
飞力达西南供应链基地项目 可行性研究报告



江苏飞力达国际物流股份有限公司

二〇一六年五月

目 录

第一章 项目概况与建设条件	4
第一节 项目概况	4
一、 项目内容	4
二、 投资预算	5
三、 投资方式及资金来源	5
第二章 项目所在地及建设条件	6
第一节 重庆概况	6
一、 重庆概况	6
二、 城市特色	7
三、 经济发展概况	8
第二节 重庆西永微电子产业园概况	9
第三节 重庆西永综合保税区概况	10
第四节 项目建设条件	11
一、 自然条件	11
二、 建设的有利条件	12
第三章 市场分析与建设的意义	15
第一节 项目建设背景	15
一、 重庆经济发展的特点	15
第二节 项目建设前景	17
第三节 市场环境分析	17
一、 汽车市场发展概况	17
二、 消费电子市场发展概况	21
第四章 项目建设的必要性与可行性	24
第一节 项目建设的必要性	24
一、 完善平行贸易进口汽车业务的必须	24
二、 解决西南集货业务配套设施的必须	24
三、 完善物流产业布局，构建供应链一体化服务能力的必须	25
第二节 项目建设的可行性	25
一、 西永片区完善的交通与设施配套奠定良好基础	25

二、 重庆飞力达供应链发展势头良好为项目开展提供基石	25
三、 飞力达自身的实力为项目开展提供坚实保障	26
四、 区域内完整汽车产业生态圈蕴育良好的市场前景	26
第五章 项目建设方案	27
第一节 总图布置及建设指标	27
一、 项目地块概况	27
二、 总图布置	27
第一节 建设内容	28
第六章 项目组织与实施计划	29
第一节 项目组织	29
第二节 实施计划	29
第七章 项目效益分析及评价结论	30
第一节 项目总投资估算及资金使用计划	30
第二节 项目效益分析	30
第八章 风险分析	31
第一节 风险因素	31
一、 土地竞拍失败的风险	31
二、 项目建设延期的风险	31
三、 人力资源短缺的风险	31
四、 项目效益低于预期的风险	31
第二节 控制风险的对策	31

第一章 项目概况与建设条件

第一节 项目概况

项目名称：飞力达西南供应链基地项目（以下简称“本项目”）

项目地点：重庆市西永微电子产业园区（以下简称“西永园区”），沙坪坝区西永组团 V 标准分区。

项目行政管辖：重庆市西永微电子产业园区建设管委会（以下简称“西永园区管委会”）

项目实施单位：江苏飞力达国际物流股份公司（以下简称“飞力达股份”）拟投资设立项目公司，并以该项目公司为主体投资，建设飞力达西南供应链基地项目，该项目公司为飞力达股份全资子公司。

拟注册项目公司名称：重庆融应供应链管理有限公司。注册地址：重庆市沙坪坝区西永大道 28-2 号 SOHO 楼 601-A09。拟注册资本：人民币 8000 万元，法定代表人：沈黎明。经营范围：从事对通信设备及相关产品、电子元器件、计算机及配件、机电产品、仪器仪表、LED 等产品的供应链管理服务和生产制造；供应链管理咨询及规划设计服务，供应链领域的技术开发、技术转让、技术咨询、软件开发及相关配套服务；仓储服务、装卸；综合货运站（场）（仓储），货物专用运输（集装箱）、普通货运；承办空运、海运进出口货物的国际运输代理业务（包括揽货、订仓，仓储，中转，集装箱拼装、拆箱，结算运杂费、报关，报验及咨询业务），自营和代理各类商品及技术的进出口业务；代签提单、运输合同、代办接受订舱业务；办理船舶、集装箱以及货物的报关手续，承揽货物，组织货载，办理货物、集装箱的托运和中转，代收运费，代办结算及其他相关业务，货运代理（代办）。（涉及许可证，资格证的凭许可证，资格证生产经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（最终以工商备案登记信息为准）

一、项目内容

飞力达股份拟在重庆市西永微电子产业园投资飞力达西南供应链基地项目，作为公司未来西南地区运营基地，主要承接和开拓华东、华南产业西迁客户成熟业务；满足客户需求，补充飞力达股份在重庆地区整体仓库资源不足；拓展西永微电子产业园区、西永综合保税区行业客户，形成竞争力支撑。

飞力达股份拟通过新设项目公司实施推进该项目，总计划投资额为 19966.97 万元，建设周期自取得土地使用权证、土地交付后 36 个月。重庆市西永微电子产业园区建设管委会拟将位于重庆市沙坪坝区西永组团 V 标准分区 V1-9/02 号宗地约 136.67 亩国有建设用地，以 6838 万元的价格（相关土地具体面积、具体转让价格以《国有建设用地使用权出让协议》为准），通过重庆市土地和矿业权交易中心招、拍、挂形式依法进行公开出让。飞力达股份拟以项目公司为竞买者身份参加上述土地的公开出让，如摘牌成功将以摘牌的上述土地用于飞力达西南供应链基地项目，其具体范围及使用面积，均以有权机关批准的“通知单”和圈定的红线图为准。

二、投资预算

飞力达西南供应链基地项目计划投资人民币 19966.97 万元，其中土地使用权购置费 6838 万元，其余资金将用于项目的施工建设与建设期运营投入。

三、投资方式及资金来源

公司将以现金方式投资飞力达西南供应链基地项目，资金来源为公司自有资金，如有不足部分以银行贷款方式解决。

第二章 项目所在地及建设条件

第一节 重庆概况

一、重庆概况

1. 地理位置

重庆位于中国内地西南部、长江上游地区，地跨东经 105°11'~110°11'、北纬 28°10'~32°13'之间的青藏高原与长江中下游平原的过渡地带。地界渝东、渝东南临湖北和湖南，渝南接贵州，渝西、渝北连四川，渝东北与陕西和湖北相连。辖区东西长 470 公里，南北宽 450 公里，幅员面积 82402.95 平方公里，为北京、天津、上海三市总面积的 2.39 倍，其中主城建成区面积为 647.78 平方公里。

重庆市地界东邻湖北省、湖南省，南靠贵州省，西面、北面接四川省，东北角与陕西省相连。地处长江经济带的“龙尾”，三峡经济带和西南地区承东启西、左传右递的区域性轴心，是连接东、中、西部的重要桥头堡，是成渝经济区的核心组成部分。在城乡建设部编制的《全国城镇体系规划》中，重庆已跻身国家五大中心城市，在政治、经济、社会、文化等诸方面与上海、北京、天津以及广州看齐后，重庆将成为西部经济社会发展的重要引擎。

图表 1：重庆所处的地理位置



2. 土地资源

整个重庆市行政辖区总面积为 8.24 万平方公里，其中林地约占 45.9%，耕地约占 29.8%，城镇村及工矿用地约占 6.5%，交通运输用地约占 1.4%，草地约占 4.1%，水域及水利设施用地约占 3.2%，其他土地约占 5.8%。主城区为“一城五片、多中心组团式”城市空间结构，未来发展将以片区为格局，规划至 2020 年

主城区城镇建设总用地为 1188 平方公里，人均城镇建设用地为 99 平方米，中心城区城市建设总用地为 561 平方公里。

二、城市特色

重庆是中国著名的历史文化名城，90 年代末经八届全国人大五次会议审议批准，重庆正式成为中国第四个、西部地区唯一的直辖市，掀开了重庆建设与发展史上崭新的一页。经过数十年建设发展，重庆已是国家重要中心城市、长江上游地区经济中心、重要现代制造业基地、西南地区综合交通枢纽、西部开发开放的重要战略支撑、国家“一带一路”重要战略节点和长江经济带、西部中心枢纽和内陆开放高地。

重庆作为国家重要的现代制造业基地，现已形成了电子信息、汽车摩托车、装备制造、综合化工、材料、能源和综合轻纺等千亿级产业集群。截至 2015 年年底，重庆市共有各类外商投资市场主体 5271 户，较去年年底增长 2.41%。投资总额 728.03 亿美元，较 2014 年年底增长 6.96%；注册资本 458.26 亿美元（其中外方 365.32 亿美元），较 2014 年年底增长 7.72%。其中：外资公司 2217 户，注册资本 427.76 亿美元，外方认缴 336.57 亿美元（占 78.68%）；外商投资合伙企业 20 户，认缴出资额 30.49 亿美元，其中外方 28.76 亿美元；分支（办事）机构 2822 户（含办事处 210 户），常驻代表机构 198 户，承包经营管理 14 户。其中电子信息行业方面，目前落户重庆的国际著名公司有惠普、微软、NTT、IBM、富士康、广达、英业达等等。汽车方面，北汽、上汽、东风汽车、长安汽车、意大利依维柯、意大利菲亚特、美国福特、日本铃木等汽车公司早已落户重庆，摩托车方面，除了本土著名品牌嘉陵、力帆外，宝马、雅马哈、大长江、比亚乔等摩托车企业也相继进驻重庆。装备制造业方面，重庆机电集团、四联集团等在重庆均有巨额投资。能源行业方面，国家电网、重庆市能源投资公司、中国石化、泰山电缆等 5 家企业名列重庆市 100 强企业。综合轻纺方面，江苏金考拉等原本在沿海发展的企业纷纷在重庆设厂，本土企业诸如重庆轻纺控股公司的销售收入也已达百亿。综合化工方面，重庆紫光化工公司、中化重庆涪陵化工有限公司、中国石化集团四川维尼纶厂等都是重庆著名的的化工企业。

此外重庆拥有 1000 多家科研机构，67 所高等院校，89 万多科技人员。科技教育力量雄厚，人才相对富集。

三、经济发展概况

1. 经济运行总量

根据重庆统计信息网发布数据显示，2015年，全市实现地区生产总值15719.72亿元，同比增长11.0%，较全国高4.1个百分点。分季度看，一季度增长10.7%，上半年增长11.0%，前三季度增长11.0%。分产业看，第一产业增加值1150.15亿元，同比增长4.7%；第二产业增加值7071.82亿元，增长11.3%；第三产业增加值7497.75亿元，增长11.5%。

其中全市规模以上工业总产值突破2万亿元大关，达到21404.66亿元，同比增长12.4%。从主要行业看，2015年全市规模以上工业39个行业大类中36个保持了增长，占92.3%。在“6+1”支柱行业中，汽车、电子、化医、材料、消费品、装备制造和能源等行业总产值增速分别为20.2%、10.4%、13.7%、6.9%、13.1%、9.9%和9.4%。全市规模以上工业增加值增长10.8%。分经济类型看，国有控股企业增加值比上年增长6.9%，集体企业增长9.7%，股份制企业增长12.0%，外商及港澳台商投资企业增长5.8%。2015年全国GDP增长6.9%，重庆GDP增长11.0%，较全国高4.1个百分点，已连续第8个季度增速位居全国第一。

2. 产业集群化发展成为重庆经济增长的重要支撑

近年来，重庆坚定不移走产业链式工业集群发展之路，高端化、配套化、集聚化推动了产业集群的快速发展，目前全市形成了以汽车和电子为重点的“6+1”支柱产业集群。汽车方面，当前形成了“1+10+1000”的汽车产业集群（长安汽车为龙头、10家品牌汽车商、1000家汽车零部件厂商），2015年全市汽车产量达304.51万辆。电子方面，电子信息产业通过“垂直整合”从无到有，目前建成了“5+6+800”的全球最大电脑产业集群（5大品牌商、6大代工商和860多家零部件厂商）。2015年，全市笔记本电脑产量达5575.14万台，占全球产量的40%，重庆已成为世界级的笔记本电脑产业基地。2015年全市汽车和电子制造业总产值分别达到4707.87和4075.56亿元，占全市的比重分别为22.0%和19.0%，对全市工业经济增长的贡献率分别达32.5%和15.9%。

正是得益于产业的集群化发展，全市产业核心竞争力全面提升，2015年全市规模以上工业增加值同比增长10.8%，高出全国平均水平4.7个百分点，连续六年列全国前两位。

3. 战略性新兴产业朝气蓬勃

近年，重庆坚持创新驱动发展战略，抢抓全球产业结构调整机遇，在不断推进产业结构向高级化、集群化和绿色低碳发展的过程中，确立了以集成电路、液晶面板、物联网、机器人、石墨烯和纳米新材料、新能源及智能汽车等为代表的十大战略性新兴产业发展规划，这也正契合了国家提出的《中国制造 2025》规划。当前，这十大战略性新兴产业正逐渐发力，一批百亿级项目陆续落地、建设、投产。如巴斯夫的 40 万吨 MDI 一体化项目、京东方光电科技的半导体显示基地等重大项目已经投达产，轩博科技、华数机器人、重庆机床、页岩气、惠科液晶面板等新兴产业也相继投产，这些新兴产业将对全市工业经济增长发挥积极的稳定作用。

根据重庆经信委统计数据，2015 年重庆市十大战略性新兴产业实现产值 1660 亿元，对全市工业产值增长贡献率达 30%。其中，页岩气在全国率先实现大规模量产和商用，产量占全国 80% 以上；形成全国领先的单轨交通装备制造基地；建成国家物联网产业示范基地等；新材料、环保装备等产业集群逐渐形成等。同时，2015 年全市还组建了规模高达 800 亿元的战略新兴产业股权投资基金，这必将进一步带动未来战略性新兴产业的蓬勃发展。2016 年，重庆市将继续加大重大项目推进力度，加快新兴产业发展步伐，力争全年实现产值 2800 亿元，到 2020 年形成 10 个千亿级产业集群，届时总规模突破 1 万亿元的目标。

第二节 重庆西永微电子产业园概况

重庆西永微电子产业园区（以下简称西永园区）于 2004 年开工建设，规划面积 34.3 平方公里，其中产业区 26.9 平方公里，城市核心区 7.4 平方公里，是重庆市委、市政府为实现人才优势与新兴产业互动发展，形成重庆市核心竞争力的电子信息产业专业化园区。

重庆西永微电子产业园区开发有限公司（以下简称西永公司）于 2005 年 8 月成立，是重庆市市属国有重点开发投资类企业，也是重庆市委直管的 22 家市属重点国有企业之一，是西永园区的开发投资主体。

西永园区地理区位和环境优越，基础设施齐全，配套功能完善，与毗邻的重庆大学城和“渝新欧”铁路起点站的西部现代物流园，共同组成西永组团。2010

年，国务院批准在西永园区内设立重庆西永综合保税区，为产业发展完善了功能，并迅速建设成为我国重要的加工贸易基地，目前西永综保区已是全国最大的综合保税区重要的功能配套区。

按照产业定位，西永园区重点发展信息制造业、高新技术产业、现代服务业，目前已引进惠普、富士康等企业 170 余家（含世界 500 强企业 11 家）。西永园区连续四年实现了经济高速增长，2014 年实现工业总产值 1312 亿元，同比增长 25.2%，占全市的 1/16；完成进出口总值 1649 亿元，同比增长 15.2%，连续四年占全市的 1/3 左右；累计生产电子产品约 1 亿台件，同比增长 15%，占全市 1/3 以上。

图表 2：西永微电子产业园区开发发展定位



此外，园区范围内已建成 100 公里道路并全部投入使用。园区道路系统呈“三横三纵”的格局，可直到达九龙坡、璧山等区域；同时，借助渝遂高速、内环快速、外环快速等干线，与重庆主城区的沙坪坝区、江北区、渝北区、北碚区等建立起高效连接。

第三节 重庆西永综合保税区概况

2010 年 2 月设立的重庆西永综合保税区，规划面积 10.3 平方公里，是我国设立在内陆地区的第一个综合保税区，是迄今为止国内规划面积最大的综合保税区，也是重庆市打造电子信息产业基地的主要载体和建设内陆开放高地的重要平

台。西永综保区具有通关作业、保税加工、保税物流、贸易服务四大主要功能，依托西永微电子产业园区高科技项目集群优势，突出吸引电子信息产业 IT 类企业入驻，突出保税加工和保税物流功能，以航空物流为依托直接服务于周边的加工制造业，为企业提供更加全面的功能平台，满足现代电子制造业各种需求。西永综保区与重庆两路寸滩保税港区构建起重庆水陆空立体保税的“双子星座”，强力助推重庆内陆开放高地建设。

目前四大国际知名品牌商（惠普、思科、宏碁、华硕）、三大代工厂商（富士康、广达、英业达）及相关生产服务配套厂商（SK 海力士、新普、沙特基础工业、辛克物流）已齐聚综保区，近三年每年进出口额占重庆全市进出口总额的三分之一。此外，西永综保区在逐步壮大电子信息产品制造的基础上，着力发展跨境贸易电子商务、保税商品展示交易和离岸金融结算，已建成白玛斯德全球进口商品展销中心、西永综保区跨境贸易电子商务备货查验中心，重庆跨境宝、深圳怡亚通、重庆海淘、杭州西溪等一批开展跨境电商的企业已纷纷入驻。

第四节 项目建设条件

一、自然条件

1. 地质地貌

重庆大地构造位置为上扬子陆块四川前陆盆地东南缘、属重庆陷褶束内华蓥山穹褶束，断裂构造不发育，新构造运动不强烈，地壳处于稳定阶段。出露地层主要有二叠系、三叠系、侏罗系地层，并零星分布第四系坡残积物、冲积物。地质构造以褶皱构造为主，断层不发育。

西永园区位于中梁山背斜与缙云山背斜之间宽缓槽谷地带，属构造剥蚀浅丘地貌，地势总体较平缓，起伏不大，海拔高度一般在 300 米左右，该区内多被第四系堆积层覆盖，总体土层较薄，厚度一般 1~5m，局部沟谷地带回填可达 15m 左右。下伏侏罗系地层，砂岩泥岩互层产出，部分地带基岩裸露。该区土层厚度变化较大，地基承载力不高，粉质粘土等原生土地基承载力可达 150~200Kpa，填土经强夯或分层压实处理后地基承载力可达 200Kpa 左右；岩体较完整，中风化泥岩天然单轴抗压强度一般 3~7Mpa，地基承载力较高，一般可达 1000~2500Kpa，中风化砂岩天然单轴抗压强度一般 10~20Mpa，地基承载力较高，一

般可达 2000~4000Kpa。中风化基岩是理想的基础持力层。

据《重庆市都市区活断层探测与地震危险性评价》报告：西永园区所处的重庆都市区范围内没有发现地震活断层，没有发现《建筑抗震设计规范》要求避让的活断层。

2. 自然气候

西永园区位于青藏高原东部的东亚季风区，属中亚热带湿润季风气候。四季分明，雨量充沛，热量充足，无霜期长。受大气环流、地理纬度和地形地貌的影响，兼有盆地气候、山地气候、丘陵气候和谷地气候特征。年平均气温为 17.4℃，高于全国水平；年平均降雨量为 1048.1 毫米。区内以降雨为主，少见雪、雹。

3. 空气质量

据重庆市环境监测中心监测显示，地块所在区域环境空气质量较好，满足环境空气质量二级标准，空气中 SO₂、NO₂、氟化物、氨小时平均浓度和日均浓度均符合标准。

二、建设的有利条件

重庆西永微电子产业园区经国家批准，作为西部唯一专业 IT 产业园区，是国家和重庆市为优化产业结构、发展高新技术产业而建设的 IT 和 IC 研发制造专业化园区，致力打造国家高技术产业（信息产业）基地，国家集成电路产业基地，全球最大的笔记本电脑生产基地，中国自主知识产权芯片研发制造基地，国家服务外包基地城市示范区，国家知识产权示范园区，全球重要的信息产品制造基地。

1. 交通网络发达

西永园区内外交通干线方面，已建成城市内环快速、渝遂高速、城市快速干道（纵一路）、城市外环高速（含西永至机场保税专用通道）连接园区内外。另外未来四五年内，重庆市还将建设 8 条高速复线铁路、11 条高速公路通向全国。铁路方面，已建成襄渝铁路、在建兰渝铁路和成渝城际铁路穿越园区。在建成渝城际铁路距离项目地块约 1 公里，乘坐快铁到重庆中央商务 CBD 仅需 15 分钟。公共交通方面，园区范围内设置西永天街、微电园、综合保税区 A 区、B 区、惠普产业园等 5 个公交站点，区内现有 24 条公交线路连接都市中心区，形成了完善的公交配套系统，可到达渝中、九龙坡、沙坪坝、南岸、渝北、江北等主城区及大学城各高校、璧山等区域。

图表 3：西永综合保税区区位



2. 基础设施保障有力

西永微电园不仅水、电、气、通讯等各项基础配套设施功能完善，而且随着一大批电子信息产业厂商的进入和投产，集成电路、电脑、显示器件等产业链已形成，集成电路、光电、软件与外包等产业集群正逐步形成，电子信息产业的本地配套能力大大提升。供水、污水处理：目前，有大学城、高家花园、井口等3座水厂为西永园区提供水源，总供水能力为38万吨/天，规划最终达到50万吨/天。结合区域内已建成的环状水管网，能够为园区生产、生活提供丰沛而稳定的水源供应。此外，西永、土主、金凤等3座污水处理厂具备25万吨/天的污水处理能力。供电：已建成1座500KVA变电站（陈家桥），3座220KVA变电站（微电园、白鹤村、龙荫），5座110KVA变电站（顺山、曾家、渝德、富士康、广达）。同时，西永园区还规划建设7座110KVA变电站，可稳定提供双回路电源。供气：建成西永配气站，具有30万立方米/天的供气能力。网络通讯：目前园区电话装机容量5万门，已引入电信、移动及联通等3家运营商同时为园区企业提供通信服务，并随道路建设同步铺设通讯管道，已铺设光缆210公里，建立起入口带宽达到10G的光纤通信网络，同时将在园区建立IDC（互联网数据中心）、IXC（互联网交换中心）以及采用电信软交换技术构架园区先进的交换平台。

3. 大工业基础雄厚，电子信息产业强大

重庆作为中国老工业基地，工业基础雄厚，行业门类齐全，产业体系较为完备，是我国重要的汽车摩托车产业基地、装备制造业基地、常规兵器工业基地、综合化工基地、医药工业基地、仪器仪表基地，全市有特色工业园区30个。目

前，重庆正在深入实施“6+1”支柱产业规划，推进集群招商和垂直整合，加快产业结构调整，成效显著。电子信息产业高速发展，实施“云端计划”，重点打造6000亿笔记本电脑、2000亿软件及信息服务、1000亿通信设备及物联网三大千亿级产业集群，做大智能家电、集成电路与元器件、光伏与LED、智能仪器仪表、应用电子、电子装备六大百亿级产业集群，建成具有国际影响力的电子信息产业基地。坚持引进和自主研发相结合，大力引进芯片、硬盘、液晶面板等核心零部件厂商，提高整机及电子元器件的研发、设计、制造能力。高水平建设一批云计算中心，鼓励云技术研发及推广应用，形成云计算产业链。大力引进跨国公司或国内龙头企业研发总部和结算中心，建成集研发设计、加工制造与营销结算于一体的全流程产业链、价值链。“十二五”期间，全行业累计投入3000亿元，智能终端年产量达到2亿台，电子信息产业产值达到1万亿元。

4. 生产要素综合成本低，保障有力

目前，重庆平均地价在东部的50%左右，工业用电、用气、用水价格在东部的60%左右，劳动力成本是东部的70%左右，各种生产要素综合成本仅相当于东部的65%。重庆各类劳动力储备和供应相对充裕，全市常住人口2900多万，每年毕业16万大学生，人才总量近200万人，有800万左右农民工，加上四川、贵州等地来渝务工人员，能够保障各类产业发展所需的劳动力需求。

5. 政府的有力支持

依据重庆市，沙坪坝区及西永微电子产业园管理委员会对实施西部大开发及引进软件中高级人才优惠政策的规定，在土地及厂房建设、税收、人才引进很多方面有具体的政策支持。

（1）土地及厂房建设政策

工业用地出让可按投入产出强度给予一定资金补贴，支持企业基础设施建设；以出让方式取得土地使用权的外商投资企业，不再缴纳场地使用费；高新技术企业生产性建设用房符合条件的，经批准，可减免城市建设配套费；

（2）税收政策

区域内属国家鼓励类的内资企业和外商投资企业，其主营业务收入占总收入70%以上，2020年前，减按15%的税率征收企业所得税；出口贴息政策。对加工制成品等重点产品，出口1美元给予0.02元人民币贴息。对机电产品中的通用机械产品、高新技术产品中的光机电一体化、电子信息及软件类产品出口1美元

再增加 0.01 元贴息。对出口加工区的加工贸易出口每 1 美元给予 0.02 元贴息；经海关批准，高新技术企业可以在高新技术产业开发区内设立保税仓库、保税工厂。海关按照进料加工的有关规定，以实际加工出口数量，免征进口关税和进口环节产品税、增值税；

（3）人才政策

协调企业主要技术人员、经营管理人员子女入托、入学问题；纳税大户企业，可在重庆大学城安排重点小学、重点中学入学名额；凡符合《重庆市引进软件中高级人才优惠政策的规定》中相关规定并在入园企业工作的人员，经重庆市及园区相关部门认定可享受 3-30 万元的一次性安家补助费以及购房补贴等；

第三章 市场分析与建设的意义

第一节 项目建设背景

一、重庆经济发展的特点

1. 产业结构持续优化，转型升级成果显著

“十二五”以来重庆市陆续淘汰落后产能铁合金 33.9 万吨、铅冶炼 19.3 万吨、水泥 1703.3 万吨、平板玻璃 639.6 万重量箱、造纸 44.26 万吨、印染 3700 万米、焦炭 277.2 万吨、小火电 74.5 万千瓦时等，超额完成了国家下达给重庆市的淘汰落后产能目标任务，依靠严格限制产能过剩和高耗能、高污染企业及项目的融资支持等多方面措施，有效遏制建材、钢铁等六大高耗能行业的过快增长。传统经济结构转型升级的同时，经过近年来的精心布局，电子信息和汽车制造两大产业已逐渐占据重庆经济的半壁河山，这两大产业以主导产业的姿态继续发挥重庆经济主引擎作用，而反观钢铁、煤炭等过剩行业，在重庆总体经济中的比例则不断下降。此外，除电子信息、汽车等支柱产业起主导作用外，战略性新兴产业增长也快于一般工业，金融和服务贸易等现代服务业增长快于传统服务业，三次产业结构由 2010 年 8.6:44.6:46.8 调整为 2015 年 7.3:45:47.7，制造业发展突出高端化、配套化、集聚化，形成了“6+1”支柱产业集群，因此可以说产业结构成功升级堪称重庆经济得以快速增长的最根本原因。

2. 坚持把创新作为助推发展的重要引擎，以创新发展引领转型升级

近些年，重庆一直试图借科技创新及研发，来确保其经济获得保持高增长动

力，并在最近 5 年中持续发布了一系列政策措施以鼓励创新投入。根据重庆财政局数据显示，市级财政每年投入 30 亿元以上，市级财政科技经费主要用于支持基础研究、应用研究和试验开发，每年 40% 以上比例转化为研发投入，达到 15 亿元以上。高校教育经费主要用于本校基础研发和公益性研发课题投入，每年 40% 比例转化为研发投入，达到 6 亿元以上。市产业技术创新资金通过“后补助”方式投入企业研发项目、创新平台建设，每年 100% 转化为研发投入，达到 1 亿元以上。市工业振兴、民营经济及中小企业发展专项资金每年 20% 比例转化为研发投入，达到 1 亿元以上，投入方式与市产业技术创新资金基本一致。其他市级部门财政资金，以支持研发项目方式，按照科技成果核算，每年 10% 转化为研发投入，达到 7 亿元以上。区县将原用于补助招商项目生产性设施建设、经营性补贴等财政资金的 30% 以上转化为研发投入，每年投入 40 亿元以上。2015 年，该市全社会研发投入总额为 100 亿元，带动社会投资 200 多亿元。在人才吸引方面，“十二五”以来，重庆已有 642 名科技人才通过职称评定“绿色通道”取得了高级职称；通过高层次创新领军人才选拔培养计划，全市建立了 27 个院士专家工作站、30 个首席专家工作室。

未来几年，重庆拟加快组建石墨烯、液晶面板、机器人、3D 打印等产业技术创新研究院。为进一步提升全市的研发能力，在资金支持体系上，重庆市拟仿制在其它产业投资领域的成功经验，拟通过继续设立一批投资基金来拉动当地企业的研发投入，并力争到 2017 年政府各类参股股权投资基金规模超过 1000 亿元，带动企业创新创业投资规模超过 5000 亿元。

3. 外向型经济发展动力强劲，持续扩大对外开放

重庆位于丝绸之路经济带和长江经济带的交汇处，同时也是海上丝绸之路的战略腹地，具有极其重要的战略地位。随着开放平台加快建设，大通关体系不断健全，重庆逐步突破内陆开放瓶颈，主动融入国家对外开放和区域发展战略新格局，开放型经济快速发展。全市实际利用外资金额从 2010 年的 63.70 亿美元增长到 2015 年的 107.65 亿美元，年均增长 11.1%；其中“十二五”累计引进外商直接投资 214.99 亿美元，年均增长 4.4%。截至 2015 年底，世界 500 强企业累计有 250 家入驻重庆，为开放型经济建设注入巨大活力。“渝新欧”国际班列已实现常态化运行，截止 2015 年底累计开行班列达到 490 班，完成货物运输总量 4.2 万标箱，货值运输量占整个中欧班列的 80% 以上。依托“渝新欧”铁路，重庆获

批成为铁路口岸和汽车整车进口口岸，年进出口贸易额约 100 亿美元。

此外，通过抢抓国家“一带一路”和长江经济带重大发展战略机遇，全市在内陆开放高地建设中创造性地打造铁运、航运、空运大通道，创建了水陆空三个交通枢纽、三个国家一类口岸、三个保税区的“三个三合一”开放格局，促进全市开放型经济水平大幅提升，重庆从封闭的内陆走向了开放的前沿。2015 年，中新（重庆）战略性互联互通示范项目正式启动，这将成为重庆内陆开放高地建设的新引擎，并将全市开放推向了一个新的高度。

第二节 项目建设前景

重庆着力改造提升传统产业，培育战略性新兴产业，扶持小微企业，补齐民生事业短板，持续推进供给侧管理和改革。在产业布局上，以五大功能区域为载体和平台，重点突出高端化、配套化和集聚化，促进产业链上中下游集群发展、同类产品同类企业集聚发展、生产性服务业与制造业融合发展。

西永作为重庆电子信息终端产品制造基地，基本形成了以集成电路、电子产品、软件研发及服务外包为主的三大信息产业集群，被授予“国家电子信息产业基地”、“国家服务外包基地城市示范区”、“国家知识产权示范园区”、“国家加工贸易梯度转移重点承接地”、“中国服务外包基地城市”、“国家高技术产业（信息产业）基地”等称号。同时，未来西永园区将成为重庆市“渝新欧”、“渝深”、“渝沪”三大铁路大通道的出口，其中，“渝新欧”铁路将直接串联重庆、新疆、中亚和欧洲，届时作为起点的西永，将承担起对外进出口贸易的重任。

良好的发展势头，促使公司决心加快西永园区甚至整个重庆的物流布局，同时提高产业知名度，以进一步扩大飞力达在西南区域的业绩。

第三节 市场环境分析

一、汽车市场发展概况

1. 全球汽车市场发展概况

目前汽车产业链呈现日益全球化，资源配置国际化，产业链中低端进一步向发展中国家集聚的现象，发达国家和新兴经济体的汽车产业已进入了一个品质换代升级的新时代，发展中国家汽车生产和消费尚处于规模扩张阶段。汽车行业数据提供商 WardsAuto 编制的数据显示，全球汽车行业去年共售出 8290 万辆汽车，

同比增长 2.2%。其中北美市场仍是汽车行业的增长引擎，去年该地区售出 2060 万辆轻型汽车，且汽车制造商交付了创纪录的 1750 万辆汽车和轻型卡车；南美的情况则十分糟糕，巴西虽曾是全球较大规模且具有潜力的市场，但该市场受低迷的经济影响，汽车需求不断下滑；仍处于恢复阶段的欧盟在数个重要市场连续多年需求疲软后，去年新车登记数大增 9.3%，其中西班牙和意大利均出现两位数增长，法国、德国和英国也涨势喜人，但由于俄罗斯销量大幅下滑，欧洲总体销量增速不快，欧洲地区去年销量增长 3.5% 至 1880 万辆；亚洲仍是汽车行业销售龙头区域，汽车公司去年在这一市场共售出 3860 万辆汽车，同比增长 3.7%。中国汽车销量创新高，售出超过 2000 万辆轿车、运动型多用途车（SUV）和小型货车，这一最大轻型汽车市场 7.3% 的增长率表现温和，且其增长步伐较前几年行业增速水平稍低，但受惠于国内市场每年推向市场的新款车型数量不断增加以及国内消费者旺盛的购买力等利好因素，中国市场接下来几年的表现值得期待。

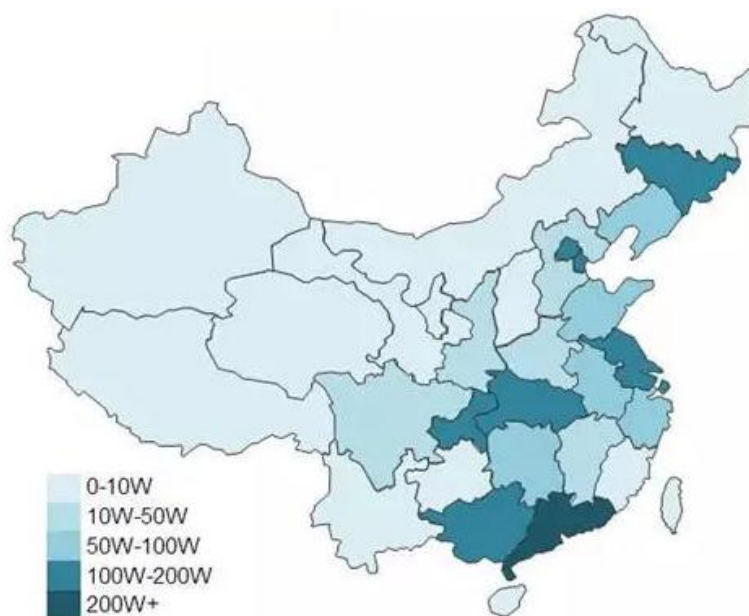
2. 国内汽车市场发展概况

根据中国汽车工业协会发布数据显示，2015 年全年，汽车产销分别为 2450.33 万辆和 2459.76 万辆，同比增长 3.25% 和 4.68%，增速比上年同期减缓 4.01 个百分点和 2.18 个百分点；尤其在 2015 年 12 月，汽车产销保持了回升态势，环比和同比自 10 月后连续三个月保持增长，产销量均超过 260 万辆，再创历史新高。乘用车销量在 2015 年首次超过 2000 万辆，为 2114.63 万辆，同比增长 7.30%，其中，同比增长最为明显的是 SUV 车型，销量为 622.03 万辆，同比增长 49.65%。

从地域来看，产量第一的广东省在 2015 年生产乘用车超 200 万辆，广汽本田、东风日产、广汽丰田、一汽大众、比亚迪和广汽乘用车等在广东都有生产基地，广汽本田和东风日产在广东省的产量均超五十万辆，占据了广东省近半的产量。重庆市以超 190 万辆的产量仅次于广东省，长安福特和长安汽车在重庆生产的新车均超 50 万辆。神龙汽车 2015 年在湖北省产量实现约 70 万辆，为湖北省贡献 40% 的产量，旗下产量最高的车型是标致 408。东风本田在湖北的产量实现了近 40 万辆，本田 CR-V 和本田 XR-V 是主要的产量贡献者，产量均超十万辆。上海市以近 170 万辆的产量紧随湖北省之后，其中上汽大众是主要的产量贡献者，其产量占了上海市总产量的 61%，旗下畅销车型途观、帕萨特、POLO 和明锐在上海的产量均超十万辆。吉林省 2015 年的产量也突破 160 万辆，其中一汽大众贡献了 85% 的产量。北京市 2015 年乘用车产量超 150 万辆，其中北京现代贡献

了 66% 的产量，此外北京奔驰和长安汽车在北京生产的新车均超 15 万辆。2015 年乘用车产量超百万辆的省市还有广西省、江苏省和天津市。广西省产量超 140 万辆，其中仅上汽通用五菱就贡献 82% 的产量。而江苏和天津产量超 120 万辆。江苏乘用车产量在十万辆以上的车企有东风悦达起亚、上汽大众和长安马自达，三家乘用车企合计为江苏省贡献 88% 的产量。一汽丰田、长城汽车在天津均设有生产基地，在天津生产的新车超 50 万辆。其他省市乘用车产量均在百万辆以下，占据了全国 27% 的产量。

图表 4：2015 年全国省、自治区、直辖市汽车产量分布图



值得一提的是，重庆市汽车产量连续多年位居全国三甲，得益于其在全国汽车产能版图上长期保有一席之地以及政府层面对汽车产业发展的政策支持。作为西部地区乃至全国重要汽车工业制造基地，重庆依靠持续扩充的汽车产能，有竞争力的劳动力资源，以及加大开放的口岸优势，将继续位于汽车制造工业发展的领跑行列中。

2016 年影响汽车市场的有利因素包括：汽车“供给侧改革”进一步推动刚性需求、1.6 升购置税减半和新能源车相关推广等政策刺激需求、区域市场有望进一步释放增长潜力、SUV 增长趋势延续、公路建设及城镇化推进支持商用车的发展。根据中汽协预测，2016 年中国汽车全年销量为 2604 万辆（其中国内销量 2540 万辆，出口量 64 万辆），增速约为 6%。其中，乘用车销量在 2276 万辆左右，增速为 7.8%。SUV 和 MPV 仍将保持高速增长。在合资车企已经公布的 2016 年计划中，上汽大众将 2016 年销量目标锁定在 200 万辆。作为 2015 年乘

用车市场的“一哥”，上汽大众 2016 年计划比 2015 年多产多销 20 万辆车，计划于 2016 年上市的新车中包括了帕萨特、途观、全新途安 L 等热销车型。上汽通用紧随其后，将 2016 年的目标锁定在近 185 万辆，较 2015 年增长约 10 万辆，2016 年同样是上汽通用的新品爆发年，包括别克“双君”、雪佛兰迈锐宝等 7 款新车上阵；一汽大众将 2016 年的目标锁定在 182 万辆，其中大众品牌 130 万辆，奥迪品牌 52 万辆，一汽大众 2016 年将拿出 13 款国产新车，力保乘用车市场第一阵营的位置。北京现代、东风日产、长安福特组成的第二阵营，则将 2015 年的目标确定在百万辆左右，增量均在 5 万辆左右，销量上与第一阵营尚有差距。其余的合资品牌也将 2016 年定义为产品年，一揽子新车将次第推出。可以预见，2016 年的车市将会呈现新品迭现的热闹景象。

3. 国内整车进口市场发展概况

据中国汽车工业协会统计整理的海关总署汽车商品进出口数据显示，2015 年，汽车商品进出口总额 1573.72 亿美元，同比下降 13.96%。其中：进口金额 773.26 亿美元，同比下降 21.58%。2015 年，汽车整车进口同比呈明显下降，共进口 110.19 万辆，同比下降 22.73%；进口金额 450.88 亿美元，同比下降 25.98%。在汽车主要进口品种中，越野车、轿车和小型客车等三大类汽车进口品种同比均呈明显下降。进出口市场下降的主要原因一方面在于 2015 年我国下调了宏观经济增速的预期，社会消费品零售总额增速持续下降，消费者的消费意愿及消费信心开始从高位下行，另一方面政府部门密集推出多项与汽车产业相关的政策和措施，如实施乘用车燃料消耗量的标准、反垄断调查、汽车销售管理办法修订、汽车总经销商和经销商备案制度取消、部分城市采取限购措施等。这一系列相关政策和措施的推出，也对汽车市场和消费需求都产生了较大的影响。

整个进口汽车市场不景气已经成为不争事实，但是平行进口汽车却在 2015 年异军突起。相较于前几年的市场状况，2013 年全国平行进口车为 8.4 万辆，2014 年上升到 10 万辆，2015 年达到 10.67 万辆左右，约占当年进口车总量的 10.1%。目前全国整车进口的口岸包括上海、天津、青岛、宁波等 19 个汽车口岸，其中上海口岸进口汽车 40 余万辆，成为全国最大的整车进口口岸，超过了此前稳居首位的天津口岸，进口整车总量位居全国第一；天津口岸进口汽车 37.99 万辆，其中平行进口汽车 7.9 万辆，同比增长了 14.1%，继续稳居全国第一，占全国总量的 74%；青岛口岸实现进口整车 1.5 万辆，同比增长 157%，其中平行进口车

数量 8500 辆，跃居全国第二。

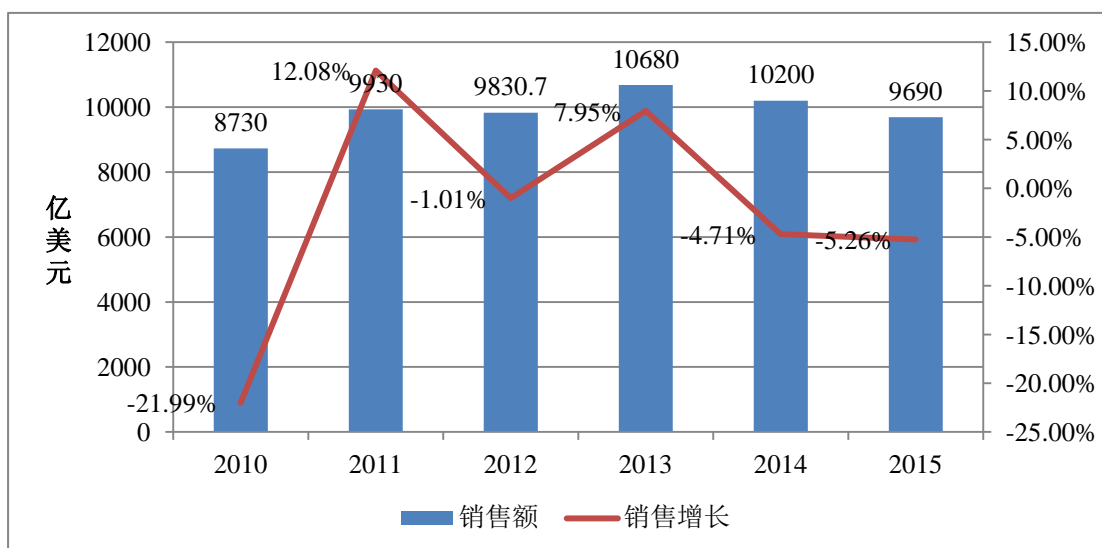
平行进口汽车市场交易量持续攀升，得益于在汽车销售及经销商利润下降时的渠道被迫重新洗牌。一般进口的渠道由品牌商控制，经销商亏损严重，加上品牌商强压销售指标，更加剧经销商库存严重；而平行进口可以相对自由选择进口市场上消费者所喜欢的品牌及车型，避开容易亏损和滞销的进口车型。而且消费者青睐个性化强的平行进口车，这种消费趋势将越来越明显。

二、消费电子市场发展概况

1. 全球消费性电子市场情况

整个电子行业经历了过去 10 多年井喷式的高速发展后，受累于成熟市场近几年需求持续下降的影响，从 2015 年开始整个消费电子行业的增速开始放缓，甚至出现下滑的情况。根据美国消费技术协会行业数据显示，2012 年开始全球消费类电子产品市场销售额为 9830.7 亿美元，当年下滑了 1%；2013 年受益于中国市场的快速成长，全球消费电子行业销售额较 2012 年增长 3%，达到 1.068 万亿美元；而 2014 年全球消费电子市场规模下降至 1.02 万亿美元，经历 2013 年小幅反弹后再次出现下滑；2015 年全球消费电子市场规模预计下降至 9690 亿美元，比 2014 年减少 8%；2016 年预计在 2015 年的基础上将再降 2%，减少到 9500 亿美元。整个行业目前仍处于下行阶段，短期内行业局面转好的迹象尚不明显。

图表 5：2010-2015 年全球消费电子市场规模



细分市场来看，2015 年智能手机继续占据主导地位，成为消费电子市场增长的重要引擎。毫无疑问，智能手机是近两年消费电子市场快速增长的主要贡献

者，根据互联网数据中心 IDC 发布的最新数据显示，2015 年全年智能手机的出货量为 14.329 亿部，和 2014 年的 13.017 亿部相比增长了 10.1%。截至到 2015 年年底，全球智能手机用户已经超过 19 亿，预计这一数字将于 2016 年达到 22 亿。具体品牌方面，2015 年三星智能手机的出货量依然全球第一，但是和排名第二的苹果之间的差距正在逐步缩小。不出意外的话，2016 年，三星智能手机出货量依然会继续领先苹果；但由于华为的强劲势头，今年会出现三星、苹果和华为三雄队里的局面。2015 年，华为智能手机的出货量突破 1 亿部，也是历史上第四家实现一年内出货量超 1 亿部的手机厂商，其它三家分别是三星、苹果和诺基亚。值得一提的是，2015 年，中国的三家手机厂商联合占有了 17.5% 的市场份额，三家之和超过苹果。技术革新方面，随着智能手机产业链渐趋成熟和市场竞争日益激烈，2016 年，智能手机将转战中高端市场，ForceTouch、AMOLED、裸眼 3D 和曲面屏等触控和显示技术有望带来惊喜，2016 年智能手机将继续坐稳消费电子市场老大这一位置。

个人电脑方面，PC 和笔记本虽然整体规模可观，但没能扭转销售颓势，景气度持续低迷。IDC 的最新数据显示，2015 年第四季度全球 PC 出货量全球 PC 出货 7190 万台，同比下滑 10.6%，创 7 年最低；其中亚太地区（包括日本）PC 出货量为 1.07 亿台，同比下滑 7.7%。产品形态方面，平板电脑在 2014 年售出创纪录的 2.24 亿台后，受大屏幕手机与可变式个人电脑冲击，2015 年只售出 1.92 亿台，2016 年预计将进一步降至 1.76 亿台。各大品牌方面，2015 年第四季度联想 PC 出货同比降 4.5%，惠普降 10.1%，戴尔降 5.7%，华硕增长 0.8%，苹果增长 2.8%，其它企业下降 21.9%。造成 PC 出货量连续下滑的原因包括：2015 年经济问题造成的影响首当其冲，如商品价格下跌、国际货币疲软等因素，此外还有 PC 更新周期变长、智能手机以及平板电脑对 PC 市场的冲击、PC 新用户免费升级 Windows 10 等因素，这些因素一定程度影响了 PC 出货。

可穿戴设备在 2015 年令人意外的保持了高速增长，成为了今年消费电子市场的亮点。据 IDC 最新的报告显示，2015 年全球可穿戴设备的发货量约为 8000 万件，与去年相比有了大幅增长。值得注意的是，2015 年的可穿戴设备市场仍处在探索期，各类产品规模均有限，消费市场尚未大规模启动；而从 2016 年开始可穿戴设备市场将进入启动期，市场规模将不断扩大，全球可穿戴的出货量会增长 44.4%，达到 1.111 亿件。具体产品方面，智能手表为最受欢迎的可穿戴

设备之一，预计 2016 年智能手表全球发货量将达 3430 万件，而 2015 年的发货量为 2130 万件。苹果 Apple Watch 的 watchOS 居智能手表操作系统之首，占 61.3% 的市场份额；Android Wear 占 15.2%；Pebble OS 占 8.6%；三星的 Tizen 占 8.2%。

整体来看，全球消费电子市场在 2016 年将延续 2015 年的整体态势，PC 和电视等传统消费电子产品在规模上依旧客观，而智能手机、可穿戴设备等产品将成为市场新的经济增长点。总而言之，消费电子产品的 2016 年十分值得期待。

2. 国内消费电子市场发展概况

受全球经济疲软的影响，国内消费电子市场增速放缓，不可避免出现市场规模下滑。根据 GFK 发布的数据显示，2013 年，我国消费电子市场整体规模达到 16,325 亿元，较 2012 年增长 15%；2014 年的市场整体规模达到 17,957 亿元，同比增长 10%；而刚过去的 2015 年，国内技术型消费电子零售市场规模约为 16,924 亿元，下滑 5.75%。具体产品形态来看，手机通讯产品市场零售额增速为 4%，其市场比重约占四成；小家电保持一个相对较高的增幅，2015 年零售额涨幅接近 20%；而 IT 及办公设备、黑电家电和数字影像在 2015 年整体表现仍欠佳。

细分市场增速较快的包括智能手机及穿戴设备，这与国外消费电子市场情况较为类似。2015 年中国智能手机市场规模约为 6500 亿元，占国内消费电子市场总额 38.4%。经过 5 年多的发展，中国智能手机市场规模由 2011 年的 1.2 亿部升至 2015 年的 4.7 亿部，中端机与高端机的市场比重逐步增大。IDC 报告显示，2015 年全年中国智能手机市场份额前 5 名分别是小米、华为、苹果、OPPO 和 Vivo，小米市场份额为 15%，华为实现崛起，市场份额达到 14.5%，虽然联想、酷派不再占据前五，但他们的空缺被 OPPO 和 Vivo 迅速填补，OPPO、Vivo 都占据了 8.1% 的市场份额，苹果是前五当中唯一的国外手机品牌，保持着 13.4% 的市场份额。穿戴设备方面，根据中国信息通信研究院发布的《可穿戴设备研究报告》显示，2015 年国内可穿戴设备市场规模为 125.8 亿元，同比增长超过 400%，增速大大超过 2014 年 144% 的增长率，市场活跃度呈现整体提升的趋势。预计 2016 年市场规模将达约 200 亿元。而事实上，可穿戴设备产业目前尚处在探索期，消费市场尚未大规模启动，未来孕育着巨大的市场潜力。

第四章 项目建设的必要性与可行性

第一节 项目建设的必要性

在重庆市西永微电子产业园投资飞力达西南供应链基地项目，作为公司未来西南地区运营基地，主要承接和开拓华东、华南产业西迁客户成熟业务；满足客户需求，补充飞力达股份在重庆地区整体仓库资源不足；拓展西永微电产业园区、西永综合保税区行业客户，形成竞争力支撑。

一、完善平行贸易进口汽车业务的必须

2014年7月初国务院批准重庆设立汽车整车进口口岸，整车口岸作业区在同年8月交付使用，这是继重庆铁路口岸开放后，国务院批准重庆设立的又一重大开放功能平台，也是国家首次在西部内陆地区设立整车口岸。汽车整车进口口岸是指享有开展从国外直接进口汽车整车业务的指定口岸，重庆汽车整车进口口岸的设立，一方面将有利于构建我国汽车进口多元化物流方式，降低内陆地区汽车进口消费成本；另一方面，也为“渝新欧”回程班列提供更加持续的大宗货源保障，即维持双向对开常态化，这为丝绸之路经济带建设发挥重要的支撑作用，推动以重庆为中转站的中欧贸易交往更加便捷、高效和低廉，也为重庆市跨境贸易电商的发展带来新的机遇。

良好的政策导向，加上富有前景的市场态势，将对汽车进口产业相关配套设施提出大量的需求，本项目通过立足进口整车的进出口通关服务，延伸进口汽车实体保税展示展览，增强客户体验以促进销售，实现全方位一站式服务。

二、解决西南集货业务配套设施的必须

西永综保区毗邻的重庆铁路集装箱中心站（重庆西部现代物流园），是全国铁路集装箱货运网络18个枢纽站之一，也是连接重庆和德国杜伊斯堡长达1.2万公里的“渝新欧”国际铁路联运起点站，属于国家级铁路综合物流中心。渝新欧铁路不仅是“中欧铁路”的重要品牌，而且是“重庆造”出口欧洲的动脉干线，是欧洲进口商品入渝的一条便捷通道，也是IT产品等高附加值货物常态化运输的首选。同时，“渝新欧”采用铁路电气化运输，低碳、环保，不受海啸、台风、地震等恶劣天气影响，是中欧贸易最安全、稳定、高效的战略物流通道，是与沿途国家经济联系和文化交往的重要桥梁。随着重庆加快建设内陆开放高地进程，以及渝新欧贸易大通道的不断发力，区域内集散分拨基础设施资源越来越稀缺，

相对来说这一细分物流市场对集散分拨仓库需求越来越急迫，本项目的实施将有利于改善该区域集货仓库资源不足的现状，进一步促进当地的对外贸易经济增长。

此外，公司现在重庆地区租赁非保税仓库近万平米，用于运营西南集货仓库，和汽车零部件入厂物流等业务，目前业务拓展情况良好。本项目的建设将提升仓储为核心业务的抗风险能力以及提升盈利；一方面避免租赁仓库所带来的一些定制化改建的费用支出；另一方面避免租赁关系的波动，造成业务经营场所不稳定，以及经营成本增长的风险。

三、完善物流产业布局，构建供应链一体化服务能力的必须

本项目是飞力达继续稳固重庆市场占有率和实现规模化经营的需要，是战略拓展获得竞争优势的必然要求。作为专注于国内 IT 制造业的现代物流服务商，飞力达凭借自身的专业能力与服务优势，成功打造属于自己的物流生态圈，目前已有世界 500 强近两百家成为飞力达的重要客户。近年来，飞力达不断向 IT 行业以外领域延伸自身服务能力，已涉足的其他行业包括汽车行业，通讯行业以及精密仪器行业等且已有部分建树。而对于重庆来说，其 2015 年汽车和电子制造业总产值分别达到 4707.87 亿元和 4075.56 亿元，两大产业贡献了整个重庆市 41% 的生产总值，同时产业的发展正呈现集群化与规模化且增长速度空前。飞力达有必要抓住当前区域产业发展良好的机遇，在已有投资的基础之上继续加码，为未来西南区域经营成效的显著提升做好铺垫。

第二节 项目建设的可行性

一、西永片区完善的交通与设施配套奠定良好基础

西永片区将打造由西永电子产业园区、西永商务中心区、重庆大学城、重庆高新技术开发区（西区）等功能板块共同构成的西部新城。交通上，该区域不仅拥有内环高速、外环高速、成渝高速等快速路段，还拥有已建成的轨道 1 号线与待建的轨道 7 号线和轨道 17 号线。同时，待双碑大桥通车后，该区与江北区之间也将新增一条快捷通道，使其与主城核心区的连接更加紧密。本项目的建设可完善西永片区城市功能，带动地方区域经济消费，完善城市配套功能。

二、重庆飞力达供应链发展势头良好为项目开展提供基石

重庆飞力达供应链管理有限公司（简称“重庆飞力达供应链”）成立于 2011

年3月，注册资本金6000万元，由江苏飞力达出资60%，重庆轻纺控股（集团）公司出资40%，注册地址位于重庆市渝北区两路寸滩保税港区空港功能区C-11，公司现有员工320余名，运营约40000平方米仓库，公司主要客户：宏碁，华硕，仁宝，纬创，旭硕，达丰，富士康。是一家以先进信息软件技术为支撑，为高端客户提供一体化供应链解决方案的现代服务业公司，是宏碁电脑唯一指定的VMI-HUB供应商。被重庆市人民政府多次授予重庆市物流先进企业，是2014年重庆服务外包品牌企业。在重庆市对外贸易经济委员会统计重庆市进口企业排名前列。多年经营形成了稳定的经营管理团队，同时也积累了相当的资源。

三、飞力达自身的实力为项目开展提供坚实保障

现代服务业目前是中国乃至城市区域经济优先发展对象，飞力达多年耕耘于现代服务业中最具活力也最有发展前景的第三方物流领域，已在IT、通讯、汽车、精密仪器等多个产业制造领域提供一体化物流解决方案及贸易综合服务方案，飞力达自身的实力可为项目拓展提供了充分的保障。本项目拥有丰富的客户资源、先进的信息技术保障、充沛的人力资源保障以及成功的运营模式保障，依托飞力达的丰富资源和建设实力，必将达成项目出色的盈利能力，开创和延续项目良好的规模增长态势。

四、区域内完整汽车产业生态圈蕴育良好的市场前景

飞力达与多家汽车生产主机厂、关键零组件供应商建立了合作关系，并不断清晰明确自身在汽车行业的发展路径，从入厂物流、VMI\DC零部件配送中心、备品备件、整车运输、汽车及零部件进出口通关、汽车服务、金融服务、在保持业务拓展的同时，将利用资本市场，兼并收购一些优质企业，完善生态圈，促进供应链协同发展。本项目的建设将加强飞力达在西南区域的布局，为进一步发展奠定基础，也同时也将成为引入先进供应链管理、创新经验复制的基地。有助于提升西永园区，重庆市物流产业服务水平。

第五章 项目建设方案

第一节 总图布置及建设指标

一、项目地块概况

本项目用地位于沙坪坝区西永组团 V 标准分区 V1-9/02 号宗地，于重庆西永微电子产业园区区域内，近西永综合保税区 B 区，仅一墙之隔，土地面积 91161 平方米（约为 136.67 亩），规划总建筑面积约为 55709 平方米，项目功能规划符合重庆西永园区土地利用总体规划要求。

二、总图布置

设计原则遵守国家现行设计规范，特别是国家《工程建设标准强制性条文》中的有关规定。在满足生产需要的前提下，以节约总体用地，节省投资为第一原则。建筑物设计力求平面布置合理，立面简洁、朴素大方，以方便使用、满足安全生产、设备安装和检修等要求为宗旨。项目地块开发时将统一规划。在重庆城市规划、西永园区土地规划总体布置的基础上，结合内外部运输条件、场地地形、地质、气象条件、建设程序以及远期发展等因素，经技术经济综合比较确定。

本项目拟建设标准单层物流仓储设施，在建筑物角落设置办公区附属楼，并建设物业中心、维修中心以及配电房。每个仓储区域根据室外面积大小配备相应数量的货车停车位与轿车停车位。仓库总平面图符合设计规范的要求，也符合建筑防火规范要求。

设施平行于市政道路布置，在周围设置运输与消防共用的通道，以满足存储区货物装卸、运输和消防要求。同时，充分利用地块空地进行绿化，既达到绿化的要求，又美化环境。

图表 6：本项目技术指标汇总表

序号	技术指标	单位	数量	备注
1	土地面积	平方米	91,161.00	约 136.67 亩
2	建筑占地面积	平方米	49,038.00	//
3	建筑密度	/	53.79%	//
4	总建筑面积	平方米	55,609.00	4 栋标准物流仓储设施；1 栋办公综合楼
5	容积率	/	61.00%	按照国土资源部计容面积 100968 平方米，容积率 1.1
6	绿化面积	平方米	18,232.20	//
7	绿化率	%	20.00%	//

第一节 建设内容

本项目拟建设内容包括四栋单层仓库，一栋办公综合楼，一个物业中心、两个门卫和一个配电房，具体建设内容包括土地平整、土建工程、安装设备、装修施工、人员培训、运营前准备及试运营等事宜。

1. 标准仓库及办公辅助

为提高本项目地块土地集约利用水平，新建共四栋标准物流仓储设施约 47943 平方米（净高约 10.5 米）及附属办公 2017 平米，其中 A1 栋面积为 11712 平方米，A2 栋面积为 11712 平方米，A3 栋面积为 15618 平方米，A4 栋面积为 10918 平方米，均为单层标准仓库，配置月台面积、滑升门和液压升降平台。仓库结构拟采用钢筋混凝土、轻钢结构，耐火等级为一级，抗震设防烈度为 7 级。新建办公综合楼面积为 4856 平方米，共四层楼，其中一楼面积 1646 平方米主要用于进口商品展示展销区域的布置。二楼至四楼面积为 1070 平方米主要用于项目公司办公及餐膳后勤保障。

2. 其他附属设施

本项目设置警卫室共 2 个，合计面积 73 平方米；配电房 1 个，合计面积 480 平方米；物业中心 1 个，合计面积 240 平方米；附属设施均采用砖混结构。

第六章 项目组织与实施计划

第一节 项目组织

为使本项目顺利实施,飞力达股份公司将成立专门的项目管理小组(简称“项目组”),项目组就项目实施计划(工程进度和预算执行情况等)对股份公司负责。项目组独立于公司组织机构之外,由股份公司组建。项目组履行项目管理职责时,采用项目经理负责制,确立项目经理作为实施项目的全权负责人,明确其职责权利。项目经理、项目组成员由公司委派和外聘相结合。

项目经理必须是具有丰富的地产开发建设管理经验的高级管理人员。项目经理的主要任务是,对公司负责,全面领导项目的实施,包括组织项目组成员和利用外部人力资源进行《项目任务计划书》的编制、工程进度控制、预算控制、法律与行政障碍的排除等。项目组成员是项目管理的执行者,向项目经理汇报,项目组中必须含有建筑、结构、给排水、暖通等与项目实施内容相关的工程技术人员,以及项目管理员、合同管理员等。

第二节 实施计划

本项目拟在取的土地使用权证,交付土地后用36个月左右时间建成。约用4个月左右时间做好土地招拍挂与前期报批报建工作,5个月左右时间做好设计、场地平整等前期准备工作,1个月时间做好施工与监理招标工作,土建工程持续22个月左右时间,机电设备、暖通、消防、给排水等安装工程穿插在土建施工中用18个月左右时间完成,内、外装饰装修工程用5个月左右时间完成,最后用1个月时间完成各个方面的调试及竣工验收工作。

为了确保工程质量和建设工期进度,工程建设实行招投标,择优选择施工队伍和工程监理单位,精心设计、精心施工,从而确保工程建设按期保质完成。

第七章 项目效益分析及评价结论

第一节 项目总投资估算及资金使用计划

1. 建设投资使用计划

本项目的建设资金使用公司自有资金约 19966.97 万元。建设期自取得土地使用权证、土地交付后 36 个月，资金投入按照项目建设进度分期投入。

2. 建设投资估算额

据估算，本项目建设投资为 19966.97 万元，各项建设投资主要有土地使用权费 6838 万元，建设工程费 8058.11 万元，装修工程费用 523.26 万元，仓储设备及办公设备购置费 1145.76 万元，总图布置 1111.79 万元，基本预备费 611.46 万元，铺底流动资金约 267.62 万元。

第二节 项目效益分析

据测算 22 年的项目财务现金流量表数据，达产后年投资收益率 9.20%；本项目所得税前财务内部收益率为 11.48%（大于 $I_c=8\%$ ），财务净现值为 6108.72 万元（大于 0 万元）；投资回收期 9.46 年（含 2 年建设期）。本项目所得税后财务内部收益率为 8.89%（大于 $I_c=8\%$ ），财务净现值为 1466.42 万元（大于 0 万元）；动态投资回收期 9.82 年（含 2 年建设期）。

综合财务预测数据分析，表明本项目有一定盈利能力，在财务上是可行的。

该项目若成功实施，飞力达西南供应链基地将成为飞力达在西南地区的运营中心，有利于公司整合资源，优化运营模式，拓展西南区域的业务，提升公司在该地区的竞争能力，与华东、华南地区带来协同效应明显，同时也符合公司未来发展战略。综上所述，本项目是可行的并具有重要发展意义。

第八章 风险分析

第一节 风险因素

一、土地竞拍失败的风险

本项目开展所使用的地块，需通过重庆市土地和矿业权交易中心严格按招拍挂程序进行竞拍，最终中标后方可获得。因存在多方竞拍的情形，会导致竞拍结果不确定的风险。

二、项目建设延期的风险

本项目购买的土地存在发生工程地质条件与预测发生重大变化的可能性，相关设计规划也存在根据政策和要求进行调整的可能性，从而导致工程量增加、工期延长、投资增加等风险。

三、人力资源短缺的风险

国内第三方物流市场激烈的竞争使物流专业技术人才和管理人员成为同业厂家高薪争夺的对象，如果不能吸引到或培养出足够的技术人员和管理人员，项目的发展将面临人员短缺的风险。

四、项目效益低于预期的风险

项目效益的分析与预测是基于当前市场环境和相关假设进行的，若项目建成后，市场环境或政策发生变化，可能导致项目运营无法达到预期目标。

初步分析，本项目的上述风险均属一般风险。

第二节 控制风险的对策

一、公司会加强与当地政府机关的沟通，多方面了解土地市场行情，采取积极的应对措施，力争竞拍成功。

二、加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。加强工程设计、概预算和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。

三、建立并实施高级管理和技术人员年薪制，适当拉大工资差距，使企业的高级管理及技术人才在收入方面有了较大提高，各项福利待遇均具备了较强的吸引力；加强培训，严格聘任考核，完善员工任用体系；加强人才储备，为公司快速扩张和持续发展做好充足准备。

四、通过坚持决策程序化、管理科学化的发展方针，规定重大项目在充分研究论证的基础上进行讨论，减少决策失误。项目实施过程制定切实可行的方案，采取分步投入的策略并强化管理，严格控制支出和成本。此外，做好市场开拓，扩大销售规模，降低利润率下降的风险。