



某机场免税店项目 可行性研究报告案例

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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

某机场免税店项目

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设地点

五、项目建设内容及规模

项目免税区域面积****平方米，主要建设内容为……

六、项目建设周期

七、项目总投资

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，流动资金为****万元。

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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
3	总计		

八、项目资金筹措

项目估算总投资（含流动资金）****万元，其中银行贷款****万元，贷款利率按银行基准利率上浮 20%考虑（5.88%），其余资金为企业自筹。

第二节 项目主要结论

一、经济效益

经测算，项目所得税前财务净现值为****万元，内部收益率为**%。所得税后财务净现值为**元，内部收益率为**%。税前静态投资回收期为**年（不含建设期），动态投资回收期为**年（不含建设期）。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看，运营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	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		

序号	指标	单位	指标	备注
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制原则

二、编制依据

- 1、《关于扩大进口促进对外贸易平衡发展意见》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《投资项目可行性研究指南》；
- 4、建设项目可行性研究报告编制内容深度的规定；
- 5、有关法规、政策、各种收费标准的规定和项目建设的当地经济及市场的价格指标。

三、编制范围

- 1、对项目提出的背景、必要性、行业的市场前景进行分析，对项目商品销售、市场发展趋势和需求水平进行预测；
- 2、对项目建设及运营方案进行论述，通过研究确定项目拟建规模，拟定合理的建设方案及运营方案；
- 3、对项目的建设条件、区位条件、交通条件进行研究；
- 4、对项目建设方案、公用设施等技术方案进行研究；
- 5、就项目的消防、环保、职业安全卫生及节能措施的评价；
- 6、对项目实施进度、劳动定员的确定；
- 7、进行项目投资估算，对项目的商品成本估算和经济效益分析，进行不确定性分析，提出财务评价结论；

8、提出项目的可行性研究工作结论。

第四节 建设单位简介

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

《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，为贯彻落实党中央、国务院关于推进互利共赢开放战略的决策部署，更好发挥进口对满足人民群众消费升级需求、加快体制机制创新、推动经济结构升级、提高国际竞争力等方面的积极作用，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。

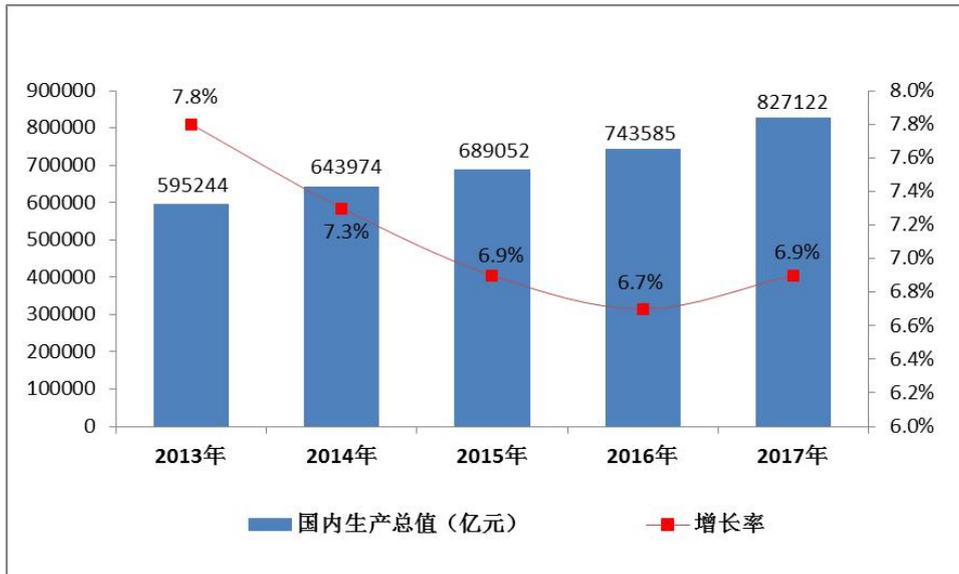
《国务院办公厅关于促进进出口稳定增长的若干意见》（国办发〔2015〕55号）

2015年7月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于促进进出口稳定增长的若干意见》。《意见》提出，继续加强进口工作。扩大优惠利率进口信贷覆盖面，将《鼓励进口技术和产品目录》纳入支持范围。2015年7月底前调整出台《鼓励进口技术和产品目录》，相应调整进口贴息政策支持范围，促进国内产业升级。完善消费品进口相关政策，对部分国内需求较大的日用消费品开展降低进口关税试点，适度增设口岸进境免税店，合理扩大免税品种，增加一定数量的免税购物额，丰富国内消费者购物选择。

二、经济背景

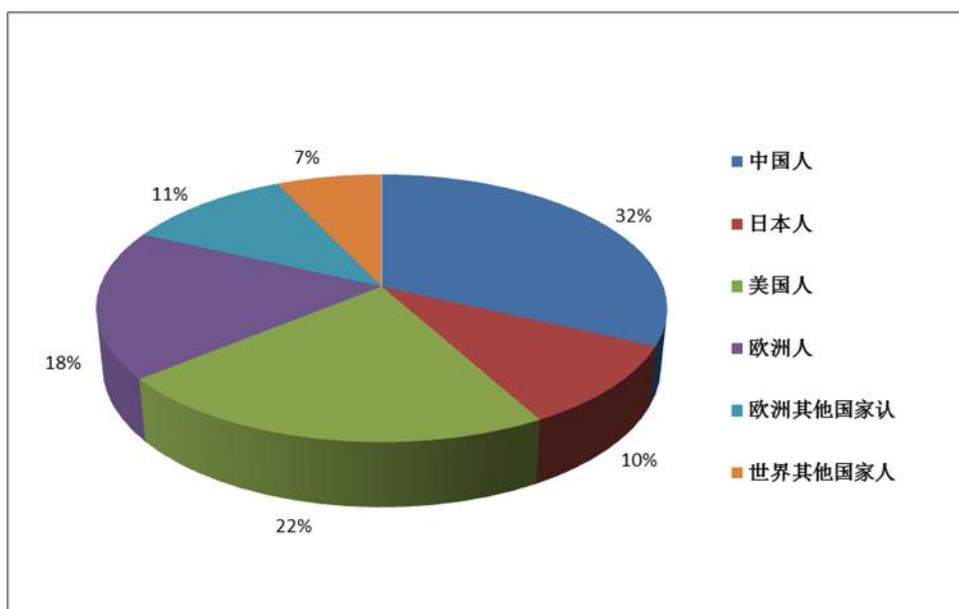
随着GDP增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新形势下，中国发展仍处于重要战略机遇期，我国经济发展长期向好的基本面没有改变，发展前景依然广阔；经济发展向形态更高级、分工

更复杂、结构更合理阶段演化的趋势更加明显；供给侧结构性改革深入推进，正在为经济发展和结构调整增添新动能；“一带一路”建设深入推进，正在为经济



三、社会背景

奢侈品(Luxury)在国际上被定义为“一种超出人们生存与发展需要范围的，具有独特、稀缺、珍奇等特点的消费品”，又称为非生活必需。总体来看，中国消费者的奢侈品年支出超过 5000 亿元人民币，相当于贡献了近三分之一的全球市场。我国高净值人群快速增长，为奢侈品消费带来巨大动力。按照估计，至 2025 年，全球奢侈品市值将达到 2.7 万亿元人民币，中国消费者将继续担当主力军，“买下” 44% 的全球市场。



第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家关于支持全面深化改革开放政策的举措

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，满足市场需求的必要

境外游的繁荣是中国居民消费升级、国民福利不断提升的重要形式之一，然而国民出境游的蓬勃发展，然而国民出境游的蓬勃发展，给我国国际收支平衡和国内消费带来了一定的负面影响。近年来，中产家庭逐渐成为出境游的主力军，境内居民出境旅游购物消费逐年递增，将本应对我国经济增长发挥拉动作用的消费，引流了海外市场，形成了境内消费不足与境外消费猛增的巨大反差。

本项目设立免税购物场所，将提升大陆本土高端产品供给能力，满足中国消费者消费需求，从而吸引消费回流，降低旅游服务贸易逆差，拉动经济良性发展。

四、项目建设对机场的建设和运营提供有力支持

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

免税业是指一些国家和地区选择设立在口岸、运输工具和市内的一家或几家零售商给予特殊待遇，允许其向出入境旅客销售免税商品的旅游服务行业。由于免税品在销售对象、销售价格以及销售地点这三方面与普通零售业相比具有特殊性，也就成为一种特殊的零售业态。

免税行业最早诞生于 1947 年的爱尔兰，至今已有 70 年历史。其存在的理论基础是境外人员在本国逗留时期并未享受到本国对应的福利。因此，增值税、消费税等消费行为相关的税赋应该给予退还，所以采取在离境区域设立免税店的形式提供返还。目前全球常见的免税店根据经营地点的不同，主要有出、入境免税店，市内店和离岛免税店等业态。

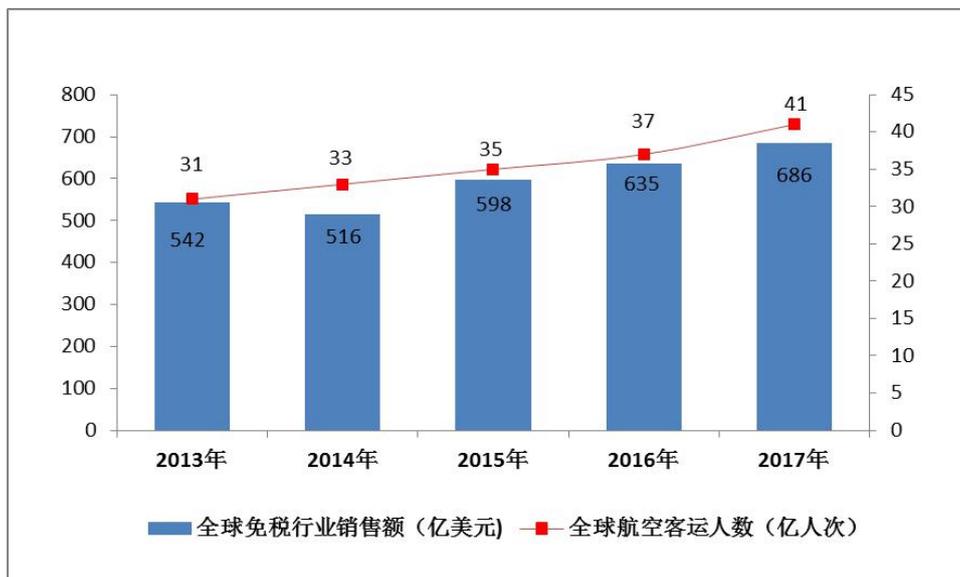
免除税种	门店类型	经营区域	免税对象	免税手续	典型代表
进口关税、增值税和消费税	出境店	机场、边境、港口、车站等出境口岸海关隔离区	已办理出境手续即将前往境外的人员	办理出境手续后，出示机票及有效身份证明	迪拜、仁川、成田国际机场，伦敦希思罗机场
	入境店	机场、边境、港口、车站等入境口岸海关隔离区	准备入境但未办理完入境手续的游客，以及隔离区内中转旅客	凭机票及有关身份证明	日上上海、北京机场店
	市内免税店	城市繁华商业区	外国游客、本国居住者	有出入境记录的护照有效身份证明	日本秋叶原街区
	离岛免税店	岛内	本国本土、本岛及外国离岛、离境旅客	凭离岛机票及身份证明，有一定购物额度限制，区内付款提货，海关离境验收	日本冲绳岛、韩国济州岛、中国海南岛

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，2017 年全年免税总销售额为 686 亿美元，同比增长 8.1%，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、全球免税市场经营产品分析

五、全球免税品销售渠道分析

六、全球免税区域分布

七、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

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 海南离岛免税行业市场分析

一、海南离岛免税行业发展历程

二、海南离岛免税行业现状

三、海南离岛免税店市场竞争分析

四、海南离岛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

三、经济概况

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 项目运营方案

一、品牌合作

二、购物模式

第三节 项目建设内容及规模

第四节 项目布局规划

第五节 装修施工方法

一、石料工程施工方法

二、木工工程施工方法

三、金属覆盖工程施工方法

四、装配玻璃工程施工方法

五、地毯和底胶垫安装施工方法

六、油漆工作施工方法

七、地砖工程施工方法

八、天花吊顶工程施工方法

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
- 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
- 四、照明系统
- 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

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

本项目废水来源主要为生活污水。

生活污水来源于工作人员及旅客生活用水、洗涤用水、厕所用水，污水中主要含有 COD、BOD₅、SS、NH₃-N、动植物油等污染因子。生活污水由污水处理站隔油、混凝沉淀、过滤、消毒等达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的二级标准后排放。室内排水采用污、废分流制，室外排水采用雨、污分流制。

单位：mg/l，pH 除外

污染因子	pH	COD _{Cr}	BOD ₅	氨氮	SS	动植物油
数值	6-9	150	30	25	150	15

具体污水处理方法如下：

（1）加强项目区内污水收集管网和雨水管网的建设，做好雨污分流，确保项目生活污水能够顺利接入污水处理厂，经处理达标后排出。

（2）室内排水建议采用废、污分流，公共厕所等产生的污水经化粪池处理后排入污水管道。

二、固体废物污染影响分析及防治对策

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

一、相关法律、法规、规划和产业政策

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

项目在装修及运营中将采用多种较为成熟可靠的节能降耗措施，选择节能型、节约型系统和产品（如节水型洁具、节能型灯具等），在提升项目品质和舒适度的同时，满足节能和环保方面的法律及法规要求。

项目根据建筑类型选择暖通空调、照明等方式，最大限度的实现对清洁能源的合理利用；采用过渡季充分利用室外新风等措施，有效减少空调开启时间，降低空调能耗。

能源消耗计量按照 GB17167-2006《用能单位能源计量器具配备和管理通则》设置计量装置：

1、电力：建筑将照明、办公插座及其他动力线路区分开，并安装分项计量装置（对典型线路安装管理用电度表）。同时，免税区在设计、施工中均选用节能产品和加强建筑节能；区域内照明采用荧光灯，走廊、卫生间的照明采用节能灯。

2、给水：生活给水引入管设置计量表，并根据使用功能的不同分别设置计量表。

本项目在生产运营活动中，采用三级计量，加强用能计量，并不断加强管理，以减少和杜绝跑、冒、滴、漏等现象。另外，在实际运营过程中，可沿用企业多年来在节能方面所采取的有效措施和积累的成功经验。

一、节能监测

二、给排水节能

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

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、流动资金估算

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

第二节 营业收入及税金测算

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

1、固定资产折旧：按平均年限法计算，房屋建筑物按照 5 年计，不考虑残值；设备按照 5 年计，考虑残值，残值为原值的 5%。根据项目各建构物建成既投入使用进度，分期进行折旧计提

2、修理费用：按设备原值的 3%计提。

3、摊销费：按平均年限法计算，土地资产按照 50 年摊销，其他资产按照 10 年摊销，不考虑残值。

根据初步估算，项目完整运营年总成本费用为****万元，具体见附表《项目成本费用测算表》。

第四节 利润测算

利润总额=营业收入-营业税金及附加-总成本费用+补贴收入

净利润=利润总额-所得税

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。

经测算，2020 年项目完整运营年利润总额为****万元，年净利润****万元。具体见附表《项目利润测算表》。

第五节 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

四、总投资收益率 ROI

第七节 项目敏感性分析

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

近年来，随着我国居民消费升级，国民出境游得到了快速发展，然而出境游的发展为我国国际收支平衡和国内消费带来了一定的负面影响。随着境内居民出境旅游购物消费逐年递增，消费被引向海外市场，从而形成了境内消费不足与境外消费猛增的巨大反差。本项目的建设将提升本土高端产品供给能力，满足中国消费者消费需求，从而吸引消费回流，降低旅游服务贸易逆差，拉动经济良性发展。

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

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 结论与建议

第一节 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
- 五、经济效益的可行性结论
- 六、环境影响的可行性结论
- 七、研究结论总述

第二节 建议

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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