



广东某加油站物业项目 市场收益评估报告案例

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 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

广东某加油站物业项目

二、项目委托单位

三、项目地点

四、项目建设运营现状

项目加油站用地面积****m² (**亩)，设计站房***m²，加油棚****m²，加油岛**个，30m³埋地汽油储罐*台，20m³埋地汽油储罐*台，20m³埋地柴油储罐*台，总罐容**m³，属三级加油站。

序号	名称	数据	单位
1	站房		m ²
2	加油棚		m ²
3	加油岛		个
4	30m ³ 汽油罐		具
5	20m ³ 汽油罐		具
6	20m ³ 柴油罐		具

第二节 项目研究结论

一、营业收入及利润水平情况

根据项目收益评估测算，预计加油站 2020-2025 年各自然年加油业务营业收入分别可达*****万元。

综合考虑各项成本费用，在计算场地租金前，预计项目加油站 2020-2025 年净利润可达*****万元。

二、场地使用权租赁格的确定

1、场地使用权租赁价格

根据对项目加油站 2021 年经营收益情况的预测，结合行业租金水平调研，计算得出项目土地使用权租赁价格=***（万元/月）。

根据行业平均水平，建议考虑租金每年递增 3%。

2、可行性结论

在测算场地租赁费用水平下，项目加油站 2020-2025 年各自然年净利润分别为****万元。

结合经营公司改建投入对项目投资运营经济效益进行测算，所得税前、后净现值 NPV、内部收益率 IRR 等各项指标良好，说明在该场地租金水平下项目的收益是有保障的。

综上所述，本次评估在预计项目加油站加油量在 2021-2025 年度每年分别增长 20%、15%、10%、5%、5%的假设下，得出收取土地使用权租赁费用**万元/月，每年递增 3%的建议，根据周边市场加油量需求分析，项目加油站的加油量预测有充足的市场需求空间，在该建议租金水平下正常经营有良好的收益保障，可作为确定项目地块租赁价格的参考依据。

第二章 项目背景及行业分析

第一节 项目背景分析

一、政策背景

1、国家层面政策

(1) 《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）

2019年8月，党中央、国务院印发《关于加快发展流通促进商业消费的意见》，《意见》指出扩大成品油市场准入。取消石油成品油批发仓储经营资格审批，将成品油零售经营资格审批下放至地市级人民政府，加强成品油流通事中事后监管，强化安全保障措施落实。乡镇以下具备条件的地区建设加油站、加气站、充电站等可使用存量集体建设用地，扩大成品油市场消费。

(2) 《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》

国务院于2017年5月印发《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》，《意见》指出完善油气进出口管理体制，提升国际国内资源利用能力和市场风险防范能力。建立以规范的资质管理为主的原油进口动态管理制度，有利于提升油品质量，规范市场秩序，促进炼油产业优化升级。依法合规加快油气交易平台建设，鼓励符合资质的市场主体参与交易，通过市场竞争形成价格。完善储备设施投资和运营机制，加大政府投资力度，鼓励社会资本参与储备设施投资运营。

.....

2、地方层面政策

(1) 《广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施》（粤府〔2018〕78号）

2018年8月，广东省人民政府发布《广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施》，《措施》指出进一步积极有效利用外资，实现以高水平开放推动广东省经济高质量发展。支持在以下领域设立外商独资企业，包括专用车制造，新能源汽车制造，船舶设计、加油站建设和经营、国际海上运输、铁路旅

客运输等。将医疗机构、旅行社、加油站等领域外商投资企业设立及变更等 18 项省级行政许可事项依法委托各地级以上市政府相关部门实施,条件成熟后逐步委托国家级开发区管委会实施。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、区位背景

第二节 中国汽车行业及汽车后市场分析

一、中国汽车行业市场分析

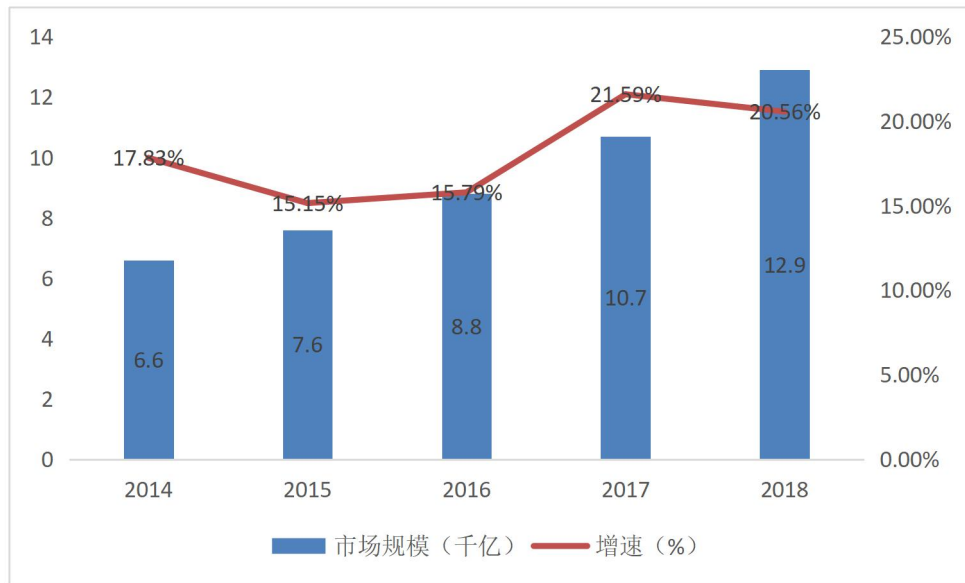
中国为全球汽车第一大市场,已经连续十年蝉联全球汽车销量榜首。受宏观经济增速回落、中美贸易战,以及消费信心等因素的影响,加之购置税优惠政策全面退出造成需求回落,中国汽车销量近几年出现下滑。2012 年中国汽车市场销量已达 1930.64 万辆。截止至 2017 年中国汽车市场销量增长至 2887.89 万辆,同比增长 3.04%。进入 2018 年中国汽车市场销量达到了 2808.1 万辆,较 2017 年同比下降 2.76%,为二十八年来首次下降。2019 年延续前年的趋势,销量为 2576.9 万辆,同比下降 8.2%。不过仍继续保持全球销量第一的位置,中国汽车市场已经是连续 10 年获此殊荣。



二、中国汽车后市场行业分析

汽车后市场是指汽车销售之后，围绕汽车使用过程中的各种服务，它涵盖了消费者买车后所需要的一切服务。广义的汽车后市场包括维修保养、汽车用品、汽车金融保险、汽车租赁等。

从 2014 年到至今，中国汽车后市场规模从 2014 年 0.66 万亿开始，逐年递增加，至 2018 年，中国汽车后市场的交易规模已经达到 1.29 万亿，，预计到 2020 年该市场规模将突破 1.5 万亿元。



2018 年中国汽车销售量下滑，整车增量的停滞，一定程度上给后市场的发展提供了一个黄金期。2018 中国二手车交易量达 1382.2 万辆，同比增长 11.5%。随着汽车车龄的增加，车主对于汽车后市场的服务需求将呈现更强劲的增长。2018 年中国汽车后市场行业规模达到 12900 亿元。未来随着中国汽车保有量的增长，平均车龄的增加，汽车后市场将呈现更强劲的增长。

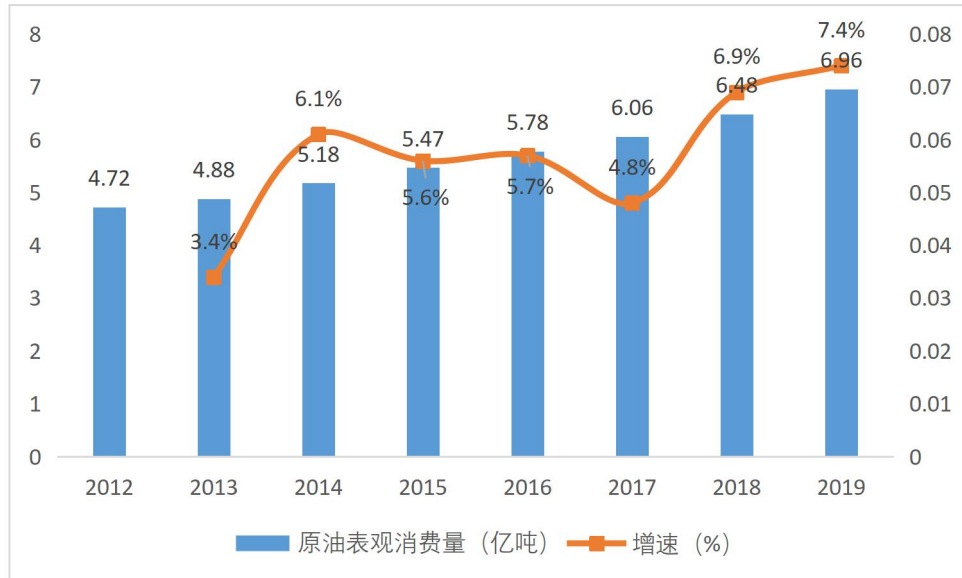
第三节 成品油市场分析

成品油按照《成品油办法》（商务部令〔2006〕23 号）第四条称成品油是指汽油、煤油、柴油及其他符合国家产品质量标准、具有相同用途的乙醇汽油和生物柴油等替代燃料。

一、原油消费量和进口量呈增长趋势

从我国石油表观消费量的变化情况看，从 2012 年至今，我国石油表观消费

量一直呈现增长的趋势。其中，2015 年增长幅度最高，同比增长 10.40%。至 2015 年底，我国石油表观消费量达到 5.73 亿吨。到 2019 年，我国石油表观消费量达到 6.96 亿吨，同比增长 7.4%。



二、汽油产销量呈平稳增长态势

三、柴油产销量有所下降

第四节 加油站市场分析

一、加油站分类

二、2019 年中国成品油零售市场竞争格局：“两大、多小”

三、中国加油站市场潜在机遇

第三章 项目建设运营现状及竞争态势

第一节 项目加油站建设运营现状

第二节 周边市场分析及竞争态势

一、当地市场情况

二、环境位置

三、车辆加油量需求预测

第四章 项目未来收益评估

第一节 评估基本情况

一、评估目的

二、评估对象

三、评估依据

1、法律依据

(1) 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自2014年3月1日起实行）；

(2) 《中华人民共和国会计法》（1999年10月31日主席令9届第24号）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(4) 《中华人民共和国增值税暂行条例》

(5) 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(6) 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

2、准则依据

(1) 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

(2) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003）；

(3) 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

(4) 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

(5) 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；

(6) 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

(7) 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

3、权属依据

- (1) 项目委托方提供的地权证、房屋建筑面积测绘成果等；
- (2) 资产相关权属证明；
- (3) 其他产权资料。

4、取价依据

5、编制依据

- (1) 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- (2) 《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）；
- (3) 国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- (4) 项目投资相关数据资料；
- (5) 国家及地方有关政策法规；

第二节 评估方法

一、评估方法

根据项目加油站运营实际情况和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目的实际情况，对项目进行有关的财务预测。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及加油站行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

二、评估实施过程和情况

三、评估假设

第三节 评估计算

一、项目加油站建设成本估算（新建同等规模）

二、评估采用的基础数据

三、财务预测具体假设和指标解释说明

四、财务预测具体明细

第四节 评估结论及建议

一、营业收入及利润水平情况

二、场地使用权租赁格的确定

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