

新疆友好（集团）股份有限公司

乌苏市友好超市大卖场项目市场分析暨可行性研究报告

一、塔城地区及乌苏市概况

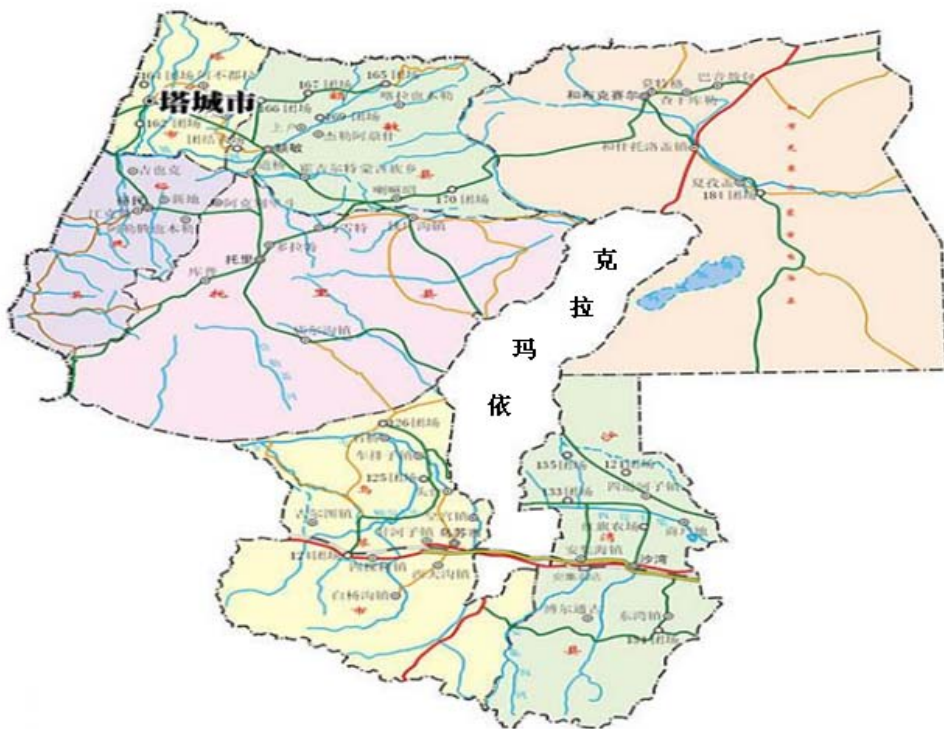
（一）塔城地区简介

塔城地区位于新疆维吾尔自治区的西北部、伊犁哈萨克自治州的中部。东北与阿勒泰地区相邻，东部与昌吉回族自治州及石河子市相连，南与巴音郭楞蒙古自治州和伊犁地区为邻，西南毗邻博尔塔拉蒙古自治州，西北部与哈萨克斯坦共和国接壤，边境线长 480 公里，总面积 10.45 万平方公里，约占全疆总面积的 6.5%。

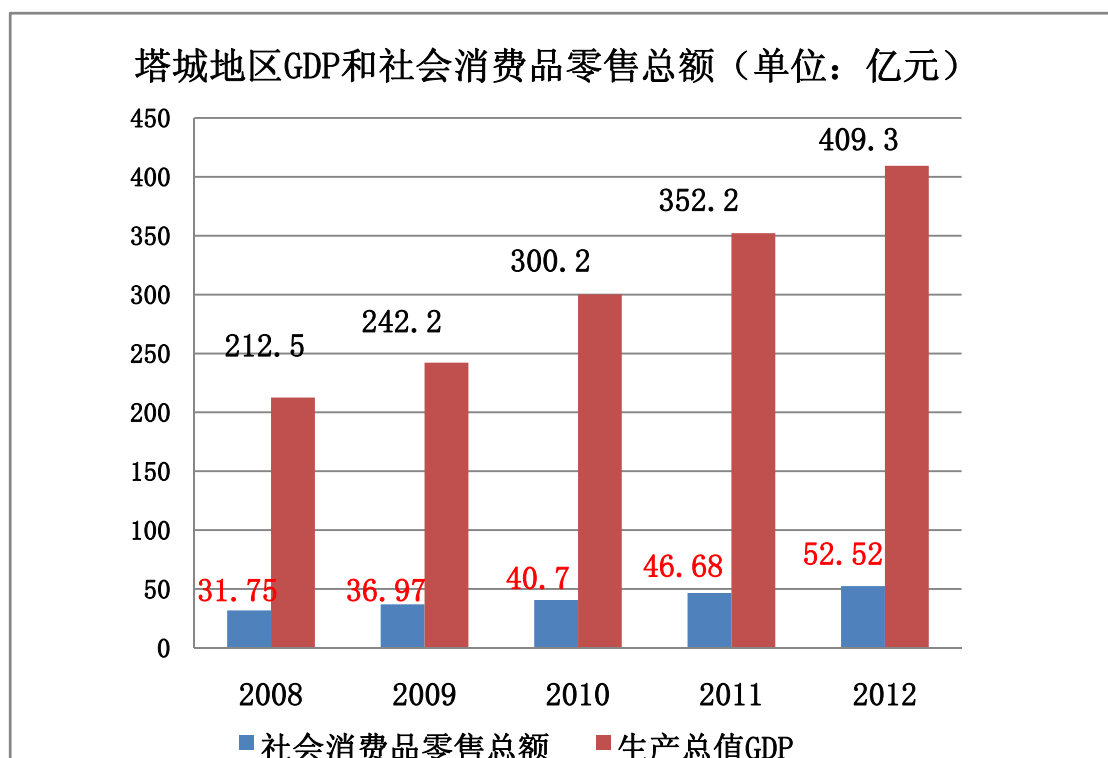
2012 年全区实现生产总值（GDP）409.3 亿元比上年增长 16.2%。全年社会消费品零售总额 52.52 亿元，同比增长 12.5%。在岗职工年平均货币工资 33461 元，增长 21%。城镇居民可支配收入 16464 元，增长 16.8%。

（二）塔城地区行政区域划分

塔城地区辖塔城市、乌苏市、额敏县、裕民县、托里县、沙湾县、和布克赛尔蒙古自治县。塔城市是新疆塔城地委、行署所在地，距乌鲁木齐 637 公里。区内还有新疆生产建设兵团农七、八、九、十师所属的 36 个农垦团场。油城克拉玛依处在地区境内中央腹地。目前建有 39 个乡、27 个镇，8 个街道办事处。



(三) 塔城地区 2012 年主要数据



2012 年，塔城地区生产总值(GDP)409.3 亿元，比上年增长 16.2%。

分产业看，第一产业增加值 95.99 亿元，增长 7.9%；第二产业增加

值 185.2 亿元,增长 21.9%;第三产业增加值 128.2 亿元,增长 14.1%。

2012 年,塔城地区全年社会消费品零售总额 52.52 亿元,同比增长 12.5%。按经营地划分,城镇零售额为 37.1 亿元,增长 11.7%,占整个市场的比重为 70.6%;乡村零售额为 15.42 亿元,增长 14.64%。按行业划分,批发和零售业零售额为 43.95 亿元,增长 10.9%;住宿和餐饮业零售额为 8.57 亿元,增长 21.22%。

(四) 2012 年塔城地区疆内经济排名

单位(万元)

地区	地区生产总值	位次	第一产业增加值	位次	第二产业增加值	位次	第三产业增加值	位次	人均地区生产总值(元)	位次
乌鲁木齐市	20600000	1	250218	12	8290099	1	11477069	1	59576	4
巴音郭楞蒙古自治州	9075401	2	1554446	4	5839043	3	1681912	6	65394	2
昌吉回族自治州	8185631	3	2167200	1	3887740	4	2130691	4	51211	5
克拉玛依市	8107054	4	46245	15	7130736	2	930073	9	135018	1
阿克苏地区	6121381	5	1918479	2	2009284	5	2193618	3	24248	11
伊犁州直属县(市)	5776226	6	1368794	5	1976460	6	2430972	2	21187	12
喀什地区	5173492	7	1752279	3	1431277	9	1989936	5	12817	13
塔城地区	4093000	8	959900	6	1852000	7	1282000	7	36550	9
哈密地区	2682518	9	331154	11	1337700	10	1013664	8	45613	6
吐鲁番地区	2433907	10	339060	10	1542558	8	552289	14	39068	7
石河子市	2081934	11	113665	13	1198688	11	769582	11	64346	3
阿勒泰地区	1881090	12	374611	9	883454	12	623025	13	30602	10
博尔塔拉蒙古自治州	1854011	13	570228	7	427976	13	855808	10	38141	8
和田地区	1472873	14	457209	8	290112	14	725552	12	7015	15
克孜勒苏柯尔克孜自治州	610309	15	104520	14	174526	15	331263	15	10887	14

1、2012 年塔城地区 GDP 在全疆各地州排名第八位,但增长速度较快,连续四年增长幅度超过 16%;

2、塔城地区资源丰富,经济发展主要依托农业及工业,2012 年

第一产业及第二产业在全疆各地州排名分别位于第六及第七位；

3、第三产业主要指服务业，第三产业的发展水平是衡量一个地区经济社会发展程度的重要标志，2012 年塔城地区第三产业增加值在全疆各地州排名第七位；

4、2012 年第三产业增加值排名前六位的地州分别是乌鲁木齐市、伊犁哈萨克自治州、阿克苏地区、昌吉回族自治州、喀什地区、巴音郭楞蒙古自治州，目前友好集团已在上述地州开设或即将开设商业网点，塔城地区经济发展水平尤其是第三产业的快速发展为友好集团的进驻提供了良好的契机。

（四）乌苏市简介



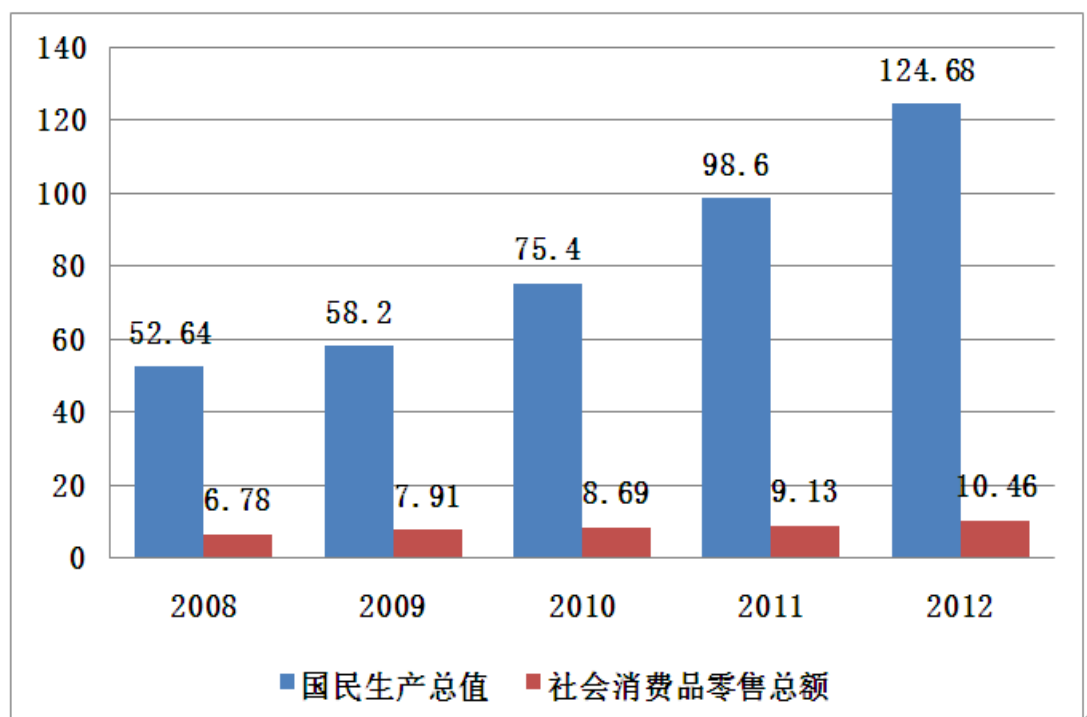
如图所示：★为乌苏市所在地，距乌鲁木齐 268 公里，是通往霍尔果斯、巴克图、阿拉山口口岸的重要门户，与国家石化基地独山子、新型商贸城市奎屯形成北疆“金三角”。

乌苏，蒙古语译为“水”。乌苏市位于新疆维吾尔自治区西北部，天山北麓，准噶尔盆地西南缘，距自治区首府乌鲁木齐市 268 公里，是新疆城镇体系规划中二级中心城市。全市总面积 16443.1 平方千米，总人口 22.89 万人，其中城镇人口约 8 万人。

乌苏市在新疆经济发展格局中占有重要地位，是北疆铁路沿线城镇群和天山北坡经济构成中的核心部分，与奎屯、独山子构成北疆地区的“金三角”。

（五）乌苏市 2012 年主要经济数据

单位：亿元



2012 年，乌苏市全年实现生产总值 124.68 亿元，比上年增长 24.3%（按 2010 年可比价格计算，下同）。其中：第一产业增加值 25.13 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 77.12 亿元，增长 34%，三次产业结构之比分别由上年 22：59：19 调整为 20：62：18。人均生产总值 54459 元。

全市实现社会消费品零售总额 10.46 亿元，增长 14.6%，其中城市零售额 4.65 亿元，增长 15.6%；市以下零售额 5.81 亿元，增长 13.7%。各行业，批发零售贸易业零售额 8.42 亿元，增长 14.5%；住宿餐饮业零售额 2.04 亿元。

（六）天山北坡经济带发展概况



《天山北坡经济带发展规划》于 2011 年 7 月由自治区政府上报国家发改委并于 2012 年 11 月 20 日获得国务院正式批复，天山北坡经济带东起哈密，西至伊宁，东西相距一千多公里，聚集了新疆 60% 的经济总量，是新疆现代工业、农业、交通信息、教育科技等最为发达的核心区域，对全疆经济起着重要的带动、辐射和示范作用。作为国家西部大开发战略的重要环节，天山北坡经济带被列为西部地区重点培育的新的增长极之一，将从多方面推动北疆地区的快速发展。

（七）北疆“金三角”——乌苏、奎屯、独山子



在新疆天山北坡经济带城市群中，乌苏市与比邻的奎屯市、独山子区构成北疆地区的“金三角”。它们是新疆未来城镇重点发展区域，具有良好的地缘优势，能够产业互补，优势互补，相互依托，自治区努力将“金三角”区域发展成为北疆经济交通和商贸、信息中心，共同承担起对伊犁、博乐、塔城和阿勒泰的经济辐射作用。

目前友好集团已完成“金三角”区域奎屯市和独山子区的商业网点布设，2008年9月6日独山子金盛时尚百货成功开业，2012年4月29日奎屯友好时尚购物中心隆重开业；乌苏友好超市大卖场项目开设后将完善友好集团在“金三角”区域内的商业连锁网络。

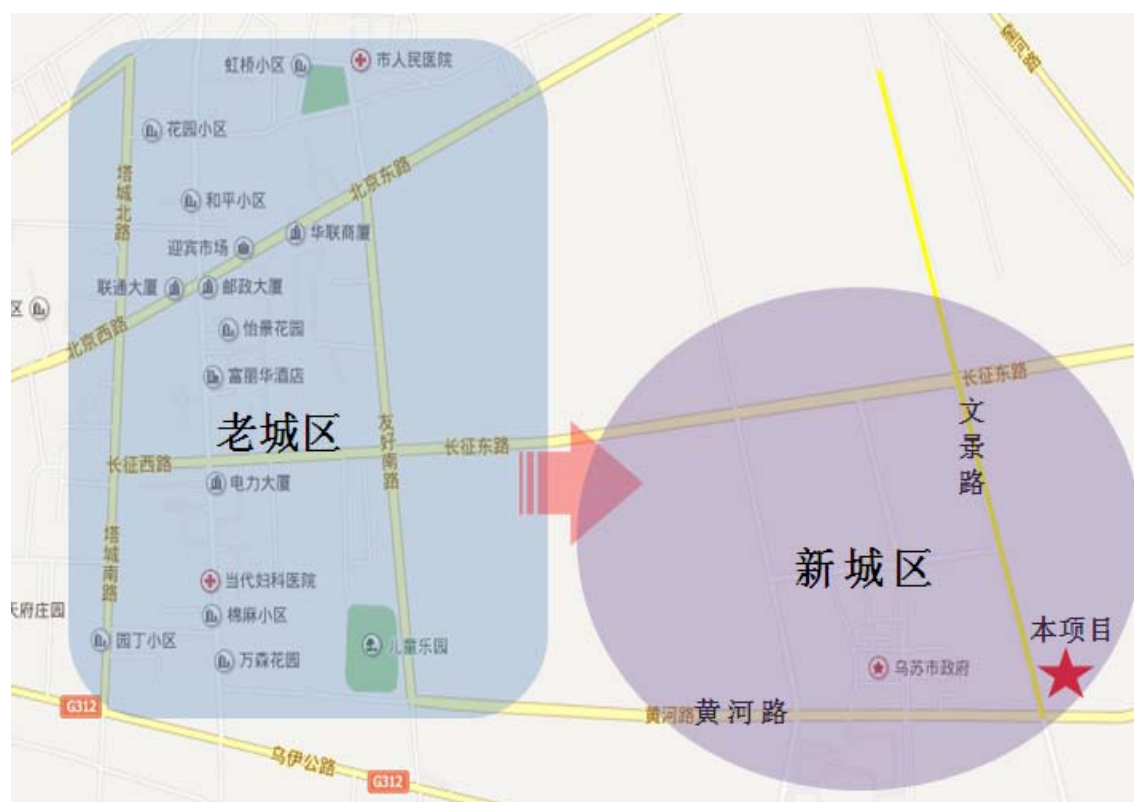
（八）乌苏市城市发展概况

近年来，乌苏市紧紧抓住西部大开发和辽宁营口市对口支援乌苏的机遇，不断优化发展环境，狠抓新城区建设和老城区改造，加大招

商引资和重大项目引进力度，实施了一大批投资金额大、关注度高的项目落地建设。

2013 年，乌苏市重点建设项目共 55 个，当年计划总投资 42.4 亿元，其中：列入地区重点项目 43 个，当年计划投资 31.5 亿元；乌苏本级重点项目 12 个，当年计划投资 10.9 亿元。包括乌苏市新天地·友好啤酒广场等 23 个重点项目在乌苏市新城区集中开工建设，项目总投资 31.7 亿元，2013 年预计完成投资 16.7 亿元。

（九）乌苏市城市发展规划



1、城市定位

当前产业发展以工业为重点，未来向文化产业、服务产业、生态产业方向转变。近期和远期规划相结合，把未来乌苏建设成金三角乃至北疆地区环境优美、经济发展的生态宜居的现代化城市。

2、城市用地发展方向

城市重点向南向东集中发展，其他方向以填补建设、调整改造为主。结合工业区向东发展新城区，完善老城区。

（十）乌苏市旅游业发展思路



乌苏市旅游业主要以啤酒文化和周末休闲为核心。按照“整合资源，挖掘潜力，突出文化，塑造特色”的思路，以乌苏啤酒节和“农家乐”为载体，突出城市休闲游、生态观光游和民俗风情游，着力打造精品旅游线，全面提升旅游业的整体水平。

每年将精心组织乌苏啤酒节，适时开展丰富多彩的群众性的文化体育活动，使乌苏啤酒节成为弘扬乌苏精神、传播先进文化、繁荣传统文化的载体，成为提升餐饮娱乐、交通运输、商贸服务等第三产业的龙头。把乌苏啤酒节与旅游、城建有机结合，以城建带节日，以节日促旅游，以旅游促经济。

（十一）乌苏啤酒节

乌苏啤酒节自 2008 年举办，目前已成功举办六届，2010 年正式升格为自治区级品牌节庆活动，连续成功举办六届的新疆乌苏啤酒节

已成为乌苏市一张靓丽的名片。

自乌苏啤酒节举办以来，乌苏市旅游业快速发展，同时带动餐饮、住宿、交通等产业发展，2012 年全年共接待游客 76 万人次，实现旅游综合收入 1.16 亿元，分别增长 24.59%、54.97%。2013 新疆乌苏啤酒节，接待游客 16.2 万人次，旅游综合收入再创新高，达到 6810 万元，进一步印证了新疆乌苏啤酒节的成长与发展，更说明了乌苏市旅游业蓬勃发展的势头。



二、项目情况说明

（一）项目简介

新疆友好（集团）股份有限公司乌苏市友好超市大卖场项目位于乌苏市新区黄河路 1111 号，该项目产权所有人为乌苏宏源时代房地产开发有限公司，法定代表人：孟庆斌。现友好集团拟租赁地下一层至地上一层面积共 21000 m²的商业房产以开设友好超市大卖场。

乌苏新天地•友好啤酒广场于 2013 年 4 月 2 日开工建设，项目总投资 6.3 亿元，占地面积 113.83 亩，总建筑面积 13.2 万 m²，项目建设包含超市大卖场、啤酒广场、商务写字楼、五星级会所、影院、儿

童游乐城、水疗城、步行街等。其中啤酒广场已作为 2013 年乌苏啤酒节主会场投入使用，其余部分预计于 2015 年全部建成。



（二）项目基本情况

1、区位

该项目位于乌苏市新市区黄河路乌苏“新天地·友好啤酒广场”内，项目所在区域为乌苏市未来重点发展地段，周边政府单位、商住小区林立，商业配套设施完善，地理位置优越。

2、面积.

该项目分为地下一层至地上一层，使用性质为商业，面积共计：21000 m²。地下一层约 20000 m²，地上一层约 1000 m²。.

（三）项目合作方案

1、合作方式：租赁；

2、租赁期限：15 年，自 2015 年 10 月 1 日起至 2030 年 9 月 30 日止；

3、装修改造期：1 年，自 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日。

4、租金方案：

(1) 租金起算日：2016 年 10 月 1 日；

(2) 含税起始租金单价：0.6 元/天/㎡；

(3) 支付方式：租金按年支付，每一承租年度为一个租赁期；

第二年至第五年为 4 期，每期含税租金单价：0.6 元/天/㎡；

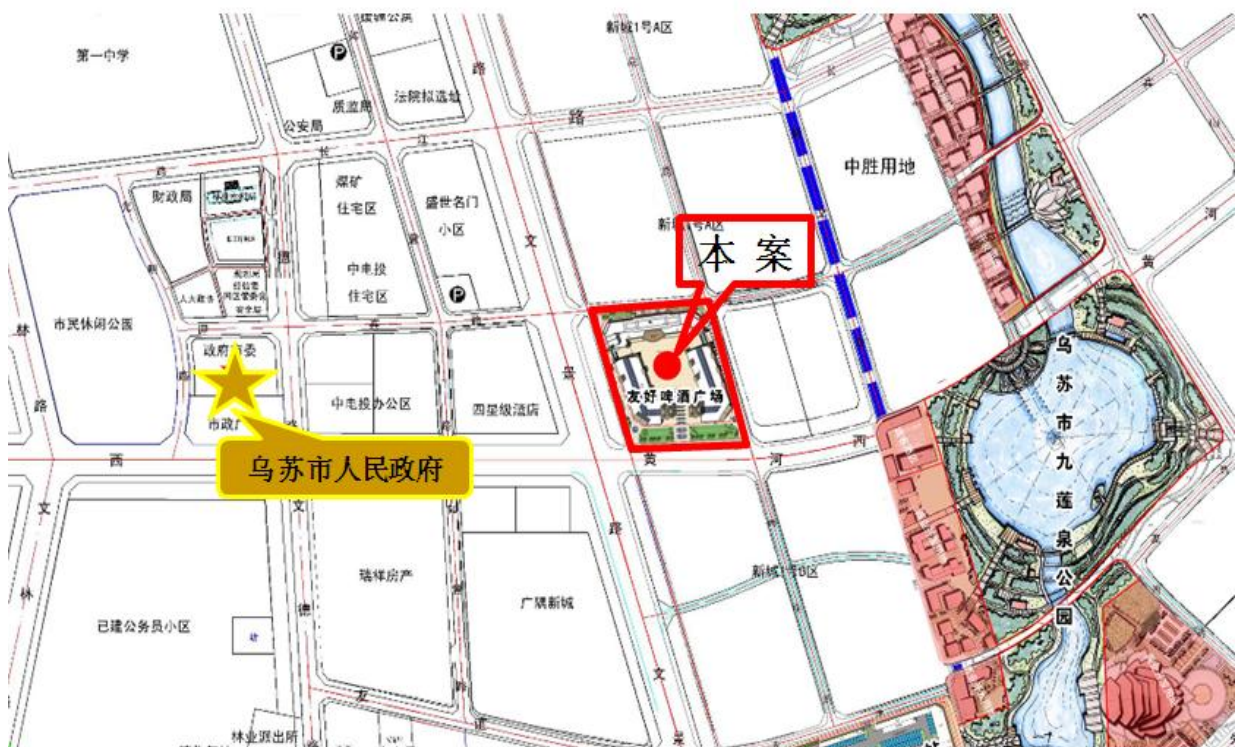
第六年至第十年为 5 期，每期含税租金单价：0.7 元/天/㎡；

第十一年至第十五年为 5 期，每期含税租金单价：0.8 元/天/㎡；

十六年平均租金单价为 0.66 元/天/㎡。

(4) 十五年租金总额：75883500 元。

(四) 项目区位示意图



如图所示：项目位于文景路与黄河西路交汇处，距乌苏市人民政府仅 500 米，周边有乌苏市公安局、质监局、财政局、中级人民法院、及乌苏第一中学等政府机关、企事业单位等。

四季花城小区 107栋11层高层		待开发	待开发	锦绣华庭 19栋住宅 总户908户	
	文林路	德半路	德半路	德半路	文津路
	师生共：7500人 乌苏一中	翰林苑 总户数有1332户	新景里 21栋11层高层 20栋5层多层 总户数1986户		
	机关副楼 机关副楼	保安家属院 6栋高层 总户为：709户	锦世名门 总户数为：726户	新天地·友好啤酒广场 新天地·友好啤酒广场	
	乌苏市政府 市政府广场	职工文化宫 小公园	四星级酒店		
	名盛佳苑 总户数为：908户	公务员小区 总户数为：304户	明盛御景 总户数为：482户	广陶新城 总户数为：1959户	新景里 24栋11层高层 36栋5层多层 总户数1467户
文林路	德半路	德半路	德半路	文津路	

三、项目综合分析

乌苏市经济发展主要依托工业及农牧业，商业发展较为滞后，自 2008 年开始，第三产业进入快速发展阶段。目前乌苏市无大型综合性购物中心、商业以市场、临街店铺为主，规模相对较大的超市仅有雪融超市及娄楼超市。

1、雪融超市



雪融超市位于北京东路名品广场负一层，面积约 3500 m²，主要以食品、家居用品、服装、文具、家用电器为主，是乌苏市目前最大的超市卖场，但配套设施不完善、经营档次较低，商品种类较少。

2、娄楼超市

娄楼超市位于北京东路博建市场对面，面积约 1000 m²，主要经营食品、家居用品、文具，该超市配套设施不完善、经营环境较差，档次较低。



（二）项目 SWOT 分析

1、项目优势

（1）区位优势

乌苏市东距乌鲁木齐 268 公里，西至阿拉山口 260 公里，处于天山北坡经济带中心，312 国道和北疆铁路由东向西贯穿全境，是天山北部重要的交通枢纽，通往霍尔果斯、巴克图、阿拉山口口岸的重要门户。

（2）旅游资源丰富

乌苏区域内有雪山、森林、草原、沙漠等丰富的旅游资源，2012 年全年共接待游客 76 万人次，实现旅游综合收入 1.16 亿元。每年一度的乌苏啤酒节现已成为乌苏市重要的对外宣传窗口 2013 年乌苏啤酒节接待游客 16.2 万人次，旅游综合收入再创新高，达到 6810 万元，更说明了乌苏市旅游业蓬勃发展的势头。

(3) 地段优势

该项目地处乌苏市城东新区，属城市发展的重点区域；啤酒广场为城市主要人流聚集地，承办各类大型活动，地理位置优越，区位优势明显。

(4) 价格优势

该项目起始租金单价为 0.6 元/天/㎡，平均租金单价低，仅为 0.66 元/天/㎡，项目装修改造期为 1 年，自 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日，有利于缩短市场培育期。

(5) 填补市场空白

乌苏市目前尚无大型超市卖场，市场空缺巨大，本项目将填补周边市场空缺，方便居民购物生活。

(6) 连锁经营优势

友好集团在乌鲁木齐及全疆各地拥有多个营业网点，已初步形成连锁经营规模，拥有会员卡的客户在全疆各地均可消费，庞大的会员群体将成为消费的主体。

2、项目劣势

(1) 人口总量较少

目前乌苏市人口总量较少，但旅游人数较多，2012 年全年共接待游客 76 万人次，按照《乌苏市城市发展规划》，至 2015 年，乌苏市总人口达到近 30 万人，城镇人口达 24 万人，城市化水平达 80%；至 2030 年，乌苏市总人口达到近 55 万人，人口集中居住在市区、新城区、新市镇和产业园区服务区，实现全域城镇化。

(2) 周边入住率较低

该项目地处乌苏市新区，周边部分商业住宅小区尚未建设完成，目前入住率较低，但随着新区发展速度的加快，公共配套设施逐步完善，该区域消费能力将逐渐凸显。

3、项目机会

(1) 政策诱导商业走向

2012年5月17日国务院召开新疆工作座谈会，明确提出了下一阶段新疆工作的指导思想、主要目标和重点任务，对于推动新疆跨越式发展具有十分重要的战略意义。2010年西部大开发工作会议在京举行，会议提出了支持天山北坡经济区发展，形成对周边地区具有辐射和带动作用的战略思想。随着各项政策的深入落实和居民收入的不断提高，新疆的社会消费品零售总额将会呈现出飞速增长态势，新疆的零售业也将迎来新的发展机遇。

(2) 城市规划推动商业发展

在乌苏市城市发展规划的影响下，新城区将成为城市发展的重点区域，乌苏市商业发展空间潜力巨大，对于本项目极为有利。

4、项目威胁

(1) 竞争者

目前乌苏市仅有雪融超市及娄楼超市两家规模相对较大的超市，但配套设施不完善，经营档次较低，商品种类单一，对本项目威胁较小。

四、项目财务分析

该项目为地下一层至地上一层，总面积约 21000 m²；拟开设友好超市大卖场，租赁期限 15 年。项目预算期 10 年，投资金额 10,209.23 万元，预计第 4 年开始盈利，项目静态投资回收期为 7 年。

项目预测基于以下几个假设：

- 1、乌苏店经营面积为 21000 m²，将采用超市业态经营模式；
- 2、商业零售收入预测指标，即第一年销售 15,000 万元，第 2-3 年销售年递增为 26%、第 4-5 年年递增为 20%、第 6-7 年起年递增为 18%、第 8 年递增为 15%、第 9-10 年起年递增为 10%；
- 3、项目投资后，预计实现的销售及毛利率指标应大于或等于财务测算数，费用水平应控制在测算数以内才能达到项目预算结果；
- 4、该投资项目所需资金应控制在预测范围内；
- 5、该项目在培育期内，友好集团的经营保持相对稳定；
- 6、资金来源：以集团公司自有资金方式取得；

一) 项目总投资为：10,209.23 万元

1、装修改造投入：	4,100.00 万元
2、设备购置及消防费用：	505.00 万元
3、电子设备购置：	168.68 万元
4、房产租赁费：	5,135.55 万元
5、营运资金：	300.00 万元

二) 10 年经营预测

1、经营测算方法:

1) 以第一年销售 15000 万元, 第 2-3 年销售年递增为 26%、第 4-5 年年递增为 20%、第 6-7 年起年递增为 18%、第 8 年递增为 15%、第 9-10 年起年递增为 10%; 第 1-5 年商品综合毛利率分别为 11.50%、12.50%、13.50%、14.00%、14.50%, 第 6-10 年分别为 14.50%、15.00%、15.00%、16.00%、16.50%

进行预测;

2) 本测算未考虑除商业零售外的其它经营模式收入及毛利等;

2、费用测算方法:

1) 折旧: 其中房产装修改造费用以 15 年折旧期, 残值率为 5%的方法计提折旧, 年折旧为 259.67 万元 (装修改造费用 4100 万元), 其余设备设施等年折旧费用为 65.75 万元;

2) 工资、福利及社保: 首年工资费用 760.16 万元, 之后年工资费用逐年增长 3%进行测算

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
工资	760.16	782.97	806.45	830.65	855.57	
工会经费及职教费	26.61	27.40	28.23	29.07	29.94	
五险一金	325.35	335.11	345.16	355.52	366.18	
合计	1,112.12	1,145.48	1,179.84	1,215.24	1,251.70	
项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
工资	881.23	907.67	934.90	962.95	991.84	8,714.39
工会经费及职教费	30.84	31.77	32.72	33.70	34.71	305.00
五险一金	377.17	388.48	400.14	412.14	424.51	3,729.76
合计	1,289.25	1,327.92	1,367.76	1,408.79	1,451.06	12,749.16

3) 水电费：按 100 元/年/m²预测

水电费	面积m ²	单价(元/m ²)	第 1-10 年 (万元/年)
	21000	100.00	210.00

4) 采暖费：按 22 元/平米，年费用 46.20 万元，员工采暖费年费用按 213 人测算，年费用 17.57 万元；

5) 财务费用：

信用卡手续费：以项目商业销售预测数及信用卡占销售比重 27.5%为依据测算，超市业态费率 0.38%。

利润方面：

第一年销售预测为 15,000 万元

利润测算表

单位：万元

净利润	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
	-1,156.27	-681.50	-31.51	618.84	1,280.71
第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1,667.86	2,523.03	3,219.53	4,171.70	4,963.18	16,575.58

项目静态投资回收期为 7 年。

五、综述

新疆友好集团乌苏市友好超市大卖场项目是在国家大环境政策及友好集团第二个五年战略发展规划期的背景下，拟在塔城地区乌苏市通过租赁位于文景路与黄河路交汇处的商业房产，开设地下一层至地上一层总建筑面积约 21000 m²的超市大卖场。该项目将成为乌苏市首家中高端超市大卖场，凭借丰富的商品品种、完善的配套服务体系，给予乌苏市居民更多的选择，满足当地居民对于更高层次感受的购物

需求，同时将会变革城市商业格局，提升城市商业品位，铸就城市商业标杆。

该项目房产租赁期限为 15 年，预计于 2015 年 10 月 1 日进行房产交付。经财务等部门的测算，该项目预计总投资 10,209.23 万元(项目预算期为 10 年)，第 4 年可盈利，项目静态投资回收期为 7 年。

新疆友好（集团）股份公司

2014 年 3 月 12 日