人均 GDP 达到 3000 美元时，便利店开始发展，当人均 GDP 达到 5000-8000 美元的时候，便利店快速发展，2016 我国的人均 GDP 就已经超过 8000 美元，说明我国目前正处于快速发展阶段，人均 GDP 的提高是便利店快速发展的驱动因素之一。



2、城镇化率的不断提高

城镇化率的不断提高，导致城市人口密度的增加是便利店快速发展的驱动因素。



3、人口密度支撑

人口密度支撑便利店生长。便利店的辐射范围大约 500m²，布局在顾客 5 分钟可到达的区域内，其生存和经营很大程度上和附近的人口数量、人口密度有关。北上广深一线城市是全国最大的移民城市，吸引了大量二三四线城市的人口，人口密度位于前列。

序号	城市	人口密度（人/平方公里）
1	北京	1324
2	上海	3816

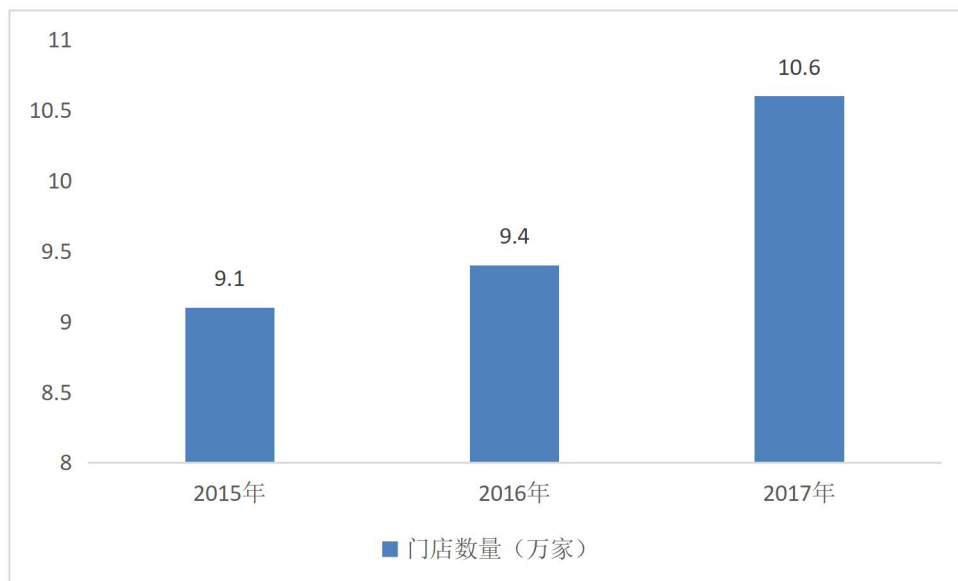
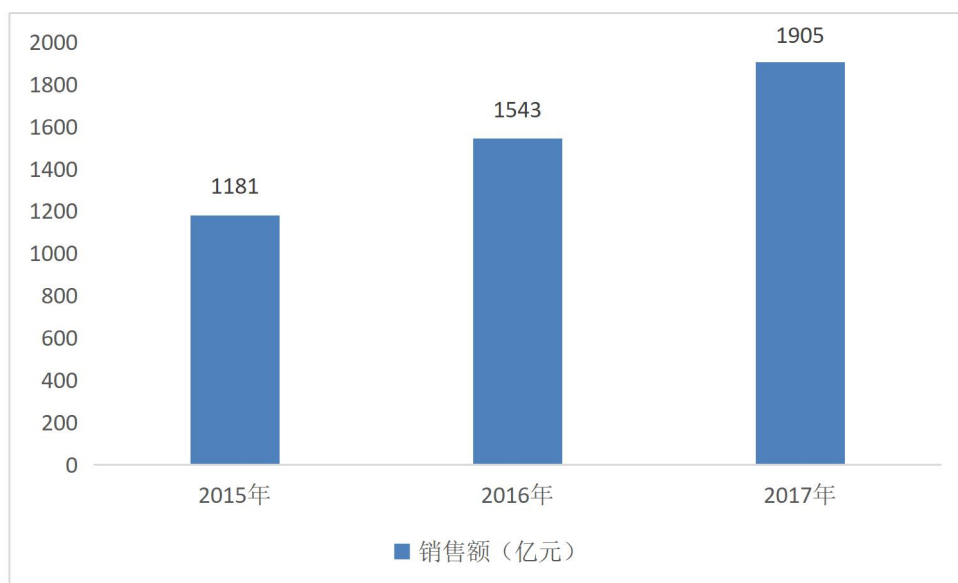
3	广州	1889
4	深圳	5963
5	天津	1308
6	重庆	370
7	石家庄	681

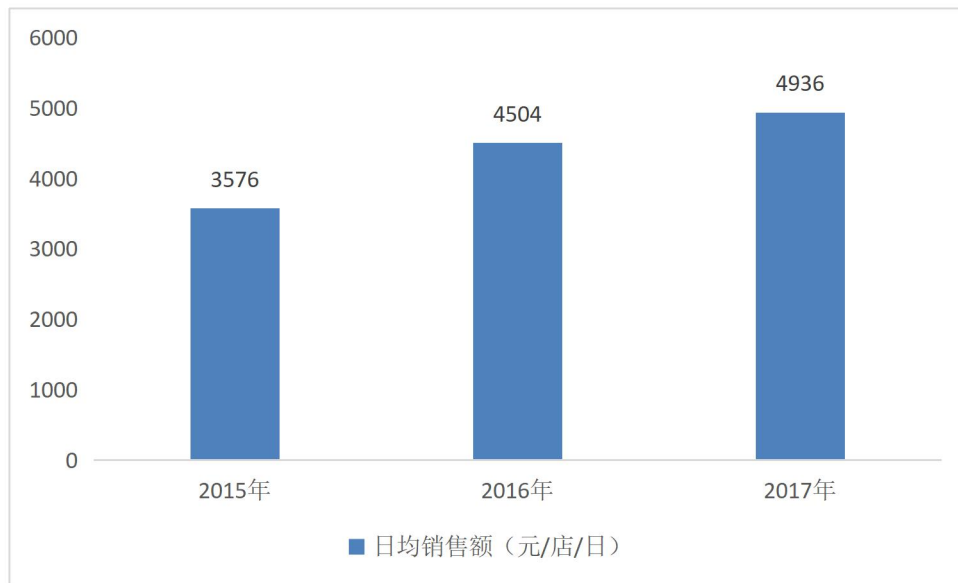
4、老龄化促进便利化需求

.....

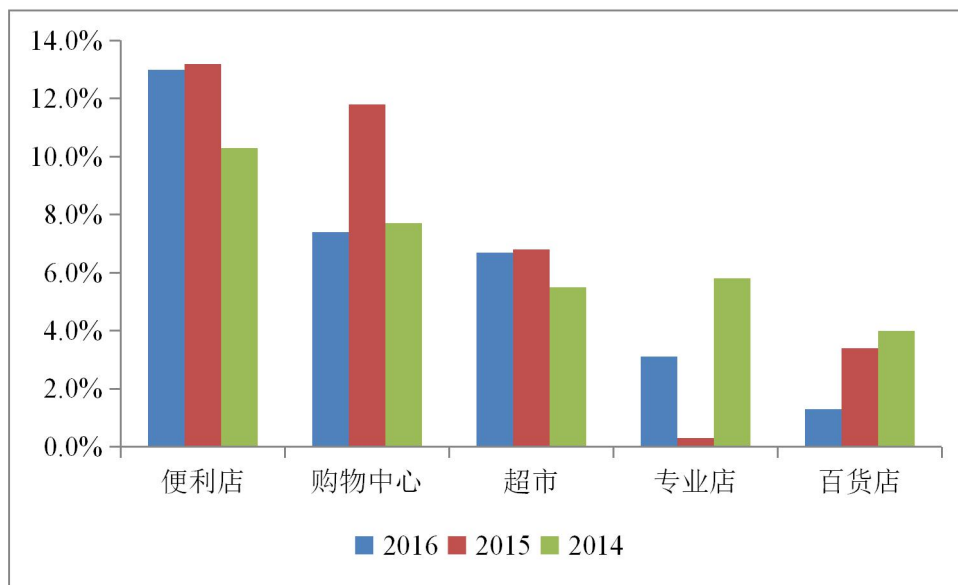
三、 市场背景

2017 年便利店行业增速 23%，市场超过 10 万家门店，1900 亿销售额，开店数及销售额双增长。

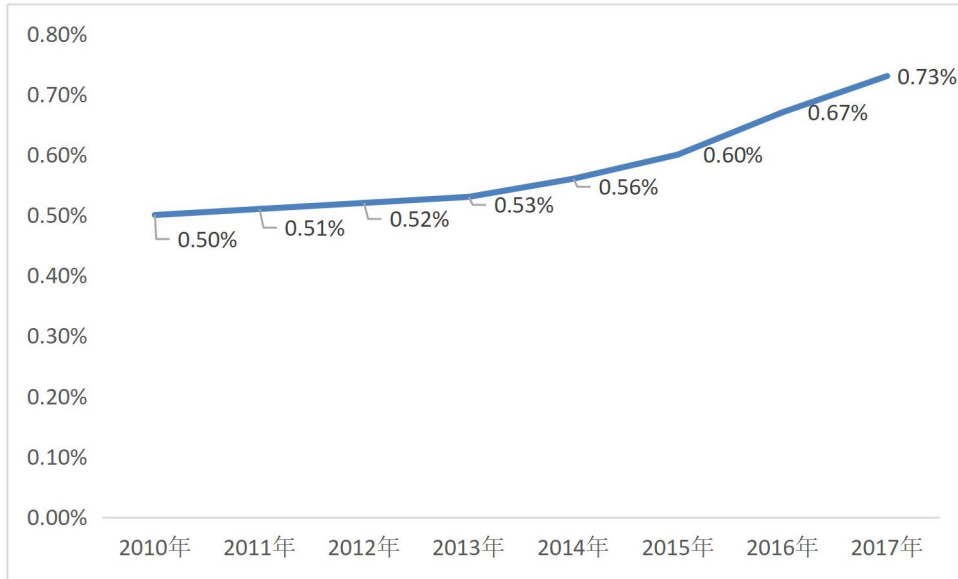




根据数据显示，2016年便利店的销售增速高达13%，远超购物中心（7.4%）、大型超市（6.7%）、专业店（3.1%）、百货（负增长）等其他零售业态。



伴随人均GDP和可支配收入的持续上升，便利店业态在我国保持高速增长。即使前几年实体经济下行、电商冲击，实体零售遭遇寒冬，便利店销售额增速也并未受到明显影响，2017年增速达到12%，连续第八年保持两位数左右的水平。便利店业态高于行业增速的成长速度，也使得其占实体零售额的比重逐年上升，由2006年的0.5%上升至2017年的0.73%。

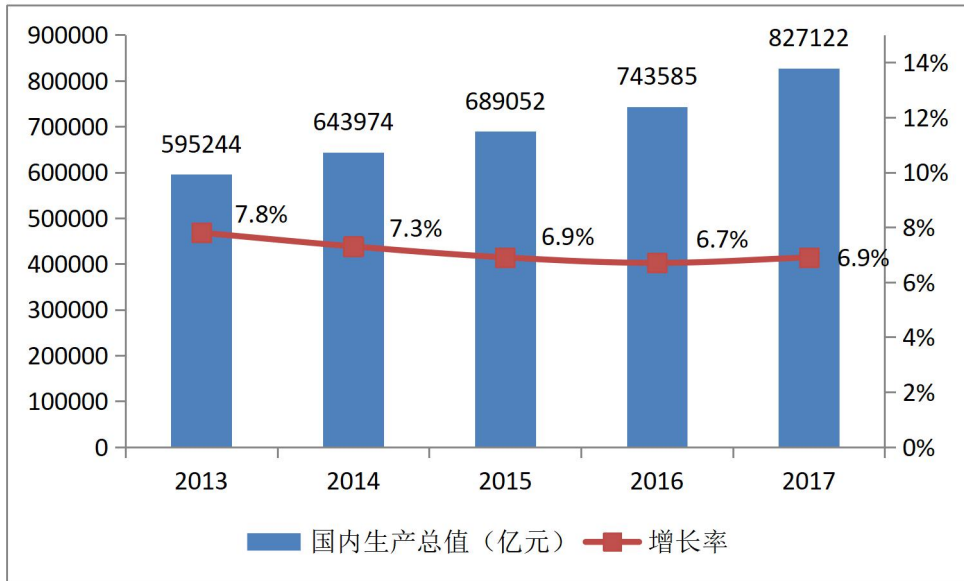


.....

四、经济背景

2017年，世界经济在深度调整中曲折复苏，不稳定不确定因素增多，国内经济结构性矛盾突出，防范化解风险挑战、实现经济稳定发展任务艰巨。面对错综复杂的国际国内形势，党中央保持战略定力，不搞“大水漫灌”式强刺激，着力推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，科学统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，我国经济实现平稳健康发展，经济实力实现新跃升。

2017年，我国国内生产总值比上年增长6.9%，总量超过80万亿元，达到82.7万亿元。按年平均汇率折算超过12万亿美元，占世界经济的比重15%左右，比5年前提高3个百分点以上，稳居世界第二位。经济增量折合1.2万亿美元，相当于2016年澳大利亚的经济总量。全年全国一般公共预算收入超过17万亿元，比上年增长7.4%。外汇储备稳居世界第一，年末国家外汇储备余额达到31399亿美元，比上年末增加1294亿美元。国际影响力显著增强。2017年我国对世界经济增长贡献率在30%左右，继续成为世界经济稳定复苏的重要引擎。



2018 年上半年，全国居民人均可支配收入 14063 元，比上年同期名义增长 8.7%，扣除价格因素，实际增长 6.6%。其中，城镇居民人均可支配收入 19770 元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 7142 元，增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 6.8%。

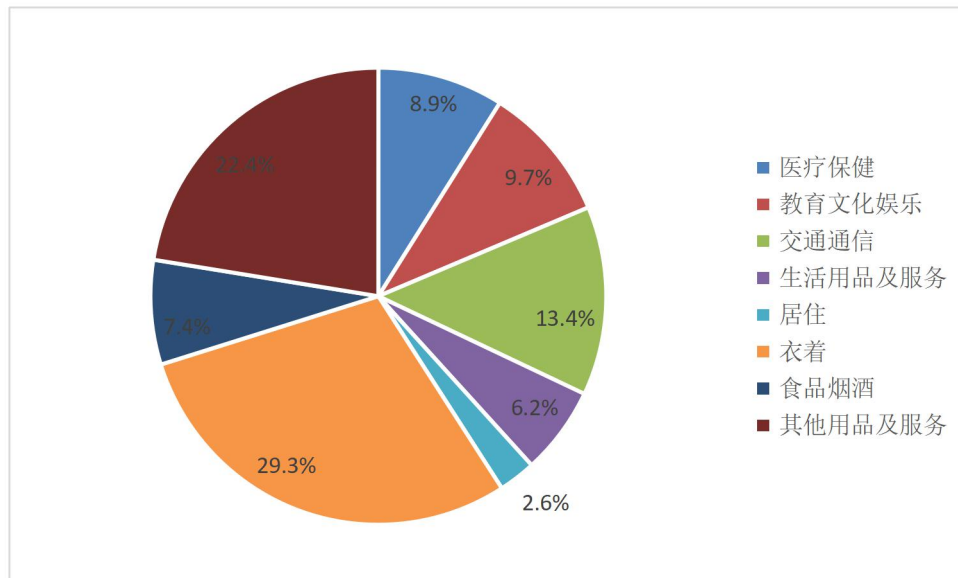
上半年，全国居民人均可支配收入中位数 12186 元，增长 8.4%，中位数是平均数的 86.7%。其中，城镇居民人均可支配收入中位数 18048 元，增长 7.4%，是平均数的 91.3%；农村居民人均可支配收入中位数 6045 元，增长 8.7%，是平均数的 84.6%。



2018 年上半年，全国居民人均消费支出 9609 元，比上年同期名义增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。其中，城镇居民人均消费支出 12745 元，增长

6.8%，扣除价格因素，实际增长 4.7%；农村居民人均消费支出 5806 元，增长 12.2%，扣除价格因素，实际增长 10.1%。

2018 年上半年，全国居民人均食品烟酒消费支出 2814 元，增长 5.1%，占人均消费支出的比重为 29.3%；人均衣着消费支出 710 元，增长 6.3%，占人均消费支出的比重为 7.4%；人均居住消费支出 2157 元，增长 12.4%，占人均消费支出的比重为 22.4%；人均生活用品及服务消费支出 598 元，增长 11.8%，占人均消费支出的比重为 6.2%；人均交通通信消费支出 1286 元，增长 6.2%，占人均消费支出的比重为 13.4%；人均教育文化娱乐消费支出 932 元，增长 7.2%，占人均消费支出的比重为 9.7%；人均医疗保健消费支出 860 元，增长 19.7%，占人均消费支出的比重为 8.9%；人均其他用品及服务消费支出 253 元，增长 7.1%，占人均消费支出的比重为 2.6%。



.....

第二节 项目实施必要性

- 一、是落实国家相关政策，促进生活性服务业“五化”发展的需要
- 二、有利加快供给侧结构改革，满足人民日益增长的美好生活需要
- 三、有利于提高品牌市场集中度，全面提升流通产业现代化水平
- 四、提高城市生活性服务业品质、建设国际一流宜居之都的需要

五、 是提升集团的综合实力的需要

六、 是发挥各方优势，实现国企、民企高质量发展的需要

第三节 项目可行性分析

第四章 项目市场分析

第一节 便利连锁行业界定和分类

第二节 便利连锁行业国内外发展概述

一、 全球便利连锁行业发展现状

从全球的便利店布局来看，目前市场上主流的参与者还是以日系以及美系的便利店为主，主要包括 7-11、全家、罗森、OK 等品牌。截止 2016 年 2 月末，7-11 在全球共有 61554 家便利店，全家 24379 家，罗森 14267 家，OK 便利店 8000 多家等。



.....

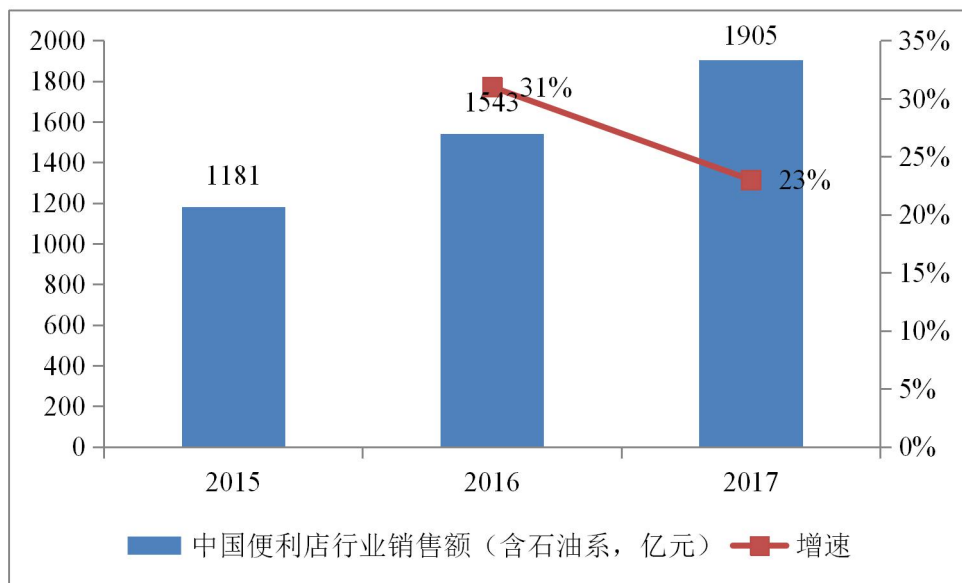
二、 主要国家和地区发展状况

三、全球便利连锁行业发展趋势

第三节 便利连锁行业市场发展概况

一、市场规模

根据中国连锁经营协会与波士顿咨询公司联合发布的《2018 中国便利店发展报告》显示，2017 年我国便利店行业增速达 23%，市场规模超过 1900 亿元。开店数量及同店销售情况双双增长。门店数量达到 10.6 万家，比上年增长 13%，增速有所上升，便利店日均销售额 4936 元，比上年增长 10%，增速有所下降。



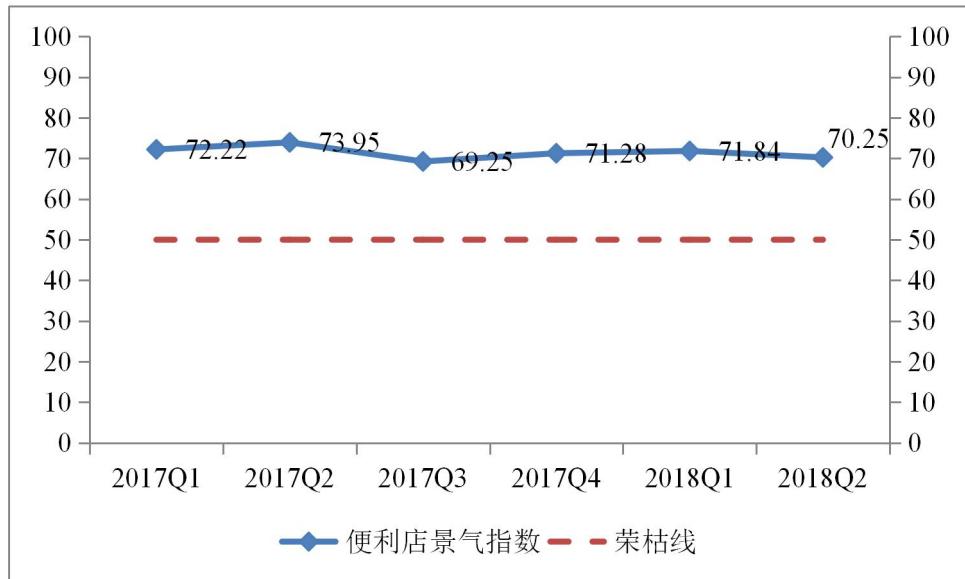
根据商务部发布的 2018 年第二季度《中国便利店景气指数报告》显示，2018 年第二季度便利店行业总体景气指数为 70.25，高于荣枯线 20.25，便利店市场仍处于健康发展区间。其中，便利店企业景气指数为 75.7，高于荣枯线 25.7，环比下降 1.9；门店景气指数为 66.6，高于荣枯线 16.6，环比下降 1.2。企业与门店景气指数同步小幅回落，反映出便利店企业管理者与基层门店经营者对于第二季度整体经营感受到一定压力。

从分项指标看，门店销售额指数、来客数指数与门店营业利润指数已经连续三个季度同步保持上升，总体费用指数环比下降，反映出便利店企业与门店盈利能力不断提高。

（1）总体指数

2018 年第二季度便利店总体景气指数为 70.25，高于荣枯线 20.25，环比下

降 1.59，同比去年下降 3.7。从整体趋势来看，波幅振动较小，行业整体表现较为稳定，处于健康发展区间。



从分项指数来看，2018 年第二季度便利店企业景气指数 1 为 75.7，高于荣枯线 25.7，环比下降 1.9，同比下降 6.8；门店景气指数为 66.6，高于荣枯线 16.6，环比下降 1.2，同比下降 1.7。

指数指标	权重	2018Q1	2018Q2
便利店企业指数	40%	77.6	75.7
便利店门店指数	60%	68.0	66.6
便利店景气指数		71.84	70.25
荣枯线		50.0	50.0

.....

二、 市场结构

三、 市场特点

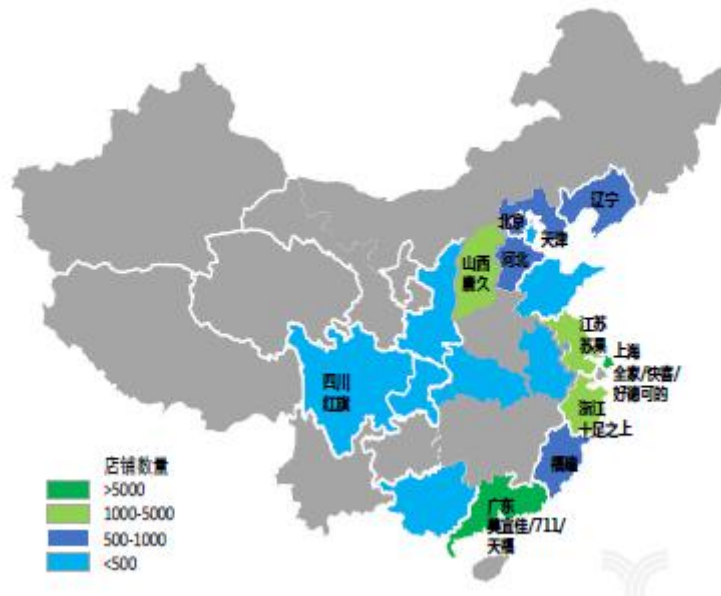
第四节 区域市场分析

一、 区域市场分布状况

便利店的区域性发展差异十分明显，除美宜佳、全家、7-Eleven 和罗森等少数几家进行了多地区布局，其他便利店企业主要以所在的省、市为中心进行发展和延伸，经营区域相对局限。此外，外资和内资便利店也有着明显的布局特征，7-Eleven、全家、罗森等外资便利店主要布局于一二线城市，且对商圈要求更高。

而内资便利店则主要在优势区域深耕，抢占居民社区。

由便利店分布地域看出，目前仅有上海和广东的便利店门店数量超过 5000 个，大多数地区的便利店总数都少于 1000 家。相比一线城市，二三线城市拥有更低的人力和租金成本，也使得其有可能成为便利店企业利润的重要来源，因此经济的持续增长以及消费习惯的培育有望帮助便利店企业实现市场的扩张。



总体上来说，虽然国内的便利店行业增长迅猛，但仍然存在很大的不足。据统计，国内多数城市便利店饱和度远低于日本和台湾，24h 便利店普及率更低，店均客单量不高、单店盈利能力不足、竞争压力大、品牌忠诚度低等更是行业普遍的痛点。

.....

二、 重点区域市场需求分析

三、 区域市场需求变化趋势

第五节 行业面临的挑战及对策

第六节 投资机会及发展趋势

一、 投资机会

二、 发展趋势

第五章 项目实施方案

第六章 项目资金使用计划及经济效益

第七章 项目风险分析及防范措施

第一节 政策风险

本项目属于连锁便利零售行业，国家近期关于零售行业发展及促进消费政策较多，北京对于便利店政策支持力度较大，项目政策法规风险较小。但是如果国家对该产业的政策有所调整，可能会给项目的未来经营生产带来不利影响。

防范措施：

加强对国家和地方政策变化的分析和预测，在国家行业及连锁经营协会的引导下，利用自身的优势，不断创新、不断开拓及时调整和完善发展经营战略，合理规避政策风险。

.....

第二节 市场风险

第三节 运营风险

第四节 管理风险

第五节 运营人才不足风险

第八章 项目结论与建议

第一节 研究结论

一、 实施背景的可行性结论

二、 资金安排的可行性结论

三、 市场前景的可行性结论

四、 风险分析的可行性结论

五、 结论总述

第二节 建议

附件：

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