



广东省某汽车 16S 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 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目性质

三、项目申报单位

四、项目建设内容

本项目总占地面积**万平方米，总建筑面积**平方米，主体建筑内容包括汽车展厅及接待区**平方米，汽车维修保养车间及仓库**平方米，综合办公服务区**平方米。另外还有道路、绿化、水电管网、室外照明等辅助工程建设内容。项目主体工程建设内容如下所示：

序号	项目	建筑面积	单位
1			
2			
3			
4			

.....

第二节 项目单位概况

第三节 主要研究结论

一、总投资

二、建设周期

三、经济效益评价

四、社会效益评价

第四节 可行性研究报告编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

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、《汽车产业中长期发展规划》（工信部联装〔2017〕53号）

2017年4月6日，工业和信息化部、发展改革委、科技部联合公布《汽车产业中长期发展规划》。《规划》指出完成研发设计、生产制造、物流配送、市场营销、客户服务一体化智能转型，实现人、车和环境设施的智能互联和数据共享，形成汽车与新一代信息技术、智能交通、能源、环保等融合发展的新型智慧生态体系。到2020年，智能化水平显著提升，汽车后市场及服务业在价值链中的比例达到45%以上。到2025年，重点领域全面实现智能化，汽车后市场及服务业在价值链中的比例达到55%以上。

加速跨界融合，构建新型产业生态，以互联网与汽车产业深度融合为方向，推进智能化、数字化技术在企业研发设计、生产制造、物流仓储、经营管理、售后服务等关键环节的深度应用，不断提高生产装备和生产过程的智能化水平，推动建立充分互联协作的智能制造体系。围绕跨领域大数据的应用，创新出行和服务模式，推动汽车企业向生产服务型转变。加快推进汽车产业绿色改造升级，积极构建绿色制造体系。

支持优势特色企业做大做强，成为具有较强国际竞争力的汽车领军企业，积极培育具有技术创新优势的零部件、连锁维修企业、汽车咨询服务企业成长为“小巨人”。鼓励汽车产业链内以及跨产业的资本、技术、产能、品牌等合作模式，支持优势企业以相互持股、战略联盟等方式强强联合，不断提升产业集中度。

2、《关于加大对新消费领域金融支持的指导意见》（银发〔2016〕92号）

2016年03月30日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关

于加大对新消费领域金融支持的指导意见》。《意见》指出促进大力发展消费金融，更好地满足新消费重点领域的金融需求。

鼓励汽车金融公司业务产品创新。允许汽车金融公司在向消费者提供购车贷款（或融资租赁）的同时，根据消费者意愿提供附属于所购车辆的附加产品（如导航设备、外观贴膜、充电桩等物理附属设备以及车辆延长质保、车辆保险等无形附加产品和服务）的融资。汽车金融公司开展购车附加产品融资业务时，执行与汽车贷款一致的管理制度。

支持绿色消费。加快修订《汽车贷款管理办法》。经银监会批准经营个人汽车贷款业务的金融机构办理**新能源汽车和二手车贷款**的首付款比例，可分别在**15%和 30%**最低要求基础上，根据自愿、审慎和风险可控原则自主决定。大力开展能效贷款和排污权、碳排放权抵质押贷款等绿色信贷业务。

拓宽消费金融机构多元化融资渠道。鼓励汽车金融公司、消费金融公司等发行金融债券，简化债券发行核准程序。鼓励符合条件的汽车金融公司、消费金融公司通过同业拆借市场补充流动性。大力发展个人汽车、消费、信用卡等零售类贷款信贷资产证券化，盘活信贷存量，扩大消费信贷规模，提升消费信贷供给能力。

.....

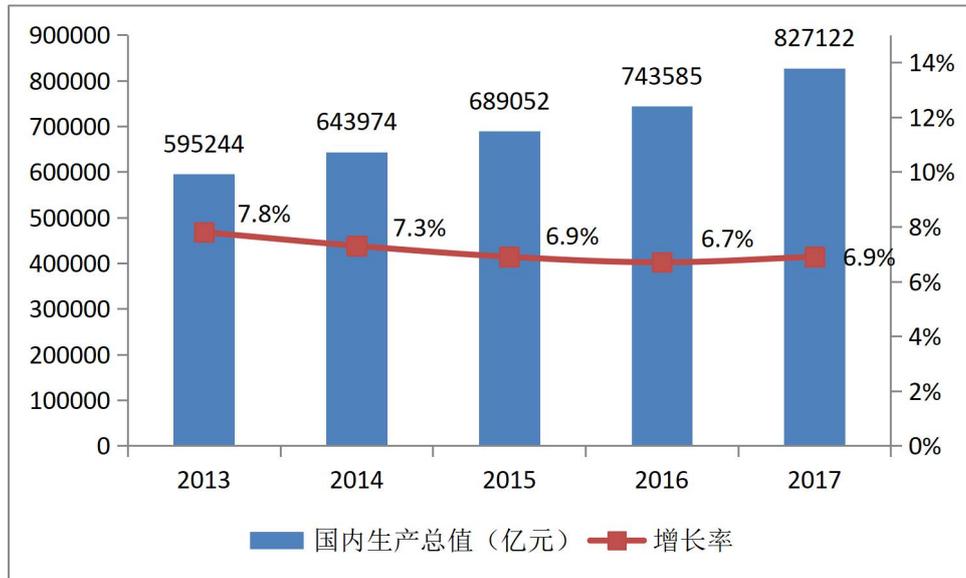
二、经济背景

1、我国经济保持中高速增长

2017 年，世界经济在深度调整中曲折复苏，不稳定不确定因素增多，国内经济结构性矛盾突出，防范化解风险挑战、实现经济稳定发展任务艰巨。面对错综复杂的国际国内形势，党中央保持战略定力，不搞“大水漫灌”式强刺激，着力推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，科学统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，我国经济实现平稳健康发展，经济实力实现新跃升。

2017 年，我国国内生产总值比上年增长 6.9%，总量超过 80 万亿元，达到 82.7 万亿元。按年平均汇率折算超过 12 万亿美元，占世界经济的比重 15%左右，比 5 年前提高 3 个百分点以上，稳居世界第二位。经济增量折合 1.2 万亿美元，相当于 2016 年澳大利亚的经济总量。全年全国一般公共预算收入超过 17 万亿元，比上年增长 7.4%。外汇储备稳居世界第一，年末国家外汇储备余额达到 31399

亿美元，比上年末增加 1294 亿美元。国际影响力显著增强。2017 年我国对世界经济增长贡献率在 30%左右，继续成为世界经济稳定复苏的重要引擎。



.....

三、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家战略和产业政策

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 元是汽车贡献出来的。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。

国家相关部委出台了一系列的关于汽车行业及汽车金融行业、产业升级、促进汽车消费、互联网汽车、汽车智能化等政策法规。项目的建立，完全符合国家发展汽车行业的产业政策，有利于促进汽车行业整个产业链的发展及资源整合。

二、项目建设有助于广东省**市经济发展，增加财政税收

三、项目建设为广东省**市增加就业机会，提高居民收入

四、项目建设是满足广东省**市汽车需求，提供便利的汽车全产业链服务的需要

第三章 项目产品市场分析

第一节 汽车市场分析

中国汽车保有量巨大，汽车产销进入缓慢增长的新常态。汽车行业互联网化是解决行业发展瓶颈的途径之一。新车电商一定程度上解决了经销商的库存难题，二手车电商能够加快市场保有车辆的快速流通，汽车后市场将是汽车产业的主要增长点。

一、全国汽车市场分析

1、汽车保有量规模持续增长

(1) 汽车保有量

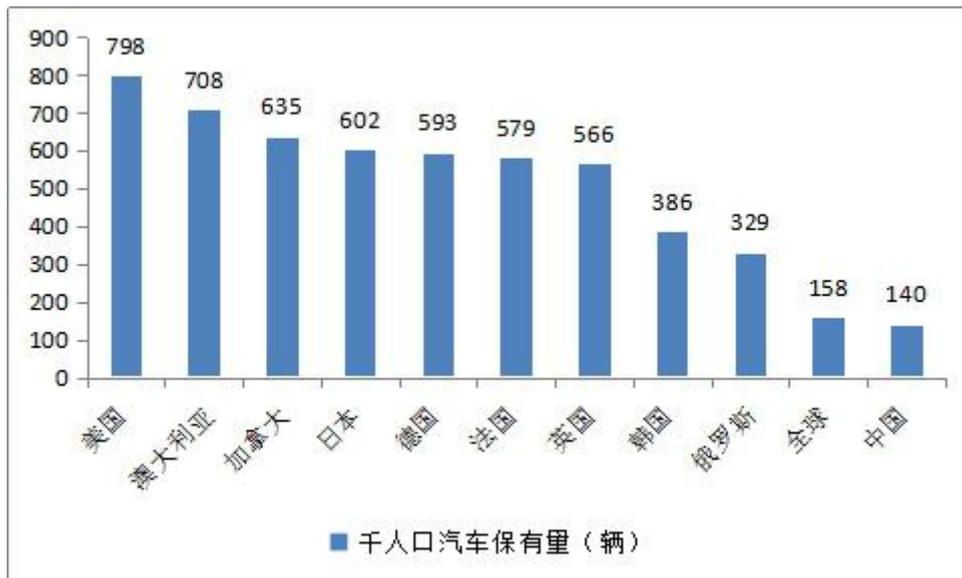
根据公安部交管局及汽车工业协会统计的数据，2016年，我国汽车总保有量达1.94亿辆，同比2015年净增2200万辆，保有量和净增量均达到历史的最高水平。

图表 11：2012-2016 年中国汽车保有量及增长率



2016年，中国千人汽车保有量超过140辆，仍低于美国的798辆、日本的602辆、韩国的386辆，全球平均水平158辆。后续增长空间很大。

图表 12：2016 年各国千人口汽车保有量



我国东南沿海地区与中西部地区千人汽车保有量仍然存在较大差距；江西、广西、湖南等中西部人口大省 2016 年每千人汽车保有量仅为北京等发达地区的三分之一。中长期来看，我国地区间经济的平衡发展有望为中西部地区的汽车销量带来较大的成长空间。

.....

第二节 汽车 4S 店与 16S 店分析

一、汽车 4S 店分析

二、汽车 16S 店分析

.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理

二、交通条件

三、经济环境

四、基础配套

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目产品、技术及设备方案

第一节 产品方案

一、产能及定价

二、产品质量要求

三、包装、运输及储存

第二节 技术方案

一、工艺技术方案的选择

二、工艺技术方法

第三节 设备选型

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设内容

第三节 总图布置

一、总平面布置原则

二、设计依据与规范

三、道路交通组织

四、竖向布置

第四节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给水

四、水电管网

五、防水工程

第七章 环境保护方案

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第三节 环境影响综合评价

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

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 节能措施和节能效果分析

一、建筑节能

二、电气节能

变压器选用新型节能型变压器，变压器功率因数补偿采用高低压集中补偿方式，在高压配电间和变电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，要求补偿后的低压侧功率因数在 0.9 以上，高压侧在 0.95 以上，同时考虑防止高次谐波。并要求荧光灯、气体放电灯就地补偿，补偿后的功率因数在 0.9 以上。

三、给排水节能

将本项目所需能源消耗折算成标准煤，见下表：

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	3.3		
				1.229		
2	新水		万 m ³ /年	0.857		
				-		-
合计				等价值		
				当量值		

第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

一、项目建设中必须遵守的基本规定

二、运营过程中的劳动安全卫生措施

第三节 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、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第十章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息的管理

第二节 劳动定员与人员来源

一、公司用人原则

二、劳动定员

项目运营后劳动定员如下。

序号	工作职位	劳动定员
1		
2		
3		
4		

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 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

项目估算总投资**万元，其中固定资产投资**万元，流动资金**万元。固定资产投资中，工程费用**万元，工程建设其他费用**万元，预备费用**万元。

具体如下表所示：

序号	项目	合计	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		

.....

第五节 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

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及增值税测算

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、其他费用

六、折旧及摊销费

七、总成本费用

第四节 利润测算

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

第六节 项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

经测算，项目稳定运营后营业收入**万元。项目财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
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		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		

序号	指标	单位	指标	备注
14	盈亏平衡点	%		

.....

第十四章 项目社会效益分析

第一节 社会效益分析

一、项目的财税效益

二、项目能够带动大量就业

三、项目能够提高当地居民收入

第二节 互适性分析

第十五章 风险因素识别及防控

第一节 项目开发的运作风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策性风险及防范

本项目的实施，符合国家产业政策导向和发展规划，符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等文件的精神，因此，项目政策法规风险较小。但是如果国家对项目相关产业政策有所调整，如：国家宏观调控的行业范围扩大，可能会给项目的经营生产带来不利影响。

二、财务风险及防范

三、库存积压风险及防范

四、成本和费用增加风险及防范

第十六章 可行性研究结论及建议

第一节 项目可行性研究结论

第二节 项目可行性研究建议

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