



## 海南某岛内免税店项目 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](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：<https://www.sunpul.cn>

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

海南某岛内免税店项目

### 二、项目建设单位

### 三、项目性质

### 四、项目建设地点

### 五、项目定位

### 六、项目建设内容及规模

项目拟建设岛内免税店，本次项目总商业面积约\*\*\*\*\*万平方米，包括地下1层至11层，其中免税区域面积\*\*\*\*\*平方米，经营商业区域完整且相对独立，符合海关监管要求。

项目以经营岛内居民日用消费品、跨境电商产品、大牌名品等为主，建设集购物、餐饮、娱乐、休闲和社交等复合功能为一体的体验型商业综合体。满足顾客多样化需求，为顾客提供尊贵和高端的购物体验。主要建设内容为各区域基础装修、精装修，仓储物流区域装修，信息化系统建设与相关设备购置。

序号	项目	数量	单位	备注
1	占地面积			
2	总建筑面积			
3	经营面积			
其中	负一层			
	第一层			
	第二层			
	第三层			
	第四层			
	第五层			
	第六层			

序号	项目	数量	单位	备注
	第七层			
	第八层			
	第九层			
	第十层			
	第十一层			
4	免税经营面积			

## 七、项目建设周期

## 八、项目总投资及资金筹措

本项目总投资\*\*\*\*\*万元，其中，建筑工程费\*\*\*\*\*万元，设备购置费\*\*\*\*万元，安装工程费\*\*\*\*万元，工程建设其他费用\*\*\*\*万元，预备费用\*\*\*\*万元，建设期利息\*\*\*\*万元，流动资金\*\*\*\*万元。项目资金中\*\*\*\*\*万元为银行贷款，剩余资金为企业自筹。

序号	项目	合计（万元）	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	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 九、项目经济效益结论

经测算，项目所得税后财务净现值为\*\*\*\*\*万元，财务内部收益率为\*\*%。税后静态投资回收期为\*\*年（不含建设期），动态投资回收期为\*\*年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量来看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		五年平均
4	利润总额	万元		五年平均
5	净利润	万元		五年平均
6	总成本费用	万元		五年平均
7	年上缴所得税	万元		五年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
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	盈亏平衡点	%		第二年

## 第二节 项目建设单位介绍

### 一、项目单位简介

### 二、项目单位现有主营业务经营情况

### 三、项目单位优势

### 四、项目单位类似项目概述

### 五、合作资源情况

## 第三节 编制原则、依据及范围

### 一、编制原则

1、积极贯彻执行国家基本建设的方针政策，严格执行国家和地方颁布的标准、规范、规定，使设计做到切合实际，技术先进，经济合理，安全适用；

2、重视优化设计方案工作，通过设计方案的论证来提高设计水平和降低工

程投资额：

3、“三废”治理措施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。排出物符合国家及地方的“三废”排放标准；

4、节能与降耗并重，注重水的重复利用，提高用水的循环利用率。

## 二、编制依据

- 1、《海南自由贸易港建设总体方案》；
- 2、《关于扩大进口促进对外贸易平衡发展意见》（国办发〔2018〕53号）；
- 3、《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（2018年4月11日）；
- 4、《国务院办公厅关于促进进出口稳定增长的若干意见》（国办发〔2015〕55号）
- 5、《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》；
- 6、《海南省旅游业疫后重振计划——振兴旅游业三十条行动措施（2020—2021年）》（琼府〔2020〕21号）；
- 7、《海南省人民政府办公厅关于印发海南省完善促进消费体制机制实施方案的通知》（琼府办〔2019〕36号）；
- 8、《海南省人民政府关于印发健康海南行动实施方案的通知》（琼府〔2020〕19号）；
- 9、《海南省旅游发展总体规划(2017-2030)》（琼府办〔2017〕198号）
- 10、《海南省人民政府关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的实施方案》（琼府〔2017〕55号）；
- 11、《海南省人民政府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实施意见》（琼府办〔2016〕289号）
- 12、《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》（财政部 海关总署 税务总局公告2020年第33号）；
- 13、《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财政部 税务总局财税〔2020〕31号）；
- 14、《海南自由贸易港鼓励类产业目录（2020年本，征求意见稿）》（国家

发展改革委)

15、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

16、《投资项目可行性研究指南》；

17、海南省的有关法规、政策、各种收费标准的规定和项目建设的  
地方经济及市场的价格指标。

### 三、编制范围

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### 《海南自由贸易港建设总体方案》

2020年6月，中共中央、国务院印发了《海南自由贸易港建设总体方案》。《方案》提出，到2025年，初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自由贸易港政策制度体系。到2035年，自由贸易港制度体系和运作模式更加成熟，以自由、公平、法治、高水平过程监管为特征的贸易投资规则基本构建，实现贸易自由便利、投资自由便利、跨境资金流动自由便利、人员进出自由便利、运输来往自由便利和数据安全有序流动。到本世纪中叶，全面建成具有较强国际影响力的高水平自由贸易港。

**2025年前重点任务。**实行部分进口商品零关税政策。对岛内居民消费的进境商品，实行正面清单管理，允许岛内免税购买。对实行“零关税”清单管理的货物及物品，免征进口关税、进口环节增值税和消费税。清单内容由有关部门根据海南实际需要和监管条件进行动态调整。**放宽离岛免税购物额度至每年每人10万元，扩大免税商品种类。**

###### 《关于扩大进口促进对外贸易平衡发展意见》（国办发〔2018〕53号）

2018年7月，国务院办公厅转发商务部等部门《关于扩大进口促进对外贸易平衡发展意见》。《意见》指出，在稳定出口的同时**进一步扩大进口，促进对外贸易平衡发展**，推动经济高质量发展，维护自由贸易。

要优化进口结构促进生产消费升级，**支持关系民生的产品进口**。适应消费升级和供给提质需要，支持与人民生活密切相关的日用消费品、医药和康复、养老护理等设备进口。落实降低部分商品进口税率措施，减少中间流通环节，清理不合理加价，切实提高人民生活水平。**完善免税店政策，扩大免税品进口。**

.....

## 2、海南省政策

《海南省旅游业疫后重振计划——振兴旅游业三十条行动措施（2020—2021年）》（琼府〔2020〕21号）

2020年3月，海南省人民政府印发《海南省旅游业疫后重振计划——振兴旅游业三十条行动措施（2020—2021年）》。《措施》提出，加大推广营销力度，刺激旅游消费。扩大离岛免税购物消费限额，增加免税商品品种。引导免税品经营企业在现有门店增加品牌数量，简化免税购物手续，扩大免税品网络销售规模。推出离岛免税购物系列促销活动，举办优惠月（季）活动。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目建设是响应国家关于支持海南全面深化改革开放政策的举措

海南经济特区成立30多年来，海南省社会经济实现了跨越式发展。中共中央、国务院在《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》中提出要推动形成全面开放新格局，高标准高质量建设自由贸易试验区。同时要将海南打造成为国际旅游消费中心，拓展旅游消费发展空间。

本项目建设岛内免税店，将使海南免税业态在消费者覆盖率、商品丰富度、购物体验等方面得到提升，进一步推动海南省离岛免税产业发展，从而扩大海南省对外贸易，实现旅游消费升级，有助于海南省全面深化改革开放。

### 二、项目建设是推动我国免税行业发展的需要

### 三、项目建设是留住本国消费，满足岛内市场需求的必要

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 全球免税行业市场分析

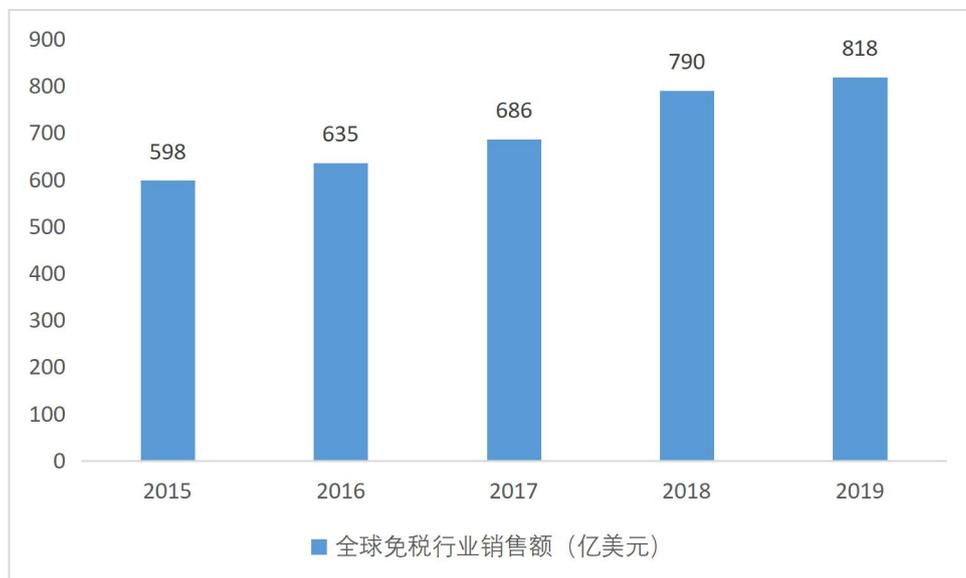
#### 一、免税行业介绍

#### 二、全球免税整体概况

#### 三、全球免税行业市场规模

伴随经济全球化，全球客运与旅游行业发展迅速，免税行业明显受益。免税价格优势吸引着愈来愈多的国际旅客，全球有超过两千家公司在世界各地经营着各类免税店，免税市场从最初以烟草、酒水类产品发展到现在有上千家供应商提供各色琳琅满目的免税商品。

根据 Generation Research 的数据，2019 年全年免税总销售额为 818 亿美元，同比增长 7.8%，近十年年复合增长率为 7.5%。预计到 2023 年，全球旅游零售市场规模将达到 1251 亿美元，预计 2017-2023 年年均复合增长率为 8.6%。



#### 四、全球免税品销售渠道分析

#### 五、全球免税行业竞争格局

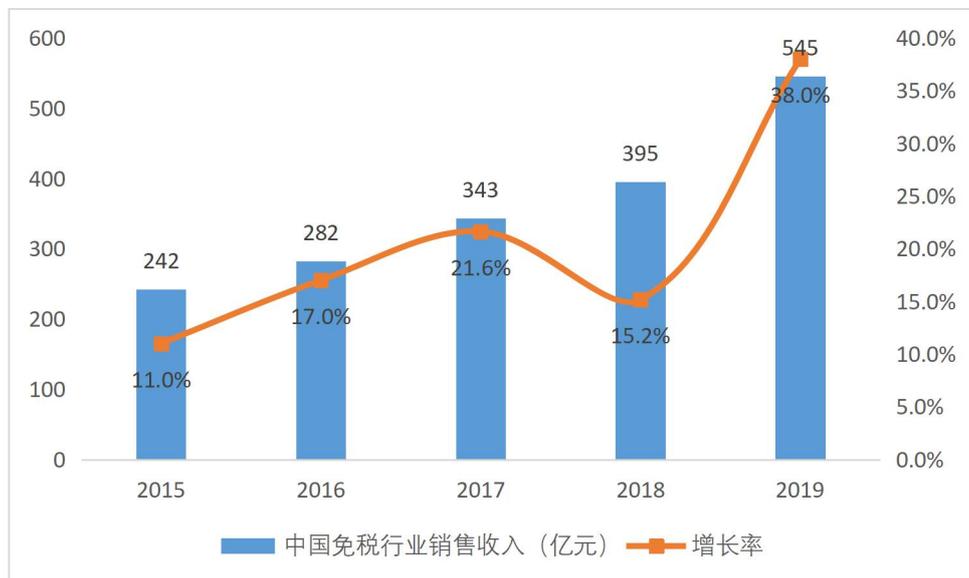
## 第二节 我国免税行业市场分析

### 一、我国免税行业概况

### 二、我国免税行业现状

#### 1、我国免税行业市场规模持续扩大

作为新兴市场，中国的免税行业成长空间巨大，已经成为全球公认的最具潜力的免税市场之一。中国近年来免税业销售额增长明显，2019年，中国免税业销售额为545亿元左右，同比增长38%。



#### 2、我国免税行业市场需求不断增加

##### (1) 境外消费回流成趋势，免税市场规模有望进一步扩大

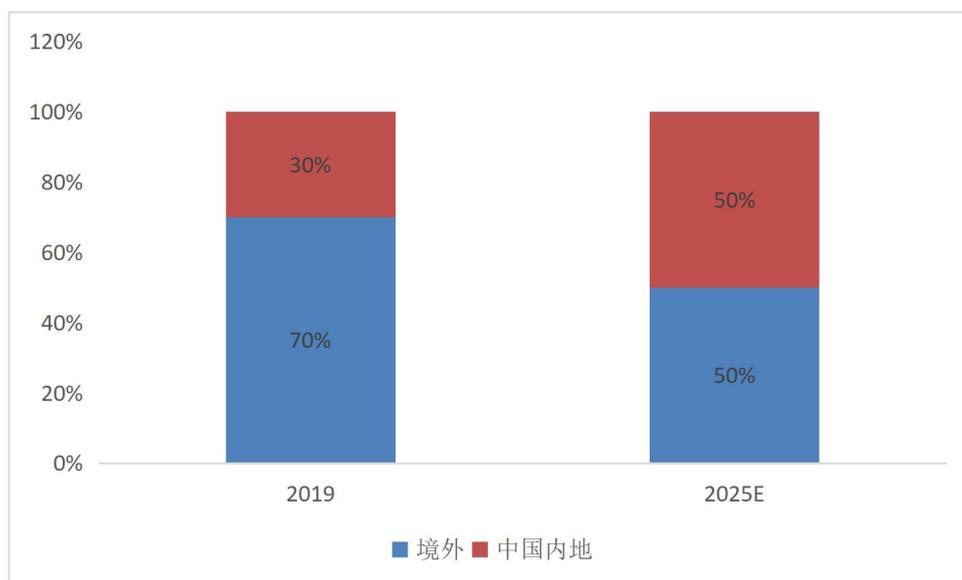
根据贝恩的《2019年全球奢侈品市场跟踪》，2019年全球个人奢侈品市场销售规模约为2810亿美元。个人奢侈品市场(Personal Luxury Market)主要包括服饰、配件、香化等产品，而这一市场与免税行业所销售的产品具有较高的重叠度。

在这一市场当中，按地域来分，在中国市场产生的消费仅约为10.7%（即300亿美元），但是按国籍来划分由中国居民消费的个人奢侈品则达到35%的市场份额（即约984亿美元），这意味着每年约684亿美元的中国居民个人奢侈品消费发生在海外，换言之有约70%以上的中国居民个人奢侈品消费发生在中国境外。

据贝恩咨询预计，2025年中国奢侈品内地消费将提高至奢侈品消费的50%。

在中国居民消费回流的过程中，免税店因其产品结构，以及相对于传统零售渠道的价格优势对游客的吸引力，将承担起吸引国人海外消费回流的重任，免税市场规模有望进一步扩大。

尤其在疫情影响下，中国已经成为“奢侈品行业的希望”。据摩根士丹利统计数据显示，过去几个月，中国奢侈品需求强劲复苏，LV、GUCCI、香奈儿、迪奥、卡地亚等知名品牌 6 月在中国区的销售出现了 40%-90% 的涨幅。LVMH 首席财务官吉约尼表示，中国将成为 LV “复活”的关键。Prada、Miu Miu、巴黎世家和万宝龙等奢侈品牌正加速布局中国。这必将对中国免税行业的全球品牌引入带来积极正面的影响。因此，一个可见的事实与趋势是：全球旅游零售市场正在从“中国人”转向“中国”。



### 三、我国免税行业规模影响因素分析

### 四、我国免税行业竞争格局

#### 第三节 海南免税行业市场分析

##### 一、海南离岛免税行业现状

##### 二、海南免税行业发展趋势与前景分析

## 第四章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址

### 第二节 项目区位条件

#### 一、地理环境

#### 二、交通区位

### 第三节 项目地址选择合理性分析

## 第五章 项目建设及运营方案

### 第一节 项目定位

### 第二节 项目建设内容及规模

### 第三节 项目布局规划

### 第四节 项目运营方案

#### 一、商业模式

#### 二、价格策略

#### 三、全新岛内免税形象打造

#### 四、运营策略

#### 五、服务提升

#### 六、市场营销

## 第六章 辅助公用工程及设施

### 第一节 给排水系统

#### 一、设计依据

- 1、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003，2009年版）
- 2、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2001）
- 3、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）
- 4、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）
- 5、《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343-2010)

#### 二、供水

#### 三、排水系统

#### 四、主要设备材料选择

#### 五、系统和设备的控制

### 第二节 电气系统

#### 一、供配电设计依据

#### 二、设计范围

#### 三、变配电系统

#### 五、消防系统的供电及监控

#### 六、电力监控系统

#### 七、弱电设计

## 第三节 暖通工程

### 一、设计依据

### 二、设计思路及设计重点

### 三、通风

### 四、空调

### 五、消防用防排烟系统设计及通风、空调系统防火及安全措施

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 设计依据

#### 一、法律法规

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、《中华人民共和国大气污染防治法》；
- 3、《中华人民共和国水污染防治法》；
- 4、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
- 6、《中华人民共和国环境影响评价法》；
- 7、《中华人民共和国清洁生产促进法》；
- 8、《饮用水水源保护区划分技术规范》(HJ/T338—2007)；
- 9、《建设项目环境保护分类管理名录》；
- 10、《海南省环境保护条例》。

#### 二、技术导则及规范

### 第二节 项目建设期环境保护

### 第三节 项目运营期环境影响分析

#### 一、废水污染影响分析及防治对策

#### 二、固体废物污染影响分析及防治对策

固体废物主要是废包装、生活垃圾等。

具体固废处理方法如下：

项目固废应及时清运。定点袋装收集后委托环卫部门统一及时清运，送至垃圾无害化处理场处理，对周围环境基本无影响。此外，还应采取以下措施：废包装、废纸袋、板为一般废物，拟外售综合利用。

固体废弃物采取以上处理处置措施后对周围环境基本无影响。

## 第四节 环境影响综合评价

## 第八章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 8、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 9、《重点用能单位节能管理办法》（国家发改委 2018.2.22）
- 10、《公共建筑节能设计标准》DB /687—2015；
- 11、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）；
- 12、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987 年 4 月 15 日国务院颁布）；
- 13、《关于印发固定资产投资节能评估和审查指南（2006）的通知》（国家发展和改革委员会文件发改环资[2007]21 号）；
- 14、有关节能设计规范。

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

## 第二节 节能措施综述

### 一、节能监测

### 二、给排水节能

根据现行《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003），《室外给水设计规范》（GB50013-2006）选取给水用水定额。

建筑给水系统区分：

（1）各分区最低卫生器具配水点处的静水压不大于 0.40Mpa；水压大于 0.35MPa 的入户管（或配水横管），设减压设施。

（2）所有坐便器均采用 6L 水箱，且分两挡冲洗。公共场所便器采用感应式或脚踏式，小便器采用免冲洗型式，洗手盆采用红外感应龙头。所有给水龙头等用水器具采用节水型产品。

（3）加强对给水、中水的计量措施：每个单体建筑均设多级水表计量。

（4）采用管内壁光滑、阻力小的给水管材，适当放大管径以减少管道的阻力损失和水泵的扬程。

（5）混合水龙头采用调节功能和密封性能好，耐久节水的产品。

（6）变频调速供水采用恒压变量的方式运行。

### 三、电气节能与环保

## 第三节 项目能源消耗量

### 一、供水情况

### 二、供电情况

## 第四节 项目节能分析

---

# 第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第一节 职业安全卫生

### 一、编制依据

### 二、主要危害因素分析

### 三、施工作业危害因素分析

### 四、各种危害因素防范

### 五、运营期的劳动安全措施

## 第二节 消防设施及方案

### 一、设计标准及规程

### 二、消防说明

## 第十章 项目组织机构和人力资源配置

### 第一节 项目组织管理

#### 一、项目实施管理

#### 二、资金与信息的管理

### 第二节 项目建设及运行管理

#### 一、项目的后期管理

#### 二、项目建成后管理

#### 三、项目劳动定员

##### 1、定员依据

- (1) 项目正常运营的实际需求员工数目；
- (2) 完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- (3) 参照项目员工管理制度和出勤情况。

##### 2、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目所需全部人员主要向社会公开招聘，并且择优录取，项目建成完全运营后公司需要各类人员合计\*\*人。项目劳动定员具体情况如下表所示：

图表 59：项目劳动定员表

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
	店长	
2	店员	
3	后勤人员	
4	合计	

#### 四、员工培训体系

# 第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

## 第一节 项目建设进度

### 一、项目施工组织措施

### 二、项目实施进度

## 第二节 工程招投标方案

### 一、项目招标目的

### 二、招标原则及招投标方案

---

## 第十二章 项目总投资额及资金筹措

### 第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

二、估算依据

三、编制说明

### 第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、建设期利息

五、流动资金

六、总投资估算

### 第三节 资金筹措

## 第十三章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

- 1、《企业财务通则》
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》
- 3、《投资项目经济评估指南》
- 4、所得税及其他有关税种按当地税务法规计取
- 5、其他有关法规文件及相关资料

#### 二、基础数据和说明

- 1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；
- 2、本项目运营测算期按五年计（2021-2025 年）；
- 3、项目经营收入、货品采购、动力等主要成本数据为现今市场价格（不含税价）初步估算；
- 4、基准收益率按 12% 计算；
- 5、税收政策：免税店经营免税商品，商品不计增值税，企业所得税税率按照现行的 25% 进行测算的。

### 第二节 营业收入及附加税费测算

### 第三节 成本费用测算

#### 一、直接运营成本

#### 二、管理、销售等其他费用

#### 三、折旧及摊销费用

## 第四节 利润测算

## 第五节 财务效益分析

### 一、财务内部收益率 **FIRR**

### 二、财务净现值 **FNPV**

### 三、项目投资回收期 **Pt**

## 第七节 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

## 第八节 项目经济效益评价

## 第十四章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

#### 一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

#### 二、社会影响效果分析

- 1、符合国家离岛免税政策要求
- 2、提高海南省的旅游购物游客聚集力
- 3、满足岛内市场消费的需求
- 4、促进地区经济发展、带动地区居民就业

### 第二节 社会适应性分析

#### 一、项目利益相关者分析

#### 二、利益相关者参与项目方案

#### 三、互适性分析

### 第三节 社会风险及对策分析

#### 一、政策性风险分析及控制

#### 二、投资风险分析及控制

#### 三、财务风险分析及控制

#### 四、市场风险分析及控制

受到国家政策鼓励的影响，我国免税行业的竞争愈发激烈。以海南省为例，岛内各机场客流量及免税商品价格、活动力度、旅游热度都将影响免税店的经营，

因而市场竞争风险是影响项目经营的重要风险。

**防范措施:**

公司将加强信息化建设，打造线上线下一体化的竞争优势；继续推进与国际知名品牌的合作，提高产品采购议价能力。改善免税购物服务体验，提升服务品质，提高项目的核心竞争力。

## 五、运营管理风险分析及控制

## 六、其它风险分析及控制

## 第十五章 可行性研究结论

- 一、国家与地方政策的支持
- 二、市场需求庞大
- 三、拟建方案建设条件的可行性结论
- 四、资金安排合理性的可行性结论
- 五、经济效益的可行性结论
- 六、环境影响的可行性结论
- 七、分析结论总述

## 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