



海南某机场航站楼商业项目 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 项目概况

一、项目名称

海南某机场航站楼商业项目

二、项目背景

海南省建设自贸港是海南此轮改革开放的重点项目之一。在海南建省 30 周年大会上，国家主席习近平宣布党中央将支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，多项配套政策接踵而至。

作为海南省会城市，海口是海南最大经济体和唯一大城市。以 21 世纪海上丝绸之路战略支点城市为定位，海口以海澄文一体化为核心建设琼北综合经济圈，正在形成以现代服务业、高新技术、商贸金融为龙头的总部经济集聚区，全市存量市场主体占全省 41.02%，城市中产阶层人数和高净值商务旅游客群远超海南其他城市，是海南自由贸易港建设早期收获的主阵地。

.....

三、拟设合资公司

1、基本情况

2、合作方介绍

3、经营区域

4、经营内容

项目拟在机场航站楼商业区进行规划运营，总经营面积*****平方米，该区域商业规划空间合理，覆盖航站楼核心及高密度客流量区域，客流大且集中，能够保证消费者购物的便捷性和高效性。项目各区域业态与经营面积情况如下表所示：

序号	层数	区域	经营面积	总面积
1		零售		

2		餐饮		
3		零售		
4		休闲/服务		
2		餐饮		
3		零售		
4		休闲/服务		
2		餐饮		
3		零售		
4		休闲/服务		
5		餐饮		
5		休闲/服务		
6		合计		

四、项目总投资及资金筹措

本项目预计总投资*****万元，主要包括自营店铺、VIP 休息区装修费用，公共区域形象改造及其他配套工程费用，详见下表所示。项目启动资金包括合资公司实缴资本金****万元，剩余资金及流动资金来源由贷款。

五、项目经济效益结论

经测算，项目测算五年期年均营业收入为*****万元，项目所得税后财务净现值为****万元，大于零，财务内部收益率为**%，高于行业基准收益率。税后静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年。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。

从不确定性分析来看，项目具有一定的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元	8	
3	营业收入	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

序号	指标	单位	指标	备注
6	总成本费用	万元		五年平均
7	上缴税金	万元		五年平均
7.1	年上缴所得税	万元		五年平均
7.2	增值税及附加	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		税前
		年		税后
10	动态投资回收期	年		税前
		年		税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	盈亏平衡点	%		

第二章 项目实施背景及必要性

第一节 项目实施背景

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。

《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》（发改就业〔2020〕293号）

2020年3月，国家发展改革委等多部委联合发布了《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》。《意见》提出，改善入境旅游与购物环境。培育建设一批基础条件好、消费潜力大、国际化水平高的国际消费中心城市、国家文化和旅游消费示范城市，实施出入境便利、支付便利、离境退税、免税业等政策，形成一批吸引境外游客的旅游消费目的地。

.....

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。深入落实《海南国际旅游消费年活动实施方案》，打造“阳光海南，度假天堂—健康游、欢乐购”目的地形象。

提升旅游国际化水平，蓄势发展入境游。出台提升海南旅游国际化水平行动措施，进一步提高我省旅游服务国际化、消费环境国际化、医疗保障国际化及标识系统国际化水平。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目实施必要性

一、项目实施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《海南自由贸易港建设总体方案》中提出要建成具有较强国际影响力的高水平自由贸易港。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。实施更加开放便利的离岛免税购物政策，实现离岛旅客全覆盖。

本项目将使机场旅游消费的商品丰富度、购物体验等方面得到提升，中远期将进一步拓展合作范围至全岛旅游零售网点，以及免税商业、线上购物、商业综合体开发运营等新消费新零售业态，将有效实现海南省旅游消费升级，扩大海南省对外贸易，有助于海南省全面深化改革开放，助力海南自由贸易港建设。

二、项目实施是留住本国消费，满足市场需求的必要

三、项目实施是全球公司与拉格代尔合作，满足未来发展战略的需要

第三节 项目实施的可行性

一、海南省旅游零售市场发展潜力巨大

海南省自贸区是推进中国双循环经济的一个非常重要的场合。这是海南继几年前被确立为国际旅游目的地后，在对外开放和发展中取得的又一重大进展。海南不会仅仅局限于发展成为一个休闲度假的旅游胜地，而是有发展成为综合性休闲度假目的地的潜力，将海南在旅游零售、高端旅游服务和国际贸易方面有非常持久、深入的发展。

二、合作可实现项目经营效率提升

第三章 项目市场分析

第一节 国内零售行业市场分析

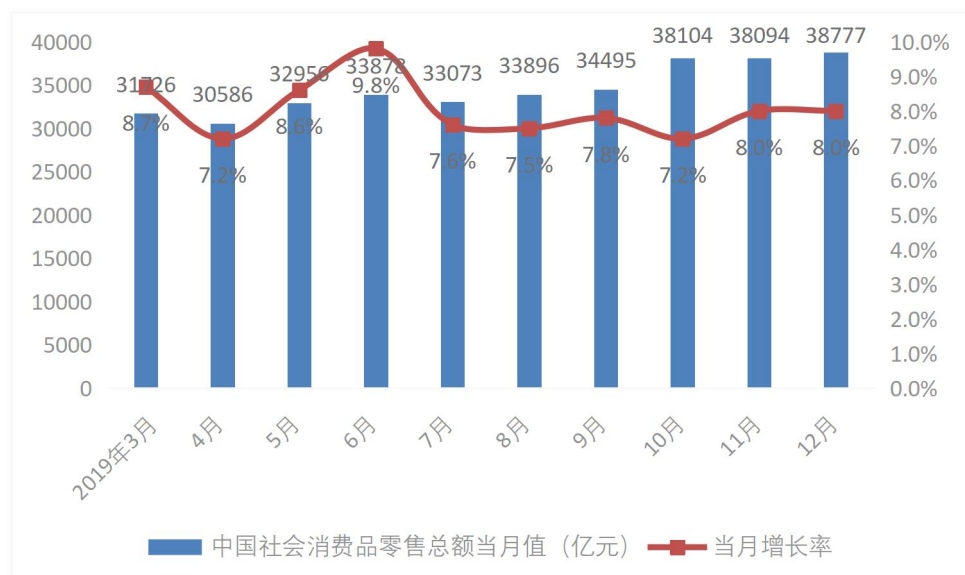
零售业是整个中国经济最为活跃的产业，我国消费拉动经济增长作用逐年增强，人民生活持续改善。零售行业作为国民经济基础性行业，继续发挥促进消费升级、推动经济高质量发展的重要作用。业态结构不断优化，融合发展日益加深，一大批新业态、新模式不断涌现，受到消费者普遍欢迎，为形成国内强大市场作出贡献。

一、国内零售行业发展现状

1、2019 年全年中国社会消费品零售总额突破 40 万亿元

据国家统计局数据显示，2019 年 12 月中国社会消费品零售总额为 38777 亿元，同比增长 8.0%。其中，除汽车以外的消费品零售额 34349 亿元，增长 8.9%。

累计方面，2019 年 1-12 月中国社会消费品零售总额达到了 411649 亿元，比上年名义增长 8.0%（扣除价格因素实际增长 6.0%，以下除特殊说明外均为名义增长）。其中，除汽车以外的消费品零售额 372260 亿元，增长 9.0%。

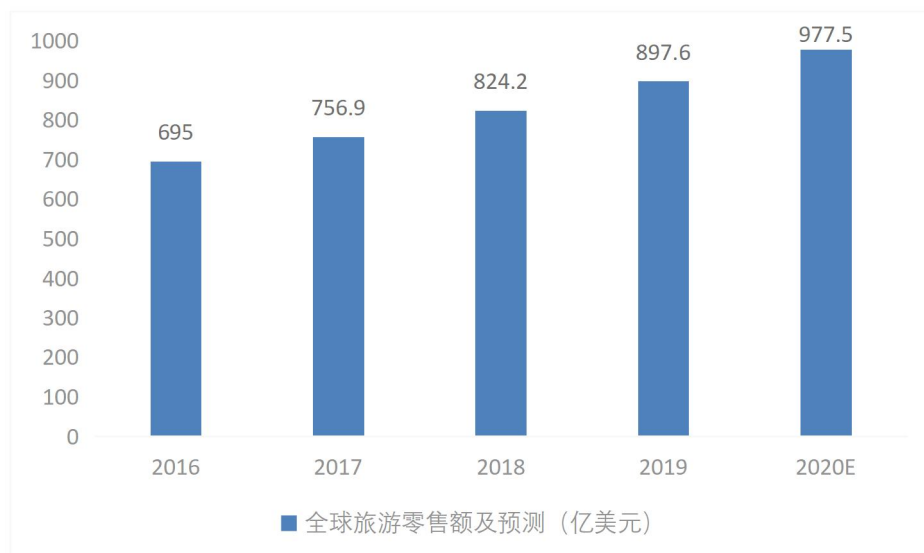


二、国内零售行业发展趋势

第二节 旅游零售行业市场分析

一、全球旅游零售行业发展现状

数据显示,随着各国居民收入水平的提高,全球旅游零售市场也在不断扩大。2018年,全球免税和旅游零售额达824.2亿美元。预计2020年将达977.5亿美元。旅行和旅游业的兴起增加了旅行零售市场对服装,化妆品,食品和电子零售的需求。此外,城市化的增长和生活方式的改变有望在预测期内推动全球旅游零售市场的增长。中等收入群体可支配收入的增加和经济状况的改善在很大程度上推动了市场的增长。同样,诸如技术进步之类的因素进一步促进了市场的增长,因为它增加了通过在线门户网站访问交通工具或预订酒店的便利。零售,旅行和旅游业的快速发展以及人均收入水平的提高有望推动市场的增长。



二、中国旅游新零售市场发展现状

三、海南省旅游零售行业发展机遇

四、机场旅游零售市场发展现状

五、机场商业发展趋势

第四章 项目区位条件及实施方案

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

三、旅游资源

第三节 项目实施内容及规模

第四节 项目布局规划

第五章 项目投资与经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

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

二、基础数据和说明

第二节 项目前期总投资

第三节 营业收入

第四节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、其他费用

三、折旧及摊销费用

四、总成本费用

第五节 利润及纳税测算

第六节 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 项目盈亏平衡分析

第八节 项目经济效益评价

第六章 项目风险识别及防范措施

一、政策性风险分析及控制

项目为机场零售商业项目，行业属于政策敏感型行业。国家旅游零售政策变化、签证政策、离岛免税政策变化均会给项目带来风险。在《海南省建设国际旅游消费中心的实施方案》背景下，海南省将打造全球免税购物中心和时尚消费中心，旅游人数预计进一步增加，为机场客流量提供保障，国家政策呈正向影响，但也要注意政策带动下海南省旅游零售市场竞争逐步增强对本项目带来的影响。

防范措施：

密切关注国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，及时调整项目合作战略决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

二、市场风险分析及控制

三、项目管控风险分析及控制

四、运营管理风险分析及控制

五、财务风险及应对措施

第七章 项目结论

- 一、国家与地方政策的支持
- 二、市场需求庞大
- 三、项目合作的可行性结论
- 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

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