



北京某主题咖啡馆项目 商业计划书案例

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目 录

摘要.....	1
第一章 项目内容及创始人介绍.....	1
第一节 项目内容.....	1
第二节 项目创始人介绍.....	2
第二章 项目相关背景.....	2
第一节 区位背景.....	2
第二节 文化背景.....	2
第三章 项目市场分析.....	3
第一节 国内咖啡行业分析.....	3
三、国内咖啡人均消费情况.....	3
第二节 北京咖啡馆行业分析.....	4
第三节 项目区域咖啡馆市场分析.....	5
第四节 市场小结.....	7
第四章 项目运营分析.....	7
第一节 项目运营方案.....	7
第二节 项目盈利方案.....	7
第三节 项目营销方案.....	8
第五章 项目投资分析.....	9
第一节 投资测算.....	9
第二节 资金筹措及资金退出.....	10
第六章 项目财务分析.....	11
第一节 营业收入及税金.....	11
第二节 总成本费用.....	11
第三节 盈利前景.....	11
第四节 财务结论.....	12
第七章 项目风险分析.....	12
第一节 成本价格风险分析及控制.....	12
第二节 市场竞争风险分析及控制.....	12

第三节 法律风险分析及控制.....	12
第四节 食品安全风险分析及控制.....	12

摘要

随着国民经济发展和人民生活水平的提高，人们对于咖啡这一西方饮品的认知和接受程度快速提高，近十年来咖啡店如雨后春笋般地在我国各大城市的街头涌现。并且随着咖啡文化逐渐被人们所接受，成为人们日常生活的“第三空间”，众多具有独特主题和文化内涵的独立咖啡馆逐渐兴起，成为都市人们品味生活、闲暇聚会的首选场所。

近年来，美国英雄电影在国际和中国市场掀起一轮又一轮的电影狂潮。蚁人、复仇者联盟、钢铁侠、绿巨人、X 战警等影片向中国展现了极其丰富的美国英雄文化，这些电影以及衍生的动漫形象，在国内逐渐培育出了一定数量的兴趣人群。这一点在北京这一电影极为普及的现代化都市尤为明显。

.....

项目优势：

- **特色产品：**项目创始人具有咖啡、西点简餐方面多年制作经验，拥有国际机构资质证书，可推出不同于其他咖啡馆的特色产品，差异化竞争优势明显；
- **宣传推广：**根据区域客流构成，项目将通过微信订阅号、地推、定期聚会、影视剧拍摄、优惠活动等众多方式进行针对性推广；
- **客源条件：**项目区域客流文化程度、消费水平均适宜于咖啡馆项目运营，客源市场良好，同时作为美国英雄文化主题咖啡馆，在近年来火爆的美国英雄影片的背景下，项目潜在客源市场广大。

.....

第一章 项目内容及创始人介绍

第一节 项目内容

一、项目定位

在项目区域内，开设“美国英雄”主题咖啡厅，依托区域独特艺术氛围，以及“美国英雄”主题在北京范围内的唯一性，在常规咖啡厅经营的基础上，成为“美国英雄”文化爱好者的“集中营”。

二、项目经营范围

项目经营范围如下：

- 1、常规咖啡厅饮品、甜品及正餐；
- 2、自助餐式聚会；
- 3、影视剧拍摄、广告拍摄等营销宣传包场；
- 4、美国英雄周边产品（电子类、手办等）。

三、项目建设规划

咖啡馆营业面积约为 270m²，最大承载人数 130 人。除常规咖啡厅后厨、吧台、卡座外，项目还将在店内布置模型、手办、电影展示区域，展现美国英雄文化内容。

.....

第二节 项目创始人介绍

第二章 项目相关背景

第一节 区位背景

第二节 文化背景

美国是一个崇尚英雄的国度，其英雄主义意识是一个必须予以高度关注的命题。美国人热爱英雄，也缺少英雄。有一种论述，那就是在现实生活中，真正的英雄越来越少。电影是一个国家文化的载体，电影中的英雄们是最易被现代人感受到和崇拜的偶像。

近年来，美国英雄电影在国际和中国市场掀起一轮又一轮的电影狂潮。蚁人、复仇者联盟、钢铁侠、绿巨人、X 战警等影片向中国展现了极其丰富的美国英雄文化，这些电影以及衍生的动漫形象，在国内逐渐培育出了一定数量的兴趣人群。这一点在北京这一电影极为普及的现代化都市尤为明显。

但是，现在北京却缺少一个能让这些喜爱美国英雄文化，热爱自拍、摄影的年轻人满足的“英雄集中营”。通过项目美国英雄主题咖啡厅的建立，将为美国

英雄文化爱好者提供交友聚会的最佳场所。

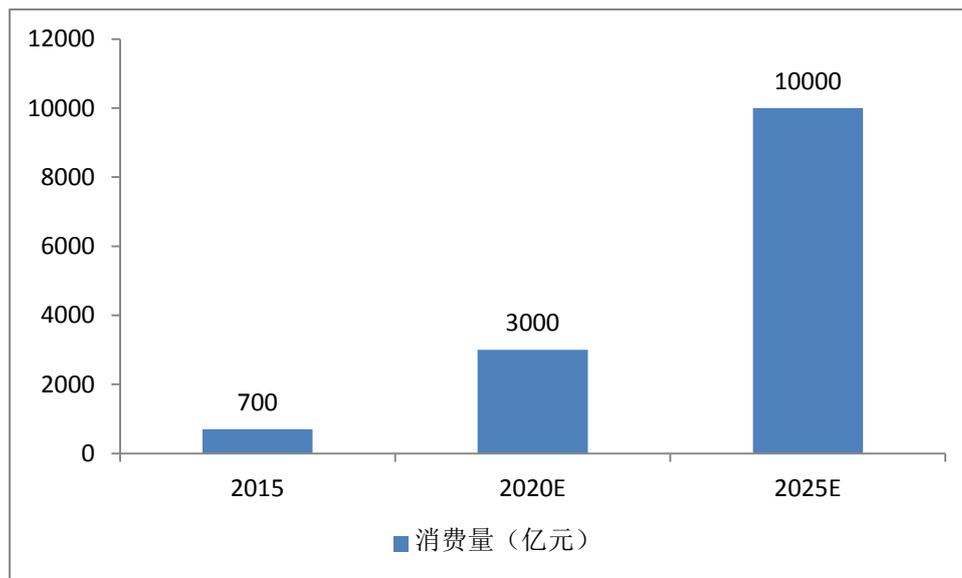
第三章 项目市场分析

第一节 国内咖啡行业分析

一、国内咖啡市场规模现状及预测

根据伦敦国际咖啡组织的统计，与全球平均 2% 的增速相比，中国的咖啡消费正在以每年 15% 的惊人速度增长。预计 2015 年全年，中国咖啡销量大约为 700 亿元人民币，而全世界咖啡市场消费市场规模为 12 万亿元人民币。如果在未来 10 年中，中国人均咖啡消费量能够达到世界发达国家平均水平的话，将可以形成 10000 亿元的消费市场。因此，中国咖啡市场仍有巨大增长空间。

图表 1：2015 年国内咖啡市场规模及未来 10 年预测



二、国内咖啡市场分布

三、国内咖啡市场人均消费情况

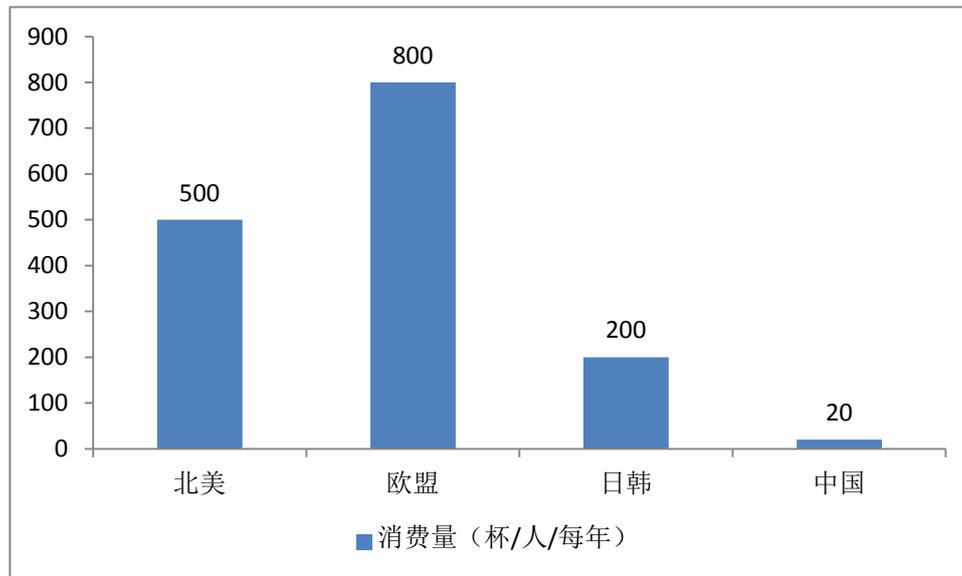
三、国内咖啡人均消费情况

随着国民经济发展和人民生活水平的提高，人们对于咖啡这一西方饮品的认知和接受程度快速提高，近十年来咖啡店如雨后春笋般地在我国各大城市的街头涌现，尤其是随着星巴克、上岛等数家大型企业集团的进入，咖啡的消费群体逐

渐成长壮大，咖啡文化正在内地城市逐渐形成，而且每年国内的咖啡消费市场还在持续扩大。

但相比世界发达国家咖啡市场，我国咖啡人均消费量仍处于较低水平，市场发展前景广阔。

图表 2：2014 年世界部分地区咖啡人均消费量比较



四、国内咖啡市场发展趋势分析

1、咖啡生产种植将逐渐集中

如今咖啡店加盟商逐渐增多，咖啡加盟店也同样为那些喜欢喝咖啡的人提供了不少方便。近年来我国咖啡豆总产量持续增长，说明咖啡豆的种植技术有着明显的提高。随着咖啡店加盟商队伍的壮大，国家对外资投资咖啡种植持鼓励的态度，我国未来几年里咖啡豆的产量仍将保持继续增长。“公司+基地+农户”将成为主要的咖啡种植和加工模式。

2、多样化的营销模式

现在的大中城市，咖啡消费日趋成熟，经营业态向小型、简约的大众化咖啡店形式发展，推出咖啡加盟餐厅、咖啡推车、咖啡加盟小巴等营销模式。针对不同消费群体定位，更多的咖啡的销售业态还会陆续涌现。

.....

第二节 北京咖啡馆行业分析

一、北京主要连锁咖啡馆介绍

二、北京主要主题咖啡馆介绍

随着咖啡文化逐渐被人们所接受，并且成为人们日常生活的“第三空间”，众多具有独特主题和文化内涵的独立咖啡馆逐渐兴起，并成为都市人们品味生活、闲暇聚会的首选场所。

图表 3：北京部分主题咖啡馆介绍

名称	主题	装饰风格
3W 互联网咖啡馆	互联网、IT	浓郁白领味道，店内装饰力求简单利落，随处可见的键盘、互联网线条装饰，凸显了浓郁的 IT 范儿。
越位咖啡馆	足球、媒体人	木制桌椅、深绿色沙发、鱼骨标本、梅西签名的球衣、各国画册、书籍一一映入眼帘，店里的氛围温馨而热闹。
繁体字咖啡馆	台湾生活、阅读	位置比较偏远，所以非常幽静，很适合阅读。咖啡馆的墙上挂着许多油画和素描，店里到处是店主从台湾带来的杂志和书籍。
卢米埃咖啡馆	电影人、宠物	阳光灿烂的玻璃顶棚、店内的苏格兰牧羊犬，营造出温馨的氛围。
.....		

从上述对北京知名主题咖啡馆的介绍可以看出，随着咖啡消费的品位越来越高，人们更为注重的就是文化品位，文化的魅力其实就是市场的魅力。在北京有上百家主题咖啡馆，打造个性文化成为了这些主题咖啡馆追求的目标。

很多主题咖啡馆的老板都是各行业的精英，各行业的人群就成为这个主题咖啡店的消费人群，他们追求价值观的等同、品位提升。3W 互联网主题咖啡馆处在全国 IT 行业的中心中关村，它的创始人是一群资深互联网精英，而 3W 咖啡馆的主要目标就是要打造互联网行业中高层的社交圈子。主题咖啡馆的经营者锁定客源“圈子”，在各自主题的基础上，不断发挥创意，举办主题沙龙，试图做出自己的“腔调”来赢得市场。

第三节 项目区域咖啡馆市场分析

一、项目区域咖啡馆行业总体现状

二、项目区域咖啡馆详细信息

三、项目区域咖啡馆经营情况

1、区域划分

2、位置划分

可以注意到，大部分营业情况较好的咖啡馆，均位于十字路口位置或者路边位置，位于各区域中心小路的咖啡馆上座率情况较差。

3、季节划分

本次实地调研时间为冬季，属于区域人流淡季，根据对于部分咖啡馆老板访谈，夏季高峰期人流量及上座率大约为冬季的 3-5 倍，春秋两季人流量及上座率大约为冬季的 2 倍左右。

4、主题划分

区域内大部分咖啡馆并没有明确主题，大部分为简约设计，依靠墙上悬挂艺术类作品，摆放文学书籍，木质或沙发类卡座等布置营造文学艺术氛围。同质化情况较为严重。

5、营业时间

6、餐点选择

区域内咖啡馆饮品主要包括咖啡、冰饮、鲜榨果汁和茶四类，甜品小食主要包括西式布丁和煎炸类小食。简餐主要包括肉排、意面、焗饭、三明治、披萨五类。各咖啡厅餐点种类均较为齐全，基本较少有特色种类。

根据调研结果，常规饮品中销量较高的品种如下：

图表 4：798 区域咖啡馆销量较高餐点列表

大类	中类	具体饮品
饮品	咖啡	卡布奇诺
		榛果拿铁
		焦糖玛奇朵
	冰饮	可乐/雪碧
		冰卡布奇诺
		冰奶茶
	鲜榨果汁	西瓜汁
茶	普洱茶	
甜品小食	西式布丁	提拉米苏
		黑森林
		芝士蛋糕
	煎炸类小食	炸鸡翅

		土豆泥
简餐	意面	-
	焗饭	-

第四节 市场小结

第四章 项目运营分析

第一节 项目运营方案

一、菜单方案

1、饮品类

项目主要饮品包括咖啡、冰饮、果汁茶三大类。鉴于 798 区域内现有咖啡馆咖啡种类基本相同，考虑推出部分特色饮品。

图表 5：项目饮品方案

类别	普通饮品	特色饮品
咖啡（热）	意式咖啡、焦糖玛奇朵、卡布奇诺、摩卡、美式、拿铁等	死亡之愿咖啡、爱尔兰咖啡
咖啡（冰）	星冰乐、卡布奇诺、焦糖玛奇朵、拿铁等	冰滴咖啡、咖啡沙冰
茶及果汁	时令果汁、红茶、绿茶等	花果茶

.....

二、营业时间

根据实际情况，项目将采用分季节弹性营业时间，上午开业时间定为 10:00。春秋季及冬季每日营业时间持续到 7:00 左右，其中春秋季如果安排咖啡讲座、主题沙龙等活动，依照活动时间进行营业时间延长。夏季每日营业时间持续到 9:00 左右，根据人流情况适当延长。

第二节 项目盈利方案

一、中晚餐营业收入

中晚餐营业收入将作为项目主要收入部分，根据实地调研结果，咖啡馆冬季每日中晚餐合计上座率约为 25%，春秋两季每日中晚餐合计上座率约为 50%，夏季每日中晚餐合计上座率约为 100%。

中晚餐人均消费以一份正餐和一份饮品计算，人均消费约为 80 元。

经计算，项目每年中晚餐营业收入为 218.4 万元。

图表 6：中晚餐营业收入方案

季节	座位数	上座率	人数 (每日)	人数 (每年)	人均消费 (元)	营业额 (万元)
春秋	130	50%	65	7800	80	62.4
夏	130	100%	130	15600	80	124.8
冬	130	25%	32.5	3900	80	31.2
合计				27300		218.4

注：根据北京实际季节情况，春秋季、夏季、冬季均按照 4 个月计算

二、其他时段收入

三、聚会活动收入

四、场地租用收入

五、周边产品收入

第三节 项目营销方案

项目营销方案包括互联网推广、地面推广、定期聚会和优惠活动四个方面。

1、互联网推广

项目将在各类餐饮类手机 APP 进行店面推广，包括自身建立微博或微信小站，定期更新咖啡馆内景、美食、活动照片，吸引顾客以及美国英雄文化爱好者。

其中互联网推广主要为建立微信订阅号，通过定期更新咖啡馆活动信息、美食图片、聚会场景、美国英雄文化信息、咖啡讲座等内容，吸引顾客。

项目每年微信订阅号营销外包费用为 2.00 万元。

2、地面推广

地面推广分为两部分，高校推广和 798 区域内推广。

798 人流构成中高校学生占据约三分之一，798 区域周边中央美术学院、北京青年政治学院、北京中医药大学、北京电子信息高级技工学校四所高校将是项目重要顾客来源，在夏季四个月人流高峰期，将在每周末到四所高校进行地推活动。

798 区域内咖啡馆同质化较为严重，因此在夏季高峰期进行针对性的区域内部地推，将极大有助于项目咖啡馆宣传。

项目每年地面推广营销费用 3.20 万元。

.....

第五章 项目投资分析

第一节 投资测算

项目总投资 215.64 万元，主要用于项目第一年场地租赁、装修、设备购置、前三个月人员工资及物料等内容。

一、固定资产投资

1、装修费

项目预计经营面积 270 平方米，装修费用以 1000 元/平方米计算，项目装修费用为 27.00 万元。

2、设备购置费

项目设备购置费用 34.30 万元，包括餐点饮品制作设备、店内经营设备和模型手办三类，具体购置清单如下：

图表 7：项目设备购置清单

序号	项目	数量（套/台）	合计（万元）
一	制作设备		11.70
1	咖啡四件套	1	7.00
2	商用冰柜	1	0.30
3	制冰机	1	0.20
.....			
二	经营设备		12.60
15	三星 OLED 透明电子屏	1	5.50
16	网络电视	1	1.00
.....			
三	模型、手办		10.00
	合计		34.30

3、其他费用（租金）

4、预备费用

二、流动资金

项目流动资金包括水电工商费用、人员工资、前期物料和铺底流动资金，共计 54.29 万元。

1、水电工商费用

项目水电工商费用包括第一年物业取暖费用，以及项目营业资格办理费用（工商、税务、卫生、消防），合计 6.00 万元。

2、人员工资

3、前期物料

4、铺底流动资金

为应对不可预知的物料涨价、人员变动等情况，项目预留铺底流动资金，为流动资金前三项之和的 30%，经计算，项目铺底流动资金为 12.17 万元。

三、项目总投资估算

经上述详细测算，项目总投资 215.64 万元，其中固定资产投资 162.92 万元，流动资金 52.73 万元。

图表 8：项目总投资列表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资	162.92	75.55
1.1	建设投资	162.92	75.55
1.1.1	工程费用	61.30	28.43
1.1.2	其他费用	98.55	45.70
1.1.3	预备费用	3.07	1.42
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	流动资金	52.73	24.45
3	总计	215.64	100.00

第二节 资金筹措及资金退出

项目预计融资金额 150 万元，其余 65.64 万元为自筹。

项目未来主要资金退出方式为红利分配，指合作双方依据合作合同所约定的合作期限、分配比例等项目每年所得可分配利润进行红利分配，并根据双方所约定的合作期满后资产归属及解决方案，实现投资者的合理退出。

第六章 项目财务分析

第一节 营业收入及税金

本项目测算期为5年,年营业收入共计327.34万元,项目营业税税率为5%,城市维护建设税税率7%,国家及地方教育费附加税率合计5%,年营业税金及附加18.33万元。

图表 9: 项目营业收入测算一览表

单位: 万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	营业收入	327.34	327.34	327.34	327.34	327.34
2	营业税金及附加	18.33	18.33	18.33	18.33	18.33

第二节 总成本费用

第三节 盈利前景

1、利润测算

根据测算,项目年利润总额为27.92万元,年净利润为20.94万元。

图表 10: 项目利润测算

单位: 万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	营业收入	327.34	327.34	327.34	327.34	327.34
2	营业税金及附加	18.33	18.33	18.33	18.33	18.33
3	总成本费用	281.09	281.09	281.09	281.09	281.09
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额(1-2-3+4)	27.92	27.92	27.92	27.92	27.92
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额(5-6)	27.92	27.92	27.92	27.92	27.92
8	所得税	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
9	净利润(5-8)	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94

2、盈利指标

图表 11: 项目财务效益指标一览表

指标	所得税前	所得税后
项目投资财务内部收益率(%)	46.95%	37.31%

项目投资财务净现值 (ic=12%)	82.80	60.34
项目静态投资回收期 (年)	2.29	2.84

第四节 财务结论

第七章 项目风险分析

第一节 成本费用风险分析及控制

第二节 市场竞争风险分析及控制

第三节 法律风险分析及控制

近年来国内在文化领域制度逐步健全，各类权益概念不断提升。项目引入美国英雄文化元素，在咖啡馆布置、销售产品方面均会有所涉及相关形象概念，存在版权等法律方面风险。

防范措施：

1、项目主要经营设备将不引入美国英雄人物形象等内容，仅在店内进行相关任务的模型展示，无需进行授权。

2、项目聚会活动播放的美国英雄电影均为网络电视上购买播放，不涉及电影播放权益方面的风险。

3、项目出售的美国英雄元素周边电子类产品，进货渠道为相关产品国内的区域总经销商，在进货时均会得到相应经销授权，避免产生销售风险。

第四节 食品安全风险分析及控制

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

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