



某保税区汽车展厅项目 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 总论

第一节 项目基本信息

一、项目名称

某保税区汽车展厅项目

二、项目性质

新建

三、项目申报单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

六、项目建设周期

七、总投资及资金筹措

.....

图表 3：项目总投资使用结构

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		

第二节 主要研究结论

一、经济效益

.....

图表 4：财务指标汇总

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		10 年平均
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
7.4	年上缴关税	万元		10 年平均
7.5	年上缴消费税	万元		10 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	总投资收益率（ROI）	%		10 年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	毛利率	%		10 年平均
17	净利润率	%		10 年平均
18	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 可行性研究报告编制依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

1、《关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》（国发〔2018〕38号）；

2、《完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）》（国办发〔2018〕93号）；

.....

三、研究范围

第二章 项目建设背景、必要性和可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

（1）《关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》（国发〔2018〕38号）

为响应党的十九大报告强调要赋予自贸试验区更大改革自主权，2018年11月23日，国务院发布《关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》。

《通知》指出提升贸易便利化水平，在（十九）条提到支持符合条件的自贸试验区开展汽车平行进口试点。（二十五）条提到支持自贸试验区试点汽车平行进口保税仓储业务。原来期限是三个月，这次调整为不设仓储的时间，这样将有利于进口企业更好地安排销售策略，合理分配资金的占用，降低企业的运营成本。

（2）《完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）》（国办发〔2018〕93号）

.....

2、地方政策

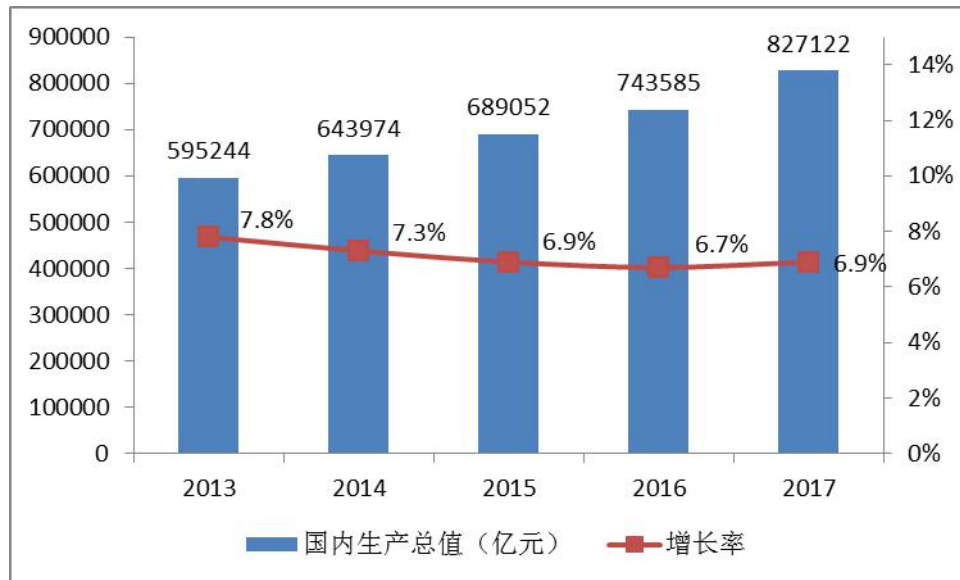
.....

二、经济背景

1、国内经济结构优化，国内贸易稳定增长，消费水平不断提高

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，正在为经济发展创造新空间。

图表 5：2013-2017 年国内生产总值及增速



.....

2、某市整体经济保持增长，各项社会事业蓬勃发展，人民生活继续改善

.....

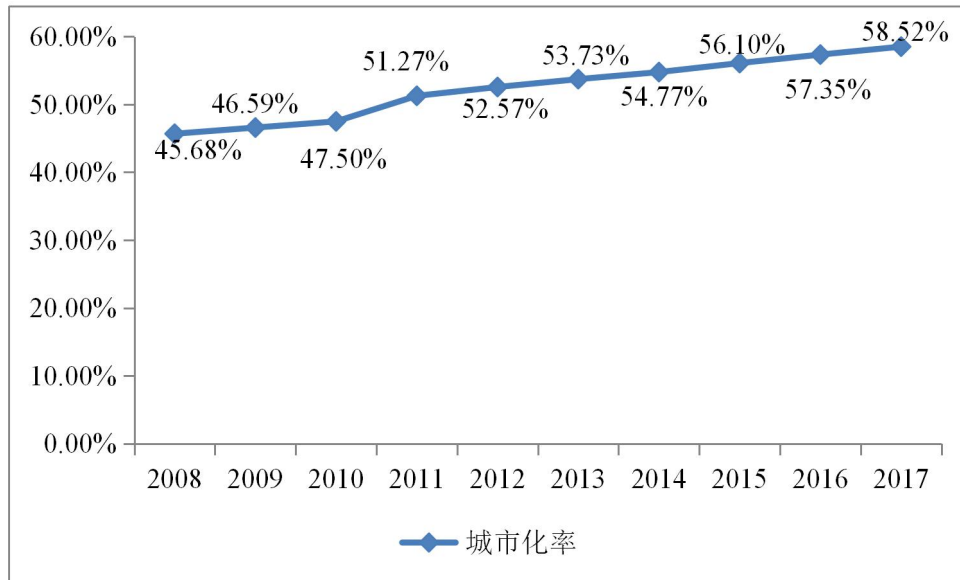
三、社会背景

城市化进程的加快拉动汽车消费

近年来，我国城市化率持续提高，2008 年的城市化率为 45.68%，2011 年首次超过 50%，2017 年达到 58.52%。按照趋势，预计今后每年提高 1 个百分点，到 2019 年将超过 60%。

按照国际通行标准，城市化率在 30%以下为初期发展阶段，30%-70%为中期加速发展阶段，70%以上为后期成熟发展阶段。根据这一标准，中国目前进入了城市化的中期加速发展阶段。

图表 14：2008-2017 年我国城市化率



四、行业背景

随着我国经济的快速发展，我国人民生活水平得到了飞速提升。人们的生活质量正在受到越来越多的关注。在衣食住行的行上，汽车开始逐步走入千家万户，变得十分普及，汽车行业也随之日益壮大。

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是符合国家产业政策的需要

汽车产业作为我国的支柱产业之一，涉及面广，前后产业链长，带动相关产业的作用大。中国的汽车零售额，特别是规模以上的汽车零售额，已占到了社会消费品总额 27%，也就是说，社会消费 1 元，就有 0.27 元氏汽车贡献出来的。因此，汽车产业对国民经济增长、人民生活水平提高、拉动消费发挥着越来越重要的作用。

- 二、项目建设是符合“一带一路”国家发展战略的需要
- 三、项目的建设有利于适应市场的需要，弥补市场的空缺
- 四、项目的建设有利于进一步扩大某市汽车市场的辐射范围
- 五、项目建设是地区经济发展的需要
- 六、项目建设是积累相关经验，促进公司发展的需要

第三章 项目市场分析

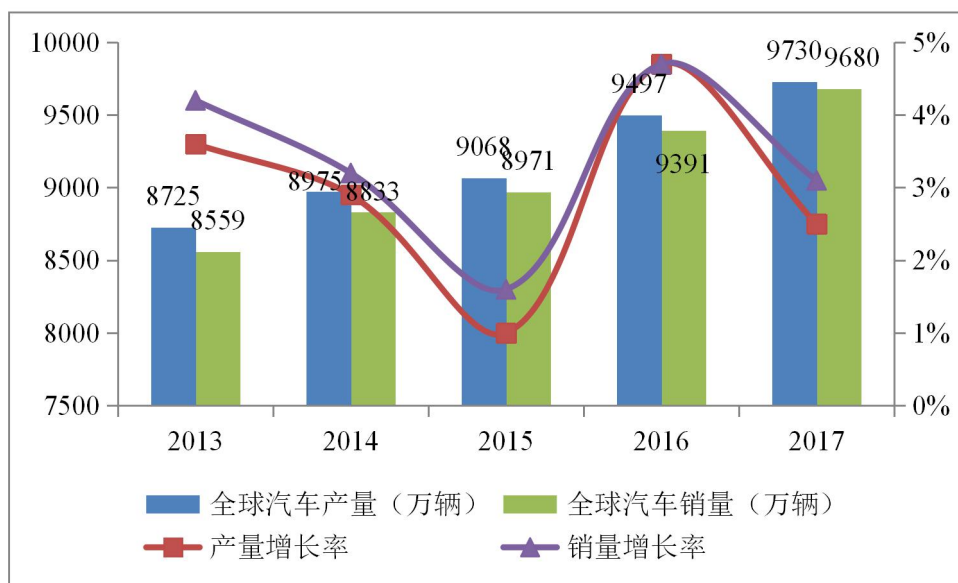
第一节 全球汽车行业市场分析

一、全球汽车产销量分析

根据国际汽车制造商组织发布的销售统计数据显示，2017 年，全球汽车产量数据平稳低速增长，全年汽车产量达到 9730 万辆，同比增长 2.4%。其中，乘用车产量 7346 万辆，同比增长 1.5%，占汽车总产量的 75.49%。轻型商用车产量 1939 万辆，同比增长 3.0%，占汽车总产量的 19.93%。重型卡车产量 414 万辆，同比增长 18.2%，占汽车总产量的 4.26%。客车产量 31.63 万辆，同比下降 6.5%，占汽车总产量的 0.33%。

.....

图表 15：2013-2017 年全球汽车产销量及增长率



.....

二、全球汽车产销量地区分布

进入 21 世纪以来，我国汽车行业虽然仍存在产业结构不合理、自主开发能力薄弱等问题，但整个行业高速发展，产业集中度不断提高，产品技术水平明显提升，中国已经成为世界汽车生产及消费大国。据统计，2001 年中国汽车的产销量仅为 200 余万辆，但在 2009 年成为了世界第一汽车生产大国，同时中国汽车消费量占全球总消费量比例已达 12%，目前中国汽车产销量占据全球汽车产销量的 30%。

.....

第二节 全国汽车市场分析

一、全国汽车产销概况

据中国汽车工业协会数据显示：2017 年中国汽车产销量分别为 2901.54 万辆和 2887.89 万辆，同比增长 3.19%和 3.04%。.....

.....

二、汽车细分产销概况

.....

三、我国汽车进出口分析

1、汽车整车在汽车商品进口金额中贡献度最高

2017 年，汽车商品进口表现明显好于上年，累计进口金额 882.71 亿美元，同比增长 10.69%，增速比上年提升 7.56 个百分点。在七大类汽车进口商品中，汽车整车贡献度最高，达到 71.37%；其次为汽车零件、附件和车身，贡献度达到 24.28%。……

2、汽车整车进口同比呈较快增长，前十国进口占比保持在 90%以上

……

四、我国汽车消费市场发展趋势

第三节 某市汽车市场分析

一、汽车保有量

2017 年，全国民用汽车保有量达 2.17 亿辆。从分布情况看，全国有 53 个城市的汽车保有量超过百万辆，24 个城市超 200 万辆，7 个城市超 300 万辆，分别是北京、成都、重庆、上海、苏州、深圳、郑州。

二、某市汽车产业发展现状

第四节 中国汽车后市场行业分析

一、概述

二、市场规模

中国汽车工业协会公布的汽车保有量数据显示，2017 年中国汽车保有量为 2.17 亿辆，同比增长 11.86%，汽车保量的快速增长推动了汽车后市场的发展。数据显示，随着近年来人们收入水平的提高、消费观念的改变，人们对于汽车购买的后续服务的需求和消费意愿不断上升，从而推动了汽车后市场发展规模的不断壮大。

……

三、与美国对比

四、汽车后市场发展趋势

第五节 汽车零部件行业市场分析

一、汽车零部件概况

二、全球汽车零部件市场分析

当前全球汽车零部件产业由美国、德国、法国及日本等传统汽车工业强国主导，国内零部件企业在国际市场的力量仍显薄弱。……

三、中国汽车零部件市场分析

四、汽车零部件行业发展趋势

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址

一、选址要求

- 1、有适宜的环境、自然景观和生态环境；
 - 2、有良好的自然基础条件（地形、地质、气象、水文等）；
- ……

二、相关产业和支持产业分析

供电配套要求：……

通讯配套要求：……

供水配套要求：……

三、项目选址地点

第二节 项目区位条件

一、自然地理

二、交通区位

三、配套设施

四、海关监管

五、改革创新

六、经济发展

七、基础设施

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想

1、从总体出发，与总体规划衔接，充分考虑地形条件和周边环境的影响，充分让建筑与周围环境相协调，综合处理立面效果；考虑具体使用的要求，创造出良好的服务环境，提供给人们较好的工作活动空间；空间处理手法合理，强调空间的收放及各种空间的独立和统一；整体力求简洁风格，在挺拔中洋溢着一种阳刚向上的城市激情。

.....

二、项目建设原则

三、项目建设内容

.....

图表 42：项目主要建设内容

序号	名称	占地面积 (m²)	层数	建筑面积 (m²)
1	主体工程			
1.1.1				
1.2	室外工程			
1.2.1				
1.2.2				
1.2.3	绿化			
1.2.4	道路及硬化			
1.2.5	围墙			
3	合计			
4	绿化率			
5	建筑密度			
6	容积率			

第二节 总平面布置

一、总平面设计

- 1、坚持科学合理、节约用地的原则；
 - 2、在满足基本功能需要的同时，考虑未来的发展；
-

二、总平面布置

三、道路交通

四、竖向布置

五、项目绿化

第三节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

设计中严格执行现行标准规范和强制性条文。本工程建筑结构标准采用国家标准，主要有：

- 1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 年版））；
- 2、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
-

三、建筑结构

四、抗震设计

五、施工能力

第四节 项目技术方案与设备

一、技术方案

二、设备

第五节 项目运营方案

一、汽车及零配件展销

二、展厅对外租赁

三、汽车后服务

第六章 公用辅助工程

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、《室外给水设计规范》（GB50013-2006）；
-

二、供水

1、设计原则

2、水源

3、……

三、排水系统

四、主要设备材料选择

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

1、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）；

2、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

3、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；

……

二、设计范围

三、供电方案

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、电力监控系统

七、弱电设计

第三节 暖通系统

一、供暖设计

二、通风系统

三、生命安全系统

第七章 环境保护方案

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护原则和目标

1、环境保护原则

(1) 坚持“三同时”原则。

(2) 坚持服从“统筹规划，把项目环境保护、治理与区域环境综合治理同步进行”的原则。

.....

2、环境保护目标

.....

第二节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第三节 环境影响评价

第八章 能源节约方案

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

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》；

.....

二、建筑类相关标准及规范

- 1、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 年版）；
- 2、《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2016）；
- 3、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
-

三、相关终端用能产品能耗标准

- 1、《三相配电变压器能效限定值及能效等级》（GB20052-2013）；
- 2、《管形荧光灯镇流器能效限定值及能效等级》（GB17896-2012）；
- 3、《普通照明用双端荧光灯能效限定值及能效等级》（GB19043-2013）；
-

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、节电

- 1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。
- 2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。
-

二、节水

为控制用水，达到节约用水的目的，拟采取以下措施：

- 1、给水阀门选用高质量的防泄露阀门，卫生器具选用延时自闭冲洗阀门，降低水资源的耗费，各用水单元均配置远程计量水表，便于计量考核。
-

三、建筑节能

.....

第四节 能源消耗种类和数量分析

.....

图表 48：项目能耗种类及数量分析

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电		万 kWh/年	1.229		
2	新水		万 m ³ /年	0.857		
合计		当量值				

第五节 项目节能评价

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 职业安全卫生

一、设计依据

二、主要危害因素分析

本工程的主要危害因素可分为两类，其一为自然因素形成的危害和不利影响，一般包括地震、暑热、雷击、暴雨等因素；其二为建设及运营过程中产生的危害，包括火灾爆炸事故、机械伤害、噪声振动、触电事故、坠落及碰撞等各种因素。

三、施工作业危害因素分析

1、高温辐射

当室外的高温辐射强度大于 4.2J/cm²-min 时，可使人体过热，产生一系列生理功能变化，使人体体温调节失去平衡，水盐代谢出现紊乱，消化及神经系统受到影响，表现为注意力不集中，动作协调性、准确性差，极易发生事故。

2、振动与噪声

3、.....

四、各种危害因素防范

1、抗震

2、防雷

.....

五、运营期的劳动安全措施

六、消防安全

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、排烟系统

第三节 防范措施

一、主要技术措施

1、建筑物耐火等级不低于二级，建筑物内部的防火分区划分及安全疏散的距离要均严格按照防火规范执行。

2、.....

二、主要管理措施

1、制定消防安全制度

2、确定消防安全的岗位责任人

3、.....

第十章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

根据《公司法》和项目运作特点建立法人管理结构及运营体系，形成科学规范的现代化公司制度，实行总经理负责制，各司其职，各负其责，协同完成项目经营目标。企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。

.....

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、用人原则

1、公司员工的雇用、解雇、辞职、劳动纪律等事宜按照我国的有关规定办理。

- 2、公司所需雇用的员工，由公司自行公开招聘，择优录用。

.....

二、劳动定员

.....

图表 51：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数（人）
1	管理人员	
2	技术人员	
3	其他人员	
4	合计	

三、员工来源及招聘方案

四、人员培训

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目实施进度

.....

图表 52：项目实施周期一览表

项目工期																
项目前期准备																
建筑及配套设施建设																
水电管网及内部装修																
设备购置																
设备安装																
工程试车、考核、验收																

第三节 工程招投标方案

一、招标原则

为提高经济效益，保证工程质量，缩短工程建设期，防范和避免工程建设中的违规行为，规范招标、投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，按照《中华人民共和国招标投标法》，编制了本项目的招投标方案。在招标过程中要遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，并应当接受依法实施的监督。

二、招标范围

.....

图表 53：项目招标范围

序号	名称	招标情况		备注
		不招标	招标	
1	项目勘察、设计			
2	土方工程			
3				

序号	名称	招标情况		备注
		不招标	招标	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

三、招投标程序

第十二章 投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

……本项目工程建设其他费用……万元，具体如下表所示：

图表 55：工程建设其他费用一览表

序号	项目	费用（万元）
1	工程建设其他费用	
1.1		
1.2		
1.3		
1.4		
1.5		
1.6		
1.7		
1.8		
1.9		
1.10		

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

第四节 资金筹措

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
-

二、基础数据和说明

第二节 营业收入测算

第三节 总成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费用

四、维修费用

五、关税

本项目进口整车和汽车配件，按照《税委会公告〔2018〕3号》文件公布的最新税率计算，汽车整车为15%，汽车配件为6%。经测算，项目运营后年均关

税支出为……万元。

六、消费税

七、其他费用

八、折旧及摊销费

九、总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、投资净利润率

五、项目盈亏平衡分析

第六节 财务评价结论

第十四章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、项目对合理利用自然资源的影响

本项目不属于资源开发类项目；不涉及资源开发及综合利用方案中相关论述

内容。除水电外，项目运行不会占用其他重要资源。……

二、项目对创造就业和税收，促进区域发展的影响

项目建成运营后，可直接解决一部分人的就业，间接带动一部分人的就业问题，并为当地人民提供了增收的机会。……

三、进一步提升某市自贸区在进口车市场的地位

四、推动某市现代化商业管理水平的提高

五、优化某市产业结构

第二节 互适性分析

第十五章 项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

图表 60：风险影响评价表

风险因素名称	风险程度					说明
	重大	较大	一般	较小	微小	
运作风险						
市场风险						
财务风险						
技术风险						
管理风险						

一、自然及环境风险

自然及环境风险是指因自然条件及周边环境等因素对汽车展厅建设构成的障碍或不利条件，主要包括气候条件、地理条件、环境保护、交通条件等因素。这些因素是汽车展厅在进行布局规划时应考虑的基本因素。

二、政治及社会风险

政治及社会风险是指由于社会背景、宗教信仰、风俗习惯等形成的各种束缚或不便而带来的风险，主要包括国家政策、物流理念、市场环境、城市规划等因

素。……

三、经济风险

……

四、技术风险

五、管理风险

六、公共关系风险

第二节 防范和降低风险措施

一、运作风险防范措施

1、加强企业经营风险管理，建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；

2、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；

……

二、市场风险防范措施

三、财务风险防范措施

四、技术风险防范措施

五、管理风险防范措施

第三节 综合风险评价

第十六章 可行性研究结论及建议

第一节 项目研究结论

一、建设条件的可行性结论

本项目建设地点是位于……，该地区具有良好的区位优势，地质稳定，基础设施配套完善，交通便利。因此，本项目建设条件可行。

二、资金安排的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

本工程建设过程中充分注意环境保护，对“三废”采取了综合治理措施，所有排放物可达标排放，不会对环境造成污染；项目运营过程中产生污染环境的废水和固废较少，并且也均采用了相应的治理措施，不会对环境造成污染。

五、结论总述

第二节 项目研究建议

1、本项目在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、……

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