



## 北京某景区餐饮业态未来收益 评估报告

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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

## 第一章 公司概况

### 第一节 公司基本情况

### 第二节 历史沿革

### 第三节 股权结构

### 第四节 组织架构

### 第五节 主要财务数据

#### 一、资产负债表主要数据

#### 二、利润表主要数据

#### 三、现金流量表主要数据

## 第二章 行业分析

### 第一节 项目背景分析

#### 一、政策背景

《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财税〔2019〕87号）

国家财政部和税务总局于2019年9月颁布《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》，对生活性服务业增值税的加计抵减做出了详细的规定。生活性服务业纳税人应按照当期可抵扣进项税额的15%计提当期加计抵减额。按照现行规定不得从销项税额中抵扣的进项税额，不得计提加计抵减额；已按照15%计提加计抵减额的进项税额，按规定作进项税额转出的，应在进项税额转出当期，相应调减加计抵减额。餐饮业迎来利好政策，税收压力减小。

《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》（中发〔2019〕41号）

2019年8月12日，国务院办公厅发布〔2019〕41号《中共中央国务院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》，鼓励国家全域旅游示范区建设，着力开发商务会展旅游、海洋海岛旅游、自驾车旅居车旅游、体育旅游、森林旅游、康养旅游等产品。鼓励文创产品开发与经营，拓宽文创产品展示和销售渠道。到2022年，培育30个以上旅游演艺精品项目，扩大文化和旅游有效供给。

推动服务业标准制定修订，加快制定基础和通用标准，带动行业提升标准水平。鼓励行业协会商会等组织制定并公布本行业相关产品和服务标准清单，指导企业完善服务标准，鼓励行业内企业开展企业服务标准自我声明公开。推动建立优质服务标识管理制度，在重点服务业制定优质服务规范，推动建立服务质量自我评估和公开承诺制度。在旅游、中医药、养老、家政、餐饮等重点领域遴选一批服务质量标杆单位，推动建设相关行业服务标准。选择部分服务业探索开展服务标准准入制试点。

#### 《国务院办公厅关于促进平台经济规范健康发展的指导意见》国办发〔2019〕38号

2019年8月8日，国务院办公厅印发《关于促进平台经济规范健康发展的指导意见》，《意见》从平台经济的监管、市场秩序、新业态成长等方面做了顶层设计，为旅游平台经济发展带来政策利好。

.....

## 二、经济背景

近年来，国际环境越发复杂严峻，经济、政治的不稳定因素增多，对我国的经济增长构成了巨大的挑战。各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“五位一体”和“四个全面”的战略，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，有效应对外部环境深刻变化，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升。

2018年，我国国内生产总值900309亿元。较上年回落0.2%，但仍然达到了中央6.5%的增速要求，实现经济稳步增长。其中，第一产业增加值64734亿元，

增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%，在三大产业里增速最快。



.....

### 三、社会背景

### 四、区域背景

朝阳区是北京市属近郊区向城区过渡的区，位于北京城区东部，四周与北京市的 9 个区相邻。介于北纬 39° 49' —40° 5' ；东经 116° 21' —116° 38' 之间，南北略长，最长约 28 千米；东西稍窄，最宽约 17 千米，总面积 470.8 平方千米。

朝阳区地处北京平原，地势从西北向东南缓缓倾斜，坡度一般在 1/1000—1/2500 之间。平均海拔 34 米，最高处海拔 46 米，在大屯到洼里关西关西庄一带；最低处海拔 20 米，在坝河下游的楼梓庄沙窝村西部。

.....

## 第二节 我国旅游市场分析

### 一、我国旅游行业分析

### 二、旅游行业特点

### 三、旅游行业发展趋势

#### 第三节 北京城市环境分析

##### 一、北京旅游市场分析

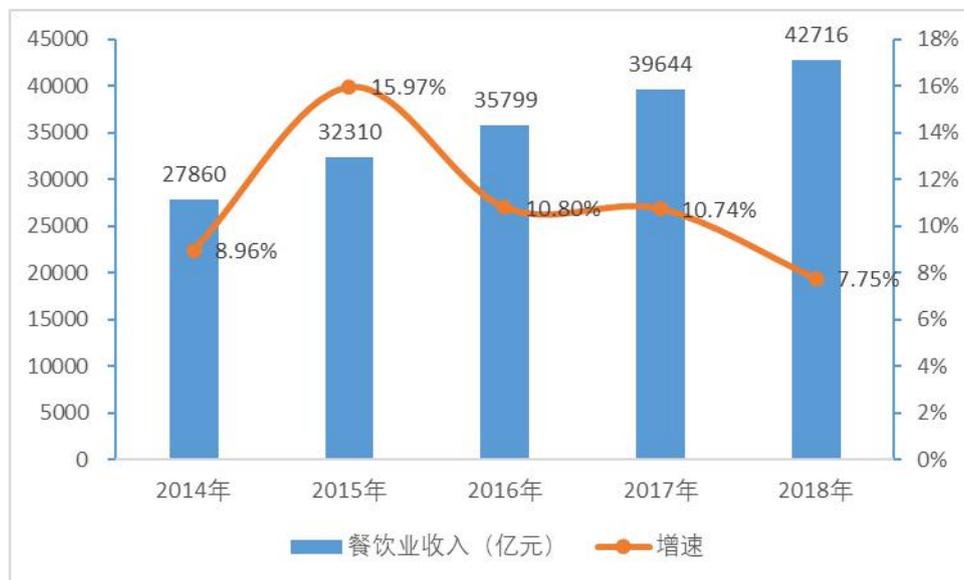
##### 二、北京的人口结构分析

#### 第四节 北京餐饮行业市场分析

餐饮行业由来已久，发展充分，当前市场空间挖掘已经比较到位，随着进一步城镇化、消费升级和需求多样化，行业呈现温和增长面貌。

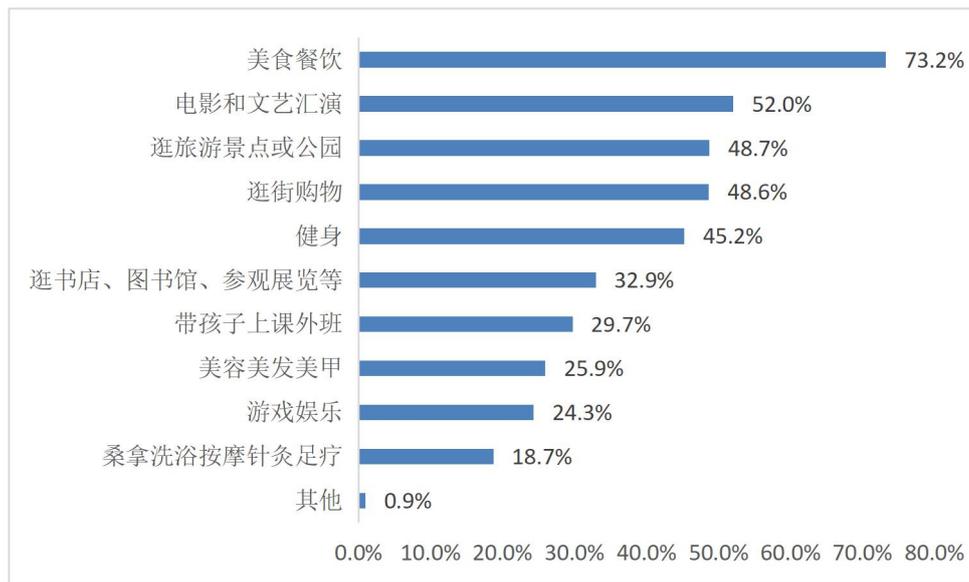
2018 年我国餐饮业收入 4.27 万亿元，近五年复合增速达 7.75%，近五年年复合增长率 11.28%，远高于 GDP 的增速，中国人在吃上面愿意花费大量的金钱，餐饮市场规模有望进一步提高。2014-2018 年，国内餐饮门店数量从 399 万家上升至 657 万家，保持年均 13.3%的复合增速。

从门店类型来看，中式餐饮门店依然占据绝对主导，中式快餐和中式正餐的数量占比分别为 45.4%和 32.8%。

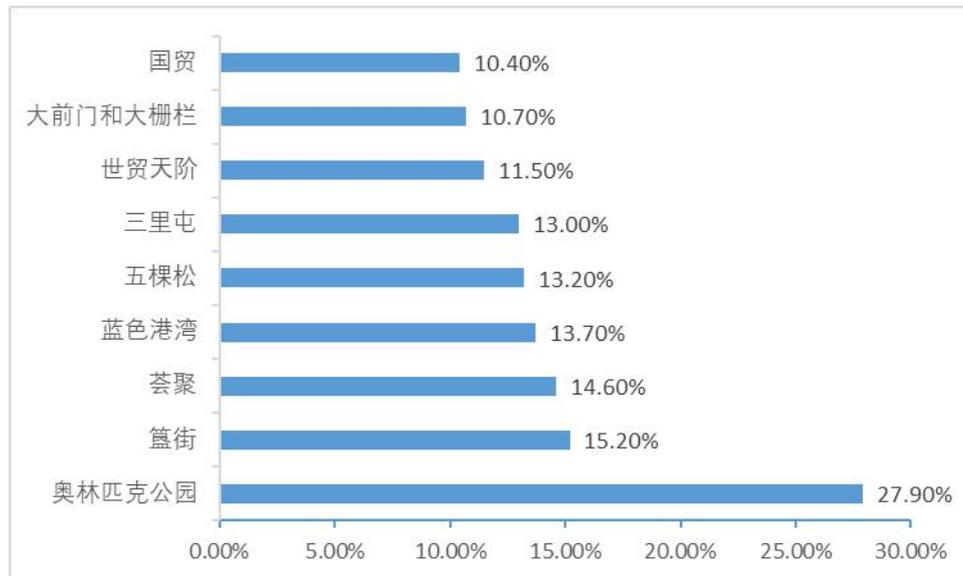


调查显示，消费者夜间消费形式丰富多样。其中，最受消费者青睐的夜间消费活动是美食餐饮，73.20%的有夜间消费的被访者选择了美食餐饮；电影和文艺汇演吸引了 52.00%的有夜间消费的被访者；逛旅游景点或公园（48.70%）、逛街购物（48.60%）和健身（45.20%）均有近 5 成有夜间消费的被访者参与；还有

32. 90%的有夜间消费的被访者选择晚上学习,如逛书店、图书馆,参观展览等;带孩子上课外班的有 29.70%。



调查显示,首批“夜京城”商圈对消费者已形成一定的吸引力。其中,位居榜首的是奥林匹克公园,27.90%的有夜间消费的被访者表示经常去奥林匹克公园进行夜间消费;簋街(15.20%)、荟聚(14.60%)、蓝色港湾(13.70%)、五棵松(13.20%)、三里屯(13.00%)、世贸天阶(11.50%)、前门和大栅栏(10.70%)以及国贸(10.40%)均吸引了超过10%以上的有夜间消费的被访者进行夜间消费。



### 第三章 项目未来收益评估

#### 第一节 评估基本情况

## 一、评估目的

## 二、评估对象

## 三、评估依据

### 1、法律依据

(1) 《中华人民共和国公司法》（2018 修正）（第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

(2) 《中华人民共和国会计法》（2017 修正）（第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(4) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 691 号公布）；

(5) 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 修正）（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

(6) 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 714 号）；

### 2、准则依据

.....

## 第二节 评估方法

### 一、评估方法

### 二、评估实施过程和情况

### 三、评估假设

## 第三节 评估计算

### 一、评估采用的基础数据

## 二、各项财务预测具体明细

### 第四节 评估结论及建议

## 第四章 其他事项

### 第一节 特别事项说明

### 第二节 评估报告使用限制说明

- 1、本报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、在评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。
- 3、如果资产数量发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对收益产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的机构重新对未来收益进行评估。
- 4、对评估可能存在的其他影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 5、评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 6、当发生对评估结论产生重大影响的事件时，应当重新进行评估。

## 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 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