**岳阳城陵矶综合保税区**

**进口汽车综合服务中心项目建议书**

湖南城陵矶新港区

二〇一七年七月·岳阳

目 录

[第1章 项目概况 1](#_Toc489013220)

[1.1项目基本信息 1](#_Toc489013221)

[1.2项目投资概况 1](#_Toc489013222)

[第2章 项目建设的必要性与可行性 2](#_Toc489013223)

[2.1项目建设的必要性 2](#_Toc489013224)

[2.2项目建设的可行性 3](#_Toc489013225)

[第3章 市场分析 5](#_Toc489013226)

[3.1 市场定性分析 5](#_Toc489013227)

[3.2市场定量预测 6](#_Toc489013228)

[第4章 项目建设方案 8](#_Toc489013229)

[第5章 投资概算 10](#_Toc489013230)

[第6章 员工配备 11](#_Toc489013231)

[第7章 投资方式和资金来源 12](#_Toc489013232)

[第8章 效益分析 13](#_Toc489013233)

[8.1经济效益 13](#_Toc489013234)

[8.2 社会效益 15](#_Toc489013235)

[第9章 风险提示 16](#_Toc489013236)

#

# 第１章 项目概况

##

## 1.1项目基本信息

**1、项目名称**

岳阳城陵矶综合保税区进口汽车综合服务中心建设项目

**2、建设性质**

新建

**3、项目业主**

湖南城陵矶新港区管委会

## 1.2项目投资概况

**1、建设规模及内容**

占地面积50亩，建筑面积13000平方米。

——新建进口汽车展示交易中心。建筑面积5 000平方米。

——新建进口汽车维修中心。建筑面积4 000平方米。

——新建进口汽车零配件交易中心。建筑面积2 000平方米。

——新建进口汽车、零配件仓库。建筑面积2 000平方米。

**2、投资估算**

工程建设期为1年，投资总概算为2亿元。

# 第2章  项目建设的必要性与可行性

## 2.1项目建设的必要性

湖南城陵矶新港区于2009年12月成立，规划控制区100平方公里，规划建设区69平方公里，是国家长江经济带“黄金水道”的咽喉和洞庭湖生态经济区的核心区域，也是湖南对外开放、融入长江经济带、对接“一带一路”倡议的重要节点，同时也是湖南举全省之力打造的新增长极。

**实施湖南开放引领战略的具体行动。**岳阳作为湖南开放引领的重要支撑点，利用其区位优势与沿江优势，大力发展外向型经济是实施湖南省开放引领发展战略的重要抓手。外向型经济包括进口和出口的经济活动。在我国国产汽车品质与生产能力不断提升的背景下，增加合适渠道，通过平行进口方式进口汽车，是对外向型经济活动内容与方式的补充，也有利于对我国国际贸易进行对应管理。

**有利于强化城陵矶区域性航运物流中心的地位。**通过平等进口方式进口汽车，能增加城陵矶作为区域性航运物流中心的业务量和在中西部物流中心、特别是航运物流中心的地位。

**满足进口汽车消费稳步增长的需求。**随着岳阳及周边社会经济发展，居民对进口汽车需求稳步增长，岳阳城陵矶新港区获批为国家指定整车进口口岸后，进口汽车需求增长被进一步激活。目前，岳阳城陵矶新港区已引入了台湾、上海、天津的十几家进口汽车经销商，2016年已经完成两批车辆进口业务。

为了满足岳阳及周边区域对进口汽车的消费需求，有必要利用岳阳城陵矶新港区综合保税区和国家指定整车进口口岸的政策与平台优势，建设岳阳城陵矶新港区综合保税区进口汽车综合服务中心，提供进口整车的展示交易、维修和零配件交易中心。

## 2.2项目建设的可行性

**城陵矶新港区具有巨大发展潜力。**岳阳作为湖南未来重要的增长极，而城陵矶新港区是岳阳未来经济发展的希望所在。湖南省和岳阳市对城陵矶新港区的发展给予了大力度的支持。包括资金和以下政策方面。《湖南省人民政府办公厅关于支持湖南城陵矶临港产业新区加快发展的意见》（湘政办[2010]45号）、《岳阳市人民政府关于加快湖南城陵矶临港产业新区建设的若干意见》（岳政发[2009]5号）《湖南城陵矶临港产业新区总体规划》、《湖南城陵矶临港新区十三五发展规划》和《湖南城陵矶新港区招商引资优惠政策十条》，岳阳市人民政府印发《关于促进岳阳城陵矶“一区一港四口岸”加快发展奖励办法》（2015年1月）；《（关于促进岳阳城陵矶“一区一港四口岸”加快发展奖励办法）的实施细则》（2016年4月）。

**项目具有行业政策支持背景。**岳阳城陵矶汽车整车及零配件进口指定口岸，是中部地区首个同类口岸。2014年7月1日经国务院办公厅批准设立，2015年7月通过验收，2015年12月31日首批进口汽车到岸。目前已建成监管堆场9620 平米、监管仓库9420 平米。2014年7月5日，岳阳城陵矶新港区综合保税区经国务院批准建设，2015年12月22日通过验收，2016年封关运行。

对本项目产生直接影响的是2017年7月1日起施行的《汽车销售管理办法》。

表1：新《汽车销售管理办法》出台将对经销商产生重大影响



新政策的出台加快促进厂商关系由“博弈”变“夫妻”，经销商议价能力整体将提升。

# 第3章 市场分析

## 3.1 市场定性分析

2017年7月1日起施行的《汽车销售管理办法》，打破了汽车品牌销售单一授权体制，取消了总经销商和品牌经销商备案管理制度，实行授权和非授权两种模式并行。这为国家指定汽车进口口岸进行平行进口车进口提前政策保障。

平行进口车抛开了传统的全国总代理、省级、市级代理及4S店的运营成本及加价，大大降低了进口车的价格，并且新车质保与4S店不再挂钩，大大降低了进口车的日常保养费用。在消费者越来越接受平行进口车的情况下，平行进口汽车市场的规模将快速增长。

汽车作为耐用消费品，进口汽车售后服务市场的规模会随着进口汽车保有量的增长而更快速增长。而新的《汽车销售管理办法》打破了汽车维修的品牌授权垄断状态，为岳阳城陵矶综合保税区进口汽车综合服务中心对进口汽车日常维修保养价格优势的发挥提供机遇，不仅仅针对平行进口汽车，而是针对所有品牌、所有渠道的进口汽车都可以提供维修保养。

岳阳及其周边地区在全国的经济发展处于中游水平，随着其社会经济的不断发展，消费者对（特别是具有价格优势且有售后保障的平行）进口汽车的需求将激发起来。

总体而言，无论是国家对汽车销售管理办法的变革，还是汽车消费后市场的规律，或者是岳阳及周边对平行进口汽车的未来消费潜力，都表明：岳阳城陵矶综合保税区进口汽车综合服务中心未来的业务发展具有很大的增长潜力和进入机遇。

## 3.2市场定量预测

岳阳城陵矶新港区综合保税区国家指定整车进口口岸在相关配套要素没有完全到位的情况下，2016年进口整车289台，主要受制于国六的检测线的缺乏、信用证开立、上海海关的对接不完备。目前，进口汽车融资、信用证开立问题已经解决，国六的检测线2017年9月底可以建成，五条检测线，包括两条社会车辆的检测线，三条进口车辆检测线，上海海关的对接已经解决。岳阳城陵矶新港区综合保税区整车及零配件进口的制约因素已经基本解决。2017年进口整车2000台的目标能够完成。

**进口整车销售量预估：**基于市场的定性分析、岳阳及周边的社会经济发展情况，预计岳阳城陵矶新港区综合保税区2018-2023年整车进口量以2017年的2000台为基数，年均增长速度为30%左右，初步预估分别为：2600、3500、4500、5800、7500台。（天津自由贸易区2015年获得平行车进口资格，2016年平行进口整车量达到了65000台，占全国比重为55%）。

**进口汽车维修保养市场预估：**考虑到新的《汽车销售管理办法》今年7月才正式实施以及以前授权经销模式下，汽车厂商在一定期限内的售后保障措施时限。岳阳城陵矶综合保税区进口汽车综合服务中心初期的进口汽车维修保养量比较小，但随着进口汽车累积量的增长和原有授权销售的进口汽车保质到期，岳阳城陵矶综合保税区进口汽车综合服务中心在提高维修保养品质保障的前提下，通过发挥价格优势，能吸引部分非平行进口汽车进入中心进行维修保养。预计岳阳城陵矶综合保税区进口汽车综合服务中心2018-2023年进口汽车维修保养台数以2017年的2000台的一半为基数，年均增长速度为50%以上，初步预估分别为：1500、2300、3500、5500、9000台。如果考虑到维修与养护的专业化优势特点，未来综合服务中心不仅仅可以为进口汽车提供维修与养护，同样也能为国产汽车提供专业化的维修与养护，市场需求更为广阔。所以年均增长速度为50%以上完全有支撑理由。

# 第4章 项目建设方案

进口汽车综合服务包括汽车进口通关及相关手续办理、展示与销售、检测与维护。岳阳城陵矶新港区综合保税区进口汽车综合服务中心应该覆盖进口汽车全业务链条，实现相关功能与服务。所以，岳阳城陵矶新港区综合保税区进口汽车综合服务中心项目建设应该包括：进口汽车展示交易中心、进口汽车检测与维修中心和进口汽车零配件交易中心三大区域。

**1、进口汽车展示交易中心**

进口汽车展示交易中心的建筑面积为5000平方米，包括展示区和办公区，采用钢结构。

进口汽车展示交易中心主要服务于汽车展示、交易、信息交流、仓储、分拨配送、报关报检服务、汽车金融等功能于一体，为进口汽车搭建展示、交易、分拨配送、信息交流、金融服务等综合性平台。

**2、进口汽车检测与维修中心**

进口汽车维修中心的建筑面积为4000平方米，包括检测区、维修区和办公区，采用钢结构。

进口汽车维修中心包括汽车维修检测中心、维修厂房。为进口汽车提供维修检测、维修养护服务。

**3、进口汽车零配件交易中心**

进口汽车零配件交易中心的建筑面积为2000平方米，进口汽车、零配件仓库建筑面积2 000平方米。包括展示区、交易区和办公区，采用钢结构。

进口汽车零配件交易中心包括保税零配件库、汽车零配件O2O 交易平台等。

**4、维修保养工具设备**

由于各品牌汽车厂商部分维修保养工具设备的专用性，建议进口汽车维修中心配备7套满足进口汽车维修质量保障要求的维修与保养设备，以服务于不同品牌的进口汽车。

岳阳城陵矶新港区综合保税区进口汽车综合服务中心建筑面积合计13000平方米。基本能满足岳阳城陵矶新港区综合保税区未来一定时期内进口汽车服务的需求。

本方案参考了上海自贸区平行进口汽车展销中心和天津自贸区进口汽车交易中心的情况，并结合了岳阳的实际。（上海自贸区平行进口汽车展销中心展示厅面积6 000平方米，能容纳50台进口汽车展示，维修中心面积5 000平方米。天津自贸区进口汽车交易中心综合建筑面积为20000平方米）。

# 第5章 投资概算

进口汽车展示交易中心、维修中心和零配件交易中心投资概算以采用钢结构为依据，建安成本为2000元/平方米。进口汽车维修设备全套估价为200万元/套，每个品牌配备一套，建议配备7套。

表2：投资概算表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 单位 | 单位预估成本 | 金额（万元） |
| 一、工程费用 |  |  |  |
| 进口汽车展示交易中心 | 5000平方米 | 0.2万元/平方米 | 1 000 |
| 进口汽车维修中心 | 4000平方米 | 0.2万元/平方米 | 800 |
| 进口汽车零配件交易中心 | 2000平方米 | 0.2万元/平方米 | 400 |
| 进口汽车、零配件仓库 | 2000平方米 | 0.2万元/平方米 | 400 |
| 二、土地使用费用 | 50亩 | 160万元/亩 | 8 000 |
| 三、设备 |  |  |  |
| 进口汽车维修设备 | 7套 | 200万元/套 | 1 400 |
| 四、运营流动资金 |  |  | 8 000 |
| 五、投资项目总概算 |  |  | 20 000 |

# 第6章 员工配备

本项目所需要配备的员工数量是根据未来五年业务量（进口汽车销量与维修养护量）的预测值，并参考目前岳阳龙头4s店的人员配备情况进行预估。

有两个因素可能影响未来员工配备比例。一是，随着未来业务量的进一步增长，规模效应可能导致所需要配备的员工数量低于本报告所预估；二是随着自动化程度提高或者维修养护的智能化，资本替代劳动的幅度加大后，导致员工相对于业务量的配备比例低于本建议书的估计。

表3：项目人员配备情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业务量 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 进口汽车销量（台） | 2600 | 3500 | 4500 | 5800 | 7500 |
| 进口汽车维修量（台） | 1500 | 2300 | 3500 | 5500 | 9000 |
| 人员配备（人） | 50 | 60 | 75 | 80 | 100 |
| 其中：管理人员 | 15 | 15 | 15 | 20 | 20 |
|  销售线员工 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 |
| 维修线员工 | 20 | 25 | 35 | 40 | 45 |

**本地区人力资源供给渠道及价格信息参考。**岳阳有湖南理工学院、岳阳职业技术学院、民族职业学院，2017年中等职业教育招生2万人，在校生7.5万人，毕业生2.3万人。普通工人基本月薪为1500元左右，技术工人基本月薪为3000元左右，高级工人基本月薪为4000元左右，养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险和住房公积金的公缴比例为21%、9%、2%、0.5%、0.8%、8%。

# 第7章 投资方式和资金来源

**1、投资方式**

项目可采取的投资方式包括：独资、合资、合作等。

**2、资金来源**

投资方式资金来源为自有资金和银行贷款。

# 第8章 效益分析

本项目的经营效益预测涉及到一系列指标的假定。汽车交易特别是进口汽车交易过程中，涉及到的税收环节比较多，为了经营效益预测简化，将经销商可以转嫁给消费者的税种作为成本考虑。只考虑了进口汽车整车的最终利润情况。

## 8.1经济效益

经营效益预测中的几项关键指标见表4所示。关键指标的预测值均来源于本地汽车经销市场调研。

表4：经营预测主要指标说明

|  |  |
| --- | --- |
| 主要指标 | 预测数值 |
| 一、进口汽车销售毛利润 | 2万元/台 |
| 二、进口汽车维修毛利润 | 0.25万元/台 |
| 三、单位人工成本 | 10万元/人.年 |
| 四、折旧 | 492万元/年 |
| 建筑工程与土地使用费折旧 | 212万元/年 |
| 进口汽车维修设备折旧 | 280万元/年 |
| 五、税收成本（所得税率） | 25% |

**指标取值的相关说明：**

1、进口汽车销售价格以40万元/台为预测均价，进出口关税、增值税可以向消费者转嫁，为了估算方便，并根据目前市场实际情况，毛利润率取5%，即进口汽车销售单台毛利润为2万元。

2、进口汽车维修费用为0.5万元/台.年。扣除零配件成本占比50%，进口汽车维修单台毛利润为0.25万元/台.年

3、单位人工成本取值10万元/人.年，高于岳阳当地的行业平均薪酬水平，主要考虑了以下因素：一是本项目类似于行业发展的新来者，为了保证服务质量，提升市场竞争力，应该给员工提供具有行业竞争性的薪酬。10万元包含了社会保障领域的综合费率，即四险一金，甚至职业年金的实施空间；二是平行进口的方式会给汽车经销与后市场带来冲击，行业薪酬水平未来有较大幅度提升的可能。

4、工程与土地使用费折旧期限50年，平均折旧法。

5、进口汽车维修设备折旧期限5年，平均折旧法。

根据前述各项指标预测及估算，项目建成运营的五年内（2018-2022年），纯利润分别为3500万元、5000万元、6500万元、8800万元和12000万元左右，在各项指标符合预测值的情况下，项目具备良好的经营效益（见表5所示）。

表5：分年度预测（万元）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 量 | 金额 | 量 | 金额 | 量 | 金额 | 量 | 金额 | 量 | 金额 |
| 销售毛利润 | 2600 | 5200 | 3500 | 7000 | 4500 | 9000 | 5800 | 11600 | 7500 | 15000 |
| 维修毛利润 | 1500 | 375 | 2300 | 575 | 3500 | 875 | 5500 | 1375 | 9000 | 2250 |
| 人工成本 | 50 | 500 | 60 | 600 | 75 | 750 | 80 | 800 | 100 | 1000 |
| 折旧 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 |
| 所得税 | 1145.75 | 1620.75 | 2158.25 | 2920.75 | 3939.5 |
| 纯利润 | 3437.25 | 4862.25 | 6474.75 | 8762.25 | 11818.5 |

## 8.2 社会效益

本项目的社会效益体现为以下几个方面。

1）为中西部地区汽车消费者提供性价比更高的进口新车购买与消费选择渠道。

2）打破汽车经销品牌授权的垄断状况，改善市场主体结构，保障与提升汽车消费者权益。

3）在汽车后服务市场引入竞争性参与者，为汽车的维修与保养增加供给能力与渠道。

4）进一步提升城陵矶区域性航运物流中心的地位，促进城陵矶新港区社会经济发展。

# 第9章 风险提示

本项目可能存在以下风险：

1、消费者对平行进口车接受速度与程度低于预期；

2、岳阳周边如长沙、武汉等地进口汽车口岸对整车进口鼓励政策力度大导致的岳阳城陵矶港业务量增长速度低于预期；

3、项目投资单位内部管理不善，导致进口汽车维修与保养市场竞争处于劣势下，进口汽车售后服务业务量的发展低于预期。