

学校编号: 10384  
学 号: X0115026

分类号 密级  
UDC

## 学 位 论 文

# MR 广场项目投资研究

A Study of MR Plaza Project Investment

陈 振 隆

指导教师姓名: 吴世农 教授

申请学位级别: 硕 士

专 业 名 称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2003 年 11 月

论文答辩时间: 2003 年 12 月

学位授予单位: 厦 门 大 学

2003 年 11 月

## 内 容 摘 要

投资活动是促进生产力发展，提高社会物质文明程度，改善人民生活水平的主要经济动力。一个国家的经济增长和社会发展需要项目投资的充分支持，但是项目投资需要消耗大量的资源，而在一定时期内社会可供利用的资源却是十分有限。因此，为了实现项目投资的预期目标，我们必须采用切实有效的分析方法和分析工具，对投资项目进行科学合理的规划、评价和论证，从而有效地利用有限的资源。在这个意义上，本文主要针对 MR 广场投资项目的经营策划以及经济效益和投资风险等问题进行研究，从而论证该项目投资的经济价值，为企业的投资决策提供有意义的帮助和参考。

本文的结构及主要内容如下：

第一章：概述了 MR 广场投资项目的基本情况，主要介绍项目的概况、建筑设计技术方案以及项目的投资估算和资金筹措等，并引出本文所要研究的问题。

第二章：论述了 MR 广场投资项目的经营策划，主要内容包括运用 SWOT 方法分析项目的内外部环境、论述项目的经营设计方案以及经营组织管理规划。

第三章：运用投资项目评价的基本方法，按项目实际情况测算出的基本财务经济数据，对 MR 广场项目投资的经济效益进行分析，并得出项目可行性结论。

第四章：运用盈亏平衡分析方法和敏感性分析方法对 MR 广场投资项目的不确定性进行投资风险分析，为项目决策提供必要的指导。

第五章：从企业层次上对项目开发企业如何利用 MR 广场项目的投资来配合企业未来的整体经营提出建议，具体从规模经营、多业态连锁经营、商圈布局及商业价值开发等方面进行论述。

**关键词：**项目投资；经营策划；经济评价；风险分析。

## Abstract

Investment activity is the main economy power for promoting productivity development, advancing society material civilization and improving people living standard. The economy increase and society development of one country needs the strong support of project investment. But project investment will consume a mass of resource and the resource we can be supplied is quite limited. Thus, for achieving the expected aim of project investment and utilizing the limited resource effectively, we should plan, evaluate and reason the investment project with the effective analysis method and tool. For this sake, this thesis mainly study the issues about operations plan, economy benefit and investment risk of MR Plaza project, which could prove the economy value of the project and provide helpful reference for project decision.

The thesis is consisted as follows:

**Chapter one** summarizes the basic instance of MR Plaza project introducing the general situation, building technology design, investment estimate and money raise of the project. Also it gives the study issues.

**Chapter two** discusses the project operation plan including the analysis of inner and extern environment with SWOT method. It also discusses the layout of operation devise and operation organization management for the project.

**Chapter three** analyses the economy benefit of MR Plaza project with basic method of investment evaluation, according to the practical measure. We can conclude the project is feasible.

**Chapter four** analyzes investment risk of MR Plaza project with the method of Break-even analysis and sensitivity analysis to provide advices for project decisions.

**Chapter five** gives suggestions for the development company to make use of MR Plaza project investment to impose future operations management including scale management, multi-form and chain business, business layout, and business value development.

**Key words:** Project investment; Operation plan; Economy evaluation; Risk analysis.

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

<b>第一章</b>	<b>MR 广场项目概述</b> .....	<b>1</b>
第一节	项目概况.....	1
第二节	项目建设方案.....	3
第三节	投资估算与资金来源.....	7
第四节	项目所需研究的问题.....	11
<b>第二章</b>	<b>项目经营策划</b> .....	<b>13</b>
第一节	SWOT 分析.....	13
第二节	经营设计方案.....	15
第三节	经营组织管理.....	18
<b>第三章</b>	<b>项目的经济效益评价</b> .....	<b>21</b>
第一节	财务数据测算.....	21
第二节	投资项目评价方法及评价结果.....	28
第三节	评价结果小结.....	36
<b>第四章</b>	<b>项目不确定性分析</b> .....	<b>38</b>
第一节	不确定性分析概述.....	38
第二节	盈亏平衡分析.....	40
第三节	敏感性分析.....	41
<b>第五章</b>	<b>项目投资后对企业经营的建议</b> .....	<b>48</b>
	<b>参考文献</b> .....	<b>52</b>
	<b>后 记</b> .....	<b>53</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 第一章 MR 广场项目概述

本章主要对 MR 广场项目的基本情况进行概述，内容包括 MR 广场的项目概况、建设方案、投资估算以及资金来源等的说明。

### 第一节 项目概况

本节主要对 MR 广场项目的选址、范围、规模、功能、建设内容和背景等情况进行简要介绍。

#### 一、项目简介

厦门 MR 广场副食品购物市场项目的建设地址位于厦禾路规划第 42 号地块，在厦禾路与公园东路（市府大道）交汇处西南侧，即原厦门市第二市场所在地，三面临街，东临市府大道，西、南临溪岸路，北临厦禾路。

按照厦门市计委关于同意“MR 广场”副食品购物市场立项的批复（厦计市场【1997】030 号文），本项目总投资为 9000 万元人民币，其中，银行贷款 4500 万元，企业自筹 4500 万元。项目列入 1997 年市重点基本建设项目计划。

本项目建筑用地面积 6685 平方米，总建筑面积 25800 平方米，建筑密度 57.2%，容积率 3.86。建筑共为七层，其中地下一层为停车场，地上第一、二层为农贸、净菜、冷冻保鲜食品及其他副食品市场，第三至六层为综合性或专业性市场或商场。项目建成后将是一座集副食品、日杂用品超市、风味小吃、文化休闲等为一体的综合性多功能的大型商业购物中心。

本项目由厦禾旧城改造物业管理公司负责项目前期手续及征地拆迁等工作；开发商厦门市商业集团公司主要负责资金筹措、工程施工以及项目的经营运作。商业集团公司计划项目开发后由其直属企业商业集团华联商厦经营管理，

作为其继中山路华联、梧村华联及康乐华联家具专业城之后的又一大型零售网点。

### 二、项目建设必要性

改革开放以来，厦门市的社会经济建设取得了长足发展，经济实力显著增强。在外向型经济的带动下，内外贸业获得较大的发展，商品流通规模不断扩大，商品市场和要素市场体系初步形成。在“菜篮子”工程市场建设方面，虽然取得了一定的进展，但是，从总体上看，市场建设滞后于许多城市，步伐不快。突出的问题是，不但市场规模偏小，总量不足，而且硬件设施简陋，尚无一个上规模，上水平的以经营农产品为主的综合性净菜市场。这不仅同日益扩大的农产品和副食品市场需求量和交易规模不相适应，不能满足本市农产品流通和创建新一轮“菜篮子”工程的需要，而且也 and 厦门经济特区的地位和港口风景城市的形象不相符合。因此，厦门市从实际出发，建设一个规模较大，批零兼营的副食品大型购物超级市场，促进副食品流通，改善购物环境，并以此带动全市的市场建设是十分必要的。

### 三、项目实施背景

1994 年 11 月 20 日，厦门市厦禾旧城改造物业管理公司呈报“厦禾路农贸副食品中心市场”的立项报告，同年 12 月 24 日获得厦门市计委批准立项（厦计市场【1994】069 号文）。

1995 年 1 月 12 日，厦门市规划管理局核发建设用地规划许可证（用地规划许可证编号 95-1001）；同年 4 月 6 日，与厦门市土地管理局签订土地使用权有偿出让协议书；8 月 14 日，对原设计方案进行调整并报审，9 月 15 日，由厦门市土地管理局核准填发《建设用地批准书》（厦府【1995】地 166 号）。

1997 年厦门市政府将该地块副食品市场建设列为为民办实事重点“菜篮子”工程配套市场项目，并获得厦门市计委关于同意“MR 广场”副食品购物



市场立项的批复（厦计市场【1997】030号文）。同时，通过市计委向国家开发银行争取到5年期固定资产贷款2000万元作为部分建设资金来源。同年4月16日，厦禾路旧城改造指挥部、厦禾旧城改造物业管理公司与厦门商业集团公司签订合作开发协议，厦禾旧城改造物业管理公司将已经完成拆迁及“三通一平”工作的该地块，交由厦门商业集团公司负责实施项目开发，并于98年开始基础施工，计划工期一年半，2000年工程竣工并交付使用。

### 第二节 项目建设方案

在确定了合理的投资方向和投资规模之后，项目所采用的建设方案是否合理，是否适用和可靠，则是项目取得良好经济效益的前提。因此，在进行项目投资研究时，必须依据项目的功能、规模、范围、和建设条件等，认真地对项目建设方案的设计工作进行全面细致的分析研究。

本节拟就MR广场项目建设方案的有关内容予以介绍。该方案满足了项目建设功能的需求，体现了建筑结构技术的实用性和可靠性，它是项目进行正常经营的基础条件和保障措施。

#### 一、建筑设计方案

本工程将建成为一座综合性的纯商业大厦，建筑工程设计为地下一层、地上六层。建筑总高30米，其中地下室层高4.5米，底层层高6.5米，其余各层层高皆为4.5米。建筑的主要技术指标为：

建筑用地面积：6685平方米；

总建筑面积：25800平方米；其中，各楼层经营的建筑面积分别为：

地下室：2960平方米；

一层：3587平方米；

夹层：1800平方米；

二层和三层：各为 4411 平方米；

四层至六层：各为 3020 平方米。

由于建筑场地位于厦门厦禾路与市府大道交叉路口的西南角，其西面紧邻原溪岸路，南面为拟开辟的溪岸路。因此，其建筑地形为一转角狭长地块，这决定了建筑物的形体为转角板式建筑。

在建筑风格上，作为大型副食品购物中心市场的跨世纪商业建筑，应具有商业特色。在内部与外观设计上应有超前意识，力求新颖别致，融地方传统建筑文化与现代建筑创作技法于一体。在底层四周设环形骑楼，并与西南侧的美仁宫大厦的骑楼相连，加强两建筑之间的联系，渲染了商业气氛，也使其中大量的购物人流出入有一个较好的缓冲地带。在立面造型设计上则着重表现俊朗恢弘、庄重大方的鲜明特色。

### 二、结构设计方案

根据建筑功能及经营的需要，本建筑采用大空间框架结构体系进行设计。本工程地下室开挖深度约 3.00 米，采用承力式挡土墙支护措施。基础采用箱基加桩基，桩基采用钻孔灌注桩，同时按七级抗震烈度设防。

### 三、供电系统设计方案

本工程属于一级供电，建筑供电的可靠性要求较高，由市电提供两路高压电源干线。重要部位如消防通道、电梯、计算机机房等还应设置应急电源并连接 400KW 的备用柴油发电机组。

建筑供电装机容量约为 1600KVA。

高压配电电压采用 10KV 电源，设双回路进线，并设 10/0.4KV 电力变压器 2 台，根据配电方案合理分配。

高压配电设备选择：高压开关柜选用的全封闭手车式真空开关柜；变压器采用风冷式干式变压器。

低压配电方式采用 380/220V 三相五线制系统,照明、动力和空调分别供电、分别计量。商场照明的照度按国家标准的中值选取;在商场通道及建筑的疏散楼梯设置疏散标志灯。

#### **四、给排水系统设计方案**

##### **1、生活用水**

室外给水由市政供水管网提供,设两个进水口,生活给水采用水泵、水箱联合供水系统,供水管网采用分区供水方式:一层至三层利用市政供水管网压力直供,四层至六层由水泵、屋顶水箱专供。最高日生活用水量约 210 吨。

##### **2、消防给水**

室外消火栓系统用水量由市政供水管网提供,在室外形成环状布置,按照消防规范设置室外消火栓。

室内消火栓系统用水量由屋顶水箱及配备的气压增压系统提供火灾初期消防用水量,地下室设置消火栓泵,采用 65DL-3 型立式单吸多级离心泵三台,采用二开一备形式。

消防自动喷淋灭火系统设置:室内按消防规范设置喷淋头,吊顶净空超过 800 毫米设置上喷头,各层设置水流指示器并与消防控制中心连接,消防自动喷淋管网设置两套室外水泵接合器。

室外消防用水量为 30 升/秒,室内消火栓系统用水量为 25 升/秒,消防自动喷淋灭火系统用水量为 30 升/秒。

##### **3、排水系统**

室内污水经污水处理池处理后与废水合流排入市政下水道,雨水直接排入市政雨水管网。最高日排水量约为 168 吨。

#### **五、消防自动报警系统**

本工程采用由区域报警和集中报警组成的火灾自动报警系统。不同功能的

用房，采用不同的烟感、温感探测器。各探测器、报警器或水流指示器发出的火警信号经区域报警器送至消防控制中心。

所有消防用电设备均采用双回路供电。消防泵采用自动或手动启动相结合的消防设施。消火栓、消防泵系统的工作状况与集中报警器和控制器联网。各疏散楼梯设正压送风系统并与消防控制中心联动。

## 六、防雷与接地系统

本工程为一级防雷、层面积避雷网。三十米以上所有暴露金属均与圈梁内钢筋焊接，每隔三层的圈梁通圈焊接，并与防雷下钢筋焊接，防雷引下线与基础内钢筋焊接。

本工程电气安全保护采用保护接零制，即 TN-S 系统，基础内钢筋做地体，与防雷接地共用。接地电阻小于 1 欧姆，所有的电气设备的金属外壳、线路的金属保护管必须可靠接地。

## 七、通讯系统

本工程通讯电缆埋于室外地下，并与城市通讯干线相接。电话容量设置 300 门，包含国际、国内长途及传真机等。

## 八、环境保护及防治措施

本工程主要污染源是地下停车库汽车排放的尾气对地面周围空气和地下室环境构成的污染，其次是公共污水、厨房带油废水及排放的油烟、固体垃圾、地下室设备运行的噪声污染。对上述污染拟采取以下措施进行处理：

地下停车库汽车尾气：建筑设计力求合理的自然通风，加强周围环境绿化。

污水：所有公共污水的排污经化粪池处理排入城市污水管道；厨房带油废水经隔油池将油污分离后排入城市污水管道。

固体垃圾：采用袋装方式每天及时处理，防止二次污染。

噪声：设备选型应尽量选用噪声较低的，必要时对有关功能分区在建筑上做隔声处理，达到环保标准。

### 第三节 投资估算与资金来源

项目投资估算和资金来源分析，是项目投资策划与评价的重要内容之一。它根据项目的规模、功能、技术方案及实施安排等，估算出项目投资的各项费用，并据此估算项目建设经营所需的投资总额及其构成，明确所需资金的来源渠道。它直接影响着项目投资的可行性，也是项目投资策划成败的关键。

根据以上所介绍的本项目的具体情况，本节将对项目投资估算和投资的资金来源进行详细分析。

#### 一、项目投资估算

投资估算是在对项目的建设规模、产品方案、工艺技术及设备方案、工程方案及项目实施进度等进行研究并基本确定的基础上，估算项目所需的资金总额。投资估算是项目筹资决策和投资决策的重要依据，对于确定融资方式、进行经济评价和进行方案优选起着重要作用。

投资估算的主要依据一般有：

1. 项目的工程建设内容及工程量；
2. 专门造价机构发布的建设工程造价及费用构成、估算指标、计算方法，以及其他有关估算工程造价的文价；
3. 专门造价机构发布的工程建设其他费用计算办法和费用标准，以及政府部门发布的物价指数；
4. 已建同类工程项目的投资档案资料；
5. 影响建设工程投资的动态因素，如利率、汇率、税率等。

本项目的总投资包括固定资产投资和流动资金。固定资产投资即开发建设

投资，主要包括：土地费用、建安工程费用、勘察设计费、建设期利息以及其他工程费用等。流动资金即经营资金，是指开发企业用于日常经营的周转资金。

### （一）固定资产投资估算

#### 1. 土地费用

土地费用是指为取得项目用地使用权而发生的费用，包括土地出让金、城市建设配套费以及拆迁安置补偿费。

本地块国有土地出让金及城市建设配套费以及须支付项目原址的居民和单位的动拆迁费、拆房及三通一平费等费用共计 2500 万元，由厦禾路旧城改造指挥部拨付 2000 万元，并已由厦禾旧城改造物业管理公司完成以上工作。该项费用经市政府及有关部门批准可以缓交，待项目建成后全部还清，但如果企业要出售，应全部交清；其余 500 万元由企业自筹，主要解决在动拆迁过程中涉及到的，原第二市场内的厦门食品公司、厦门蔬菜公司、厦门饮食服务公司等国有商业企业的商铺及产权的赔偿。由于这些企业都属于厦门商业集团公司的下属单位，商业集团公司拟通过内部协作的办法，由这些企业作为股东，参股 MR 广场项目的投资，一方面可以解决对这些企业的拆迁安置费用资金支出压力，另一方面也有利于 MR 广场项目的日后的经营运作。

#### 2. 建安工程费用

建安工程费用是指直观用于工程建设的总成本费用，主要包括建筑工程费、设备及安装工程费及室外工程费等。

本工程结构按钢筋砼框剪结构考虑估测，包括土建结构及桩基围护费、设备费、安装费、外墙装饰费等均计入建安工程费内，按同时期已建同类工程项目的投资资料估算约为 4900 万元人民币。

在本项目中，鉴于该项目系市政府为民办实事的“菜篮子”工程配套项目，市政府给予免于缴纳建筑环节的各项税费的优惠。

#### 3. 勘察设计费

本项目由与公司有长期配合关系的厦门建筑设计院设计，按最近的合作协议测算约为建安工程费的 3%，即约 150 万元人民币。

#### 4. 建设期利息

建设期利息是指在项目借款在建设期内发生并计入固定资产的利息。为了简化计算，在编制投资估算时通常假定借款均在每年的年中支用，借款第一年按半年计息，其余各年份按全年计息。计算公式为：

$$\text{各年应计利息} = (\text{年初借款本息累计} + \text{本年借款额} / 2) \times \text{年利率} \quad (\text{公式 1-1})$$

本项目银行贷款部分由国家开发银行提供 2000 万元的 5 年期贷款，年利率 11%，全部安排于 1999 年使用；另银行贷款 2500 万元，企业自筹 2500 万元，本项目的建设周期为一年半，建设期第一年贷款 2000 万元，第二年贷款 2500 万元。

根据公式 1-1，在建设期，各年利息计算如下：

$$\text{第一年应计利息} = (2000 / 2) \times 11\% = 110 \text{ (万元)}$$

$$\text{第二年应计利息} = (2000 + 110 + 2500 / 2) \times (11\% / 2) = 184.8 \text{ (万元)}$$

$$\text{建设期利息总和} = 110 + 184.8 = 294.8 \text{ (万元)}$$

取整后估算建设期利息约为 300 万元。

#### 5. 其他工程费用

其他工程费用主要包括有关的工程管理费、工程监理费、临时建设费、工程保险费等杂项费用。根据公司已开发的同类工程的经验，估算约为建安工程费的 3%，即约 150 万元人民币。

开发建设投资估算具体见表 1-1。

表 1-1 开发建设投资估算表

序号	项目	单位成本 (元/平方米)	总成本 (万元)
1	土地费用	970	2500
2	建安工程费用	1900	4900
3	勘察设计费	58	150
4	建设期利息	116	300
5	其他工程费用	58	150
6	开发建设投资	3100	8000

## （二）流动资金估算

流动资金的估算一般可根据项目的类型与同类项目的经验数据加以估算。常用的估算方法有两种：

### 1. 扩大指标估算法

一般可参照同类项目流动资金占销售收入、经营成本、固定资产投资的比例等来确定。

### 2. 分项详细估算法

采用扩大指标估算法，得到的估算结果准确度不高。对大型的工业工程项目，往往有必要采用分项详细估算法，即在分项估算储备资金，生产资金和成品资金的基础上加以汇总，从而得出流动资金需求量。

本项目经营方式主要为自营和出租，自营部分主要经营方向为广泛招商，征集厂家产品或商品进店经销或代销，并尽可能减少商场的货物占用资金，减少流动资金总额。根据公司开发经营经验，可按固定资产投资的 10%-15% 进行测算，则商场进入正常经营后，所需的流动资金约为 1000 万元。

综上所述，本项目的总投资合计 9000 万元人民币，包括固定资产投资 8000 万元和流动资金 1000 万元。

## 二、投资资金来源

本项目的总投资为 9000 万元人民币，其中建设投资 8000 万元人民币（含建设期利息 300 万元人民币），流动资金 1000 万元人民币。资金来源的渠道主要有：企业自有资金、银行贷款以及政府有关部门的政策扶持性投入。

项目投资的资金来源具体来自于：

1. 国家开发银行提供的 5 年期贷款 2000 万元。
2. 厦禾路旧城改造指挥部拨付拆迁款 2000 万元。
3. 拟申请技改银行贷款 2500 元。
4. 企业自筹（股东投资）2500 万元。



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库