



新疆某连锁餐饮项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第一章 总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

新疆某连锁餐饮项目

二、项目单位

三、项目背景与定位

四、项目地点

五、项目规模及运营内容

连锁店发展采取“以点带面”，由样板店试点带动，经营和管理模式成熟、市场接受度提高后，再从面上扩大门店数量。门店种类分为旗舰店、标准店、微店/店中店模式。

其中，前期开设的旗舰样板店初步考虑设有七个功能：

序号	服务板块
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

六、项目实施规划

七、项目总投资与资金筹措

项目总投资估算额为****万元，其中：项目工程费用投资合计****万元；预备费用****万元；流动资金****万元。

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
----	----	----	------------

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	其他费用		
1.1.2	预备费用		
1.1.2.1	基本预备费用		
1.1.2.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

八、项目经济效益

本项目计划总投资****万元。项目完全运营后，年营业收入可达*****万元；总成本费用为*****万元，年利润总额****万元，年净利润****万元。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目所得税后投资财务内部收益率为**%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=12%）；项目所得税后投资财务净现值*****万元，大于零；项目税后静态投资回收期为**年（不含建设期），税后动态投资回收期为**年（不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

序号	指标	单位	指标	备注
1	店铺数量	家		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年上缴所得税	万元		完全运营年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后

序号	指标	单位	指标	备注
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	盈亏平衡点	%		

九、项目社会效益

带动关联产业发展，促进乡村振兴：项目的实施与运营过程，带动了餐饮上下游一、二、三相关产业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入。尤其本项目对农副产品、名优特产的销售带动，将推动产业链前端农业种植、养殖以及农副产品加工业发展，将帮助农民增加收入，促进农产品产业振兴，推动乡村振兴发展。

带动就业：……

第二节 项目实施单位简介

第三节 编制依据和原则

一、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报告》；
- 4、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5、《关于支持线下零售、住宿餐饮、外资外贸等市场主体纾困发展有关工作的通知》（商财函〔2021〕442号）；
- 6、《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）；
- 7、《国务院办公厅关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）的通知》（国办发〔2018〕93号）；

- 8、《国务院办公厅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）；
- 9、《关于推动绿色餐饮发展的若干意见》（商服贸发〔2018〕17号）；
- 10、《餐饮服务明厨亮灶工作指导意见》（国市监食监二〔2018〕32号）；
- 11、业主方提供的其他资料。

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《关于支持线下零售、住宿餐饮、外资外贸等市场主体纾困发展有关工作的通知》（商财函[2021]442号）

2021年8月，商务部等6部门发布《关于支持线下零售、住宿餐饮、外资外贸等市场主体纾困发展有关工作的通知》提出，为进一步加大对线下零售、住宿餐饮、外资外贸等受疫情持续影响企业的定向支持，帮助相关行业企业有效应对当前疫情形势，加强普惠金融服务。结合三类主体特点，鼓励金融机构继续落实好再贷款、再贴现、普惠小微企业贷款延期还本付息和信用贷款等政策，研发适合中小微企业特点的小额度、短期限、多频次、快放款、轻担保的专项融资产品。

创新优化融资产品和服务。结合线下零售、住宿餐饮等行业企业特点，在交易真实、风险可控前提下，加强和创新应收账款、订单、仓单、存货质押等融资，缓解企业融资困难。

《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）

2019年8月，国务院办公厅印发了《关于加快发展流通促进商业消费的意见》。《意见》提出，深化“放管服”改革，在保障食品安全的前提下，探索进一步优化食品经营许可条件；将智能化、品牌化连锁便利店纳入城市公共服务基础设施体系建设。

活跃夜间商业和市场。鼓励主要商圈和特色商业街与文化、旅游、休闲等紧密结合，适当延长营业时间，开设深夜营业专区、24小时便利店和“深夜食堂”等特色餐饮街区。有条件的地方可加大投入，打造夜间消费场景和集聚区，完善夜间交通、安全、环境等配套措施，提高夜间消费便利度和活跃度。

.....

二、经济背景

三、行业背景——中国餐饮业连锁化率有望持续提升

四、社会背景——新疆特色餐饮现状与问题

第二节 项目建设必要性

一、是响应国家政策促进商业消费的需要

近年来国家陆续出台政策促进商贸流通、餐饮服务企业创新转型升级，《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》，提出深化“放管服”改革，在保障食品安全的前提下，探索进一步优化食品经营许可条件，活跃夜间商业和市场。《关于推动绿色餐饮发展的若干意见》，构建大众化绿色餐饮服务体系，鼓励绿色餐饮企业发展连锁经营。

项目计划拓展南疆特色餐饮连锁，发挥新疆特色餐饮优势，销售新疆名优特产商品，是推进连锁加盟餐饮体系规范化、标准化发展，促进国内餐饮连锁市场繁荣，落实国家促进商业消费政策的有效举措。

二、是实现当地产业链条延伸带动，助力地区经济发展的需要

三、项目建设是做强特色餐饮产业，推动乡村振兴未来发展的必需

第三章 项目市场分析

第一节 连锁餐饮行业市场分析

一、城镇化与消费升级尚在进行，预计餐饮行业规模稳中有升

我国餐饮行业规模整体呈增长态势，2019年中国餐饮行业市场规模达4.67万亿元（+9.37%），2014-2019年年均复合增长率保持在10.86%。（2020年受新冠疫情冲击，我国餐饮业收入同比下降16.6%，减少至3.95万亿元。随着国内疫情逐步稳定，2021年上半年我国餐饮总收入达2.17万亿元，增长48.6%，规模与2019年上半年基本持平。）



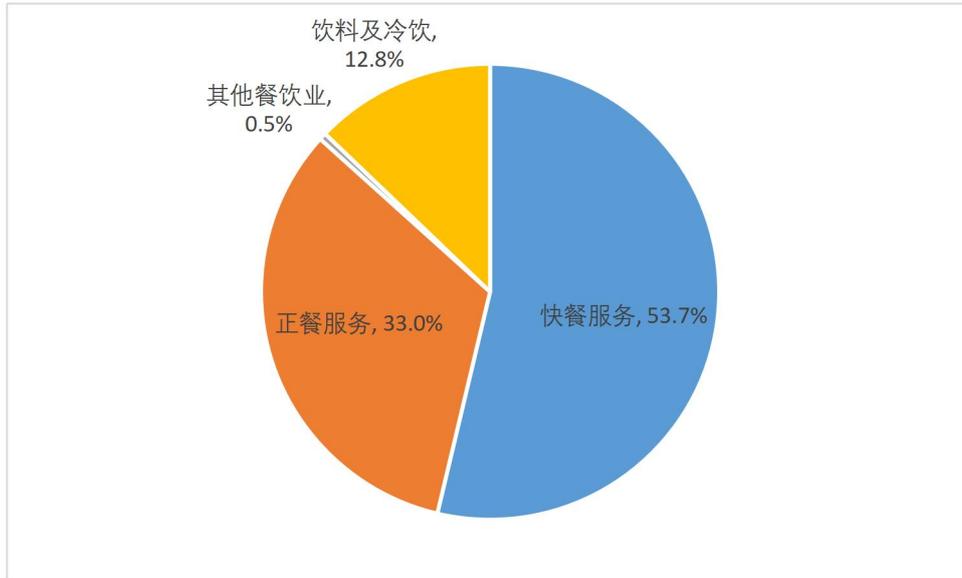
二、餐饮行业各细分赛道划分及竞争格局

三、餐饮连锁行业发展特点

1、连锁餐饮特点一：快餐在连锁餐饮赛道市场份额最高，休闲饮料规模增速领先

根据中国统计年鉴，2019年连锁餐饮规模达到2234亿元（+14.6%），可分为正餐服务、快餐服务、饮料及冷饮服务、其他餐饮四大类，占比分别为33.0%/53.7%/12.8%/0.5%。快餐服务的市场份额保持第一，2019年规模达到1199

亿元(+12.6%)。连锁饮料及冷饮业增速领衔，2011年-2019年CAGR接近35%，远超连锁餐饮整体9%的增速。



2、连锁餐饮特点二：标准化难易角度，休闲饮料>快餐>正餐

3、连锁餐饮特征三：区域分化明显，高线城市连锁化率明显高于下沉市场，疫情加速各线城市连锁化水平提升。

4、连锁餐饮特征四：单体规模500家以下相对占主导，但万店企业也开始涌现。

四、餐饮连锁行业发展趋势

第二节 连锁餐饮品牌案例分析

一、正餐餐饮品牌案例

二、快餐餐饮品牌案例

第五章 项目定位

第一节 项目定位

一、整体定位

二、功能定位

三、产品定位

第二节 区位资源与项目区域选择

一、区位条件

二、项目区域选择

第六章 项目商业模式

第一节 拓展模式

第二节 发展规划

一、短期发展目标（1年）

二、五年发展目标

第三节 运营模式

第七章 项目总投资额及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：土建工程费、设备购置费、设备安装费、其他费用、预备费用等。

第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的相关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好的、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、项目投资相关数据资料。
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

第三节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

第四节 资金筹措

第八章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

1、本项目连锁餐饮营业额参考行业平均水平，按照旗舰店年营业额 2 万元/天计算；加盟标准店与微店营业收入以覆盖投入人员成本为准计算；名优特产销售营业额按照各类店铺客流量 20%购买率，人均消费 20 元计算。

2、本项目按五年建成投入运营进行各项财务指标计算；

3、项目计算期 10 年，分析过程不考虑物价变化因素的影响；

4、项目经营成本、原材料、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格（不含税价）初步估算；

5、基本贴现率采用行业基本贴现率为 12%；

第二节 营业收入测算

第三节 成本费用测算

一、原辅材料成本估算

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费

四、折旧及摊销费

五、其他费用

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

第九章 项目风险分析及防范措施

一、项目运作风险

二、市场竞争风险

随着国内外大型餐饮公司以丰富的菜品和独特的文化拓展市场，餐饮市场的市场竞争压力不断增大，包括品牌的竞争、专业人才竞争、企业规模的竞争、综合素质的竞争等各方面。新疆特色民族餐饮企业应找准自己在经济体制框架内的位子，大力发展自身具备优势的特色产业，充分利用并用足用尽现有的自身优势和各种政策、资源和市场等条件，顺应时代潮流，抓住机遇，鼎力发展各种特色产业，充分占领应该占有的民族特需品市场，争取少数民族经济更大的发展空间。

三、销售额不达预期风险

四、选址情况变化风险

五、品牌认知度风险

六、消费者品味偏好及可自由支配开支风险

七、人力资源风险

八、不可抗力风险分析

第十章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动关联产业发展，促进乡村振兴发展

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

第十一章 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

一、项目资金安排合理

二、项目财务效益结论

三、项目社会效益结论

四、项目风险控制问题

第二节 项目实施相关诉求

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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