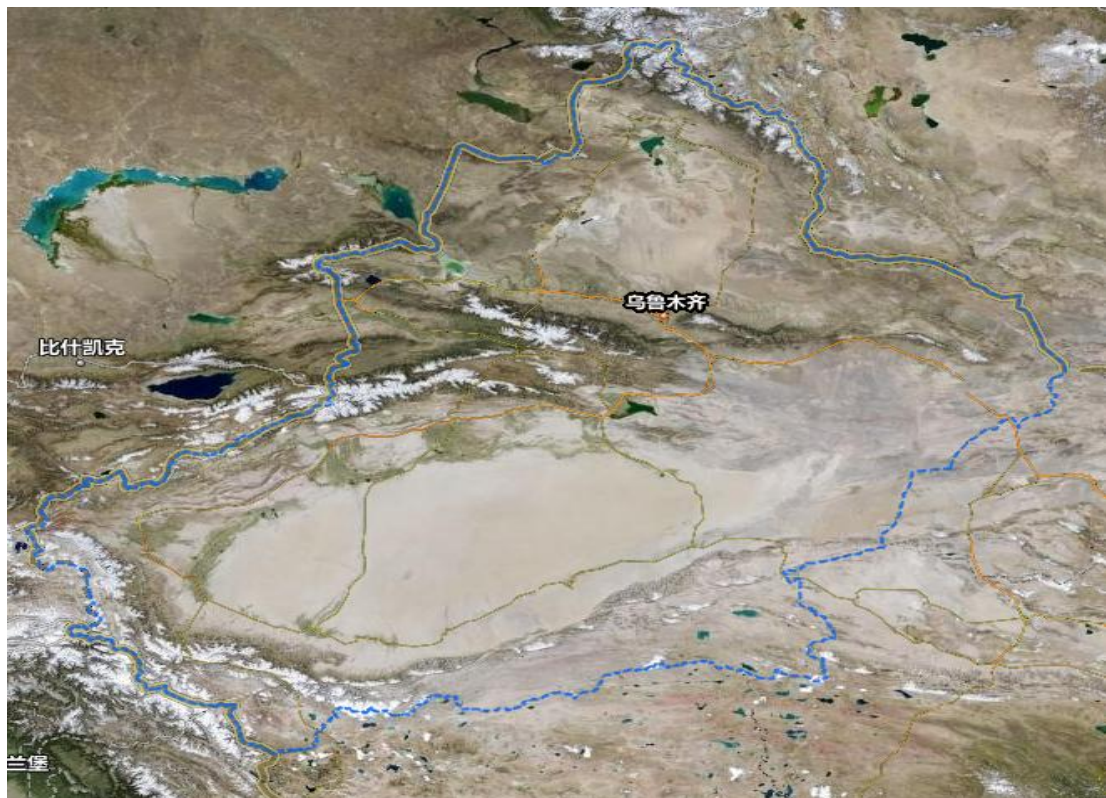


新疆友好（集团）股份有限公司昊元上品综合商业中心项目追加装修改造等投资金额的可行性研究报告

一、乌鲁木齐市概况

（一）乌鲁木齐市简介



乌鲁木齐市是新疆维吾尔自治区的首府城市，是新疆政治、经济和文化中心，也是第二座亚欧大陆桥中国西部桥头堡和我国向西开放的重要门户。它地处亚欧大陆中心，天山山脉中段北麓，准噶尔盆地南缘。全市辖七区一县，总面积 1.42 万平方公里，建成区面积 339 平方公里，2012 年全市常住人口 335 万人。

近年来，随着国务院《关于进一步促进新疆经济社会发展的若干意见》政策的深入实施，特别是针对新疆的开发建设，中央出台了一

系列优惠政策。国家给予新疆经济发展的支持有力地推动了乌鲁木齐经济建设等各项事业的快速发展。

(二) 2011 年新疆维吾尔自治区各地、州、市主要经济指标排名

2011 年新疆维吾尔自治区各地、州、市生产总值排序

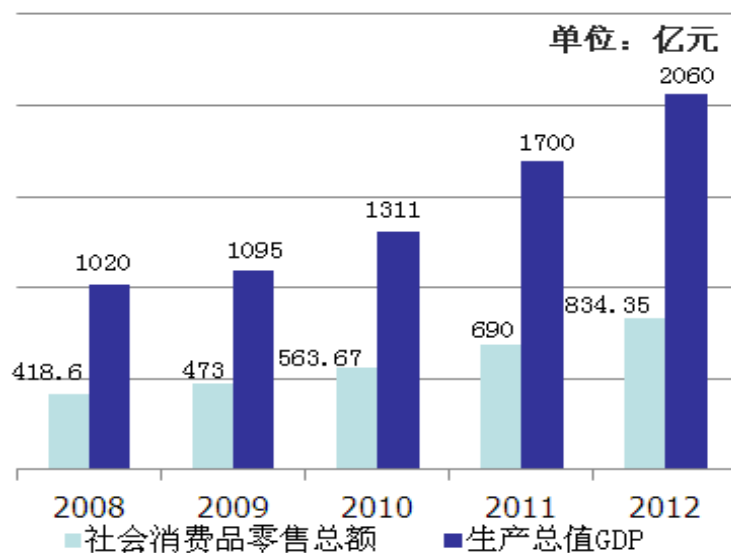
地 区	地区生产 总值 (万元)	位次	第一产业 (万元)	位次	第二产业 (万元)	位次	第三产业 (万元)	位次	人均地区 生产总值 (元)	位次
乌鲁木齐市	16900347	1	220550	12	7590607	1	9089191	1	52649	4
克拉玛依市	8016856	2	41509	15	7162011	2	813335	9	129105	1
石河子市	1705948	11	110015	13	943672	11	652261	11	54037	3
吐鲁番地区	2214322	9	269967	11	1454538	8	489816	14	35629	7
哈密地区	2209185	10	290925	10	1088357	9	829903	8	38231	6
昌吉回族自治州	7029369	4	1903414	1	3311095	4	1814859	3	44456	5
伊犁州直属县(市)	4951624	6	1155822	6	1801656	5	1994146	2	18528	12
塔城地区	4196156	8	1473326	4	1557170	7	1165660	7	31373	8
阿勒泰地区	1637691	12	328794	9	783720	12	525177	13	26927	10
博尔塔拉蒙古自治州	1513225	13	524493	7	321491	13	667241	10	31204	9
巴音郭楞蒙古自治州	7998671	3	1301123	5	5279183	3	1418365	6	57636	2
阿克苏地区	5061427	5	1613602	2	1680934	6	1766891	4	20145	11
克孜勒苏柯尔克孜自治州	480250	15	90412	14	121615	15	268223	15	8664	14
喀什地区	4201512	7	1506655	3	1072198	10	1622659	5	10558	13
和田地区	1269941	14	408264	8	245083	14	616594	12	6172	15

2011 年新疆维吾尔自治区各地、州、市社会消费品零售总额排序及在岗职工平均货币工资排序

地 区	社会消费品零售总额(万元)	位 次	在岗职工平均货币工资(元)	位 次
乌鲁木齐市	6497286	1	47747	2
昌吉回族自治州	1330333	2	36417	8
伊犁州直属县(市)	1159316	3	30802	12
喀什地区	894631	4	36088	9
阿克苏地区	722117	5	34998	10
巴音郭楞蒙古自治州	674885	6	37851	6
塔城地区	467027	7	27825	14
哈密地区	465393	8	38202	5
克拉玛依市	435790	9	58657	1
石河子市	432200	10	38909	4
阿勒泰地区	372392	11	27662	15
吐鲁番地区	263280	12	45239	3
和田地区	229120	13	37664	7
博尔塔拉蒙古自治州	212161	14	29391	13
克孜勒苏柯尔克孜自治州	97924	15	33131	11

(三) 乌鲁木齐市 2012 年主要经济数据

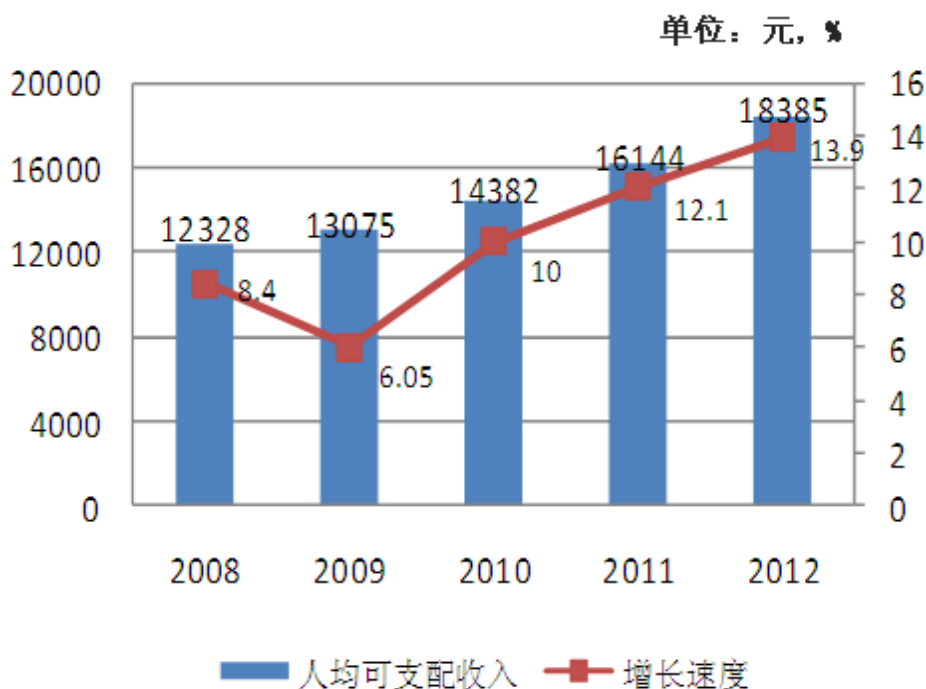
乌鲁木齐市历年生产总值和社会消费品零售总额



2012 年乌鲁木齐市地方生产总值实现 2060 亿元，比上年增长 17.3%，分产业看：第一产业实现增加值 25 亿元，增长 6.5%；第二产业实现增加值 878 亿元，增长 16%；第三产业实现增加值 1157 亿元，增长 18.6%。

2012 年全年，乌鲁木齐市实现社会消费品零售总额 834.35 亿元，比上年增长 20%。

2008年-2012年人均可支配收入及增速



近年来乌鲁木齐市城镇居民收入水平不断提高。2012 年城镇居民人均可支配收入达到 18385 元，比上年增长 13.9%。

2012 年乌鲁木齐市居民消费价格指数表 单位：%

指 标	2012年
居民消费价格总指数	103.4
食品	107.7
其中：粮食	108.5
烟酒及用品	105.7
衣着	102.3
家庭设备用品及服务	101.7
医疗保健及个人用品	102.8
交通和通信	98.0
娱乐教育文化用品及服务	100.8
居住	100.4

2012 年乌鲁木齐市居民消费价格比上年上涨 3.4%，其中，食品价格上涨 7.7%，烟酒价格上涨 5.7%，衣着价格上涨 2.3%，家庭设备用品及维修服务类上涨 1.7%，娱乐教育文化用品及服务类上涨 0.8%，居住价格上涨 0.4%。

城市居民可支配收入及人均消费支出

根据 2012 年乌鲁木齐市国民经济和社会发展统计公报显示：2012 年乌鲁木齐市城镇居民人均可支配收入 18385 元，比上年增长 13.9%；城市人均消费性支出 13785 元，比上年增长 17.3%。

由此可见，乌鲁木齐市的消费能力逐年增大，这对以零售百货为主营业务的友好集团来说是一个非常好的发展机会。

通过对 2011 年新疆维吾尔自治区各地、州、市生产总值、人均地区生产总值、社会消费品零售总额排名，以及 2012 年乌鲁木齐市

生产总值、社会消费品零售总额、人均可支配收入等经济数据可以看出，乌鲁木齐市作为新疆首府城市，各项经济数据均名列前茅，消费需求旺盛，消费能力巨大，在整个新疆维吾尔自治区内占有重要的地位，是投资者的首选城市。

(四) 乌鲁木齐市未来城市发展规划

1、城市发展方向

城市用地按照“南控、北扩、先西延、后东进”的原则。向南严格控制，优化和整治；向北为主要发展方向；向西在保障生态和地质安全的前提下适度拓展；向东强化与市域北部地区的协调，预留发展空间。

2、城市空间结构

在全市构建三坪新区、高铁新区、米东区、甘泉堡工业区、西山新区、老城区六大组团。中心城区按照“多中心组团式”的空间发展思路，构筑“一轴、双核、多心”的空间结构。“一轴”为连接老城区和城北新区的城市综合服务功能拓展轴。“双核”为老城区、城北新区两个市级公共服务中心；“多心”为多个专业型公共服务中心。

3、中心城区主要片区功能定位

城北新区重点发展国际商贸、外事交流、空港商务、保税物流、行政办公五大核心功能；高铁新区结合高铁综合交通枢纽，打造为我国西北地区门户枢纽，重点发展商务办公、研发咨询、高端零售和居住等功能；西山新区重点发展教育培训、科技研发、高新技术和现代物流等相关服务业；老城区重点推进行政办公、商业金融、旅游休闲、文化创意、体育、大学教育等服务功能；米东区重点打造石化基地，发展成为居住、商贸、文化教育、旅游休闲度假区相结合的现代化城区。

二、项目情况说明

(一) 项目简介

1、该项目为地下第二层至地上第七层，合计建筑面积为100912.15 m²（图纸建筑面积）。

2、面积分布：

地下第二层整层建筑面积为 18502 .77 m²；

地下第一层整层建筑面积为 17660.50 m²；

地上第一层整层建筑面积为 9722.24 m²；

地上第二层整层建筑面积为 9368.68 m²；

地上第三层整层建筑面积为 9368.68 m²；

地上第四层整层建筑面积为 9368.68 m²；

地上第五层整层建筑面积为 9368.68 m²；

地上第六层整层建筑面积为 8775.96 m²；

地上第七层整层建筑面积为 8775.96 m²。

3 项目合作方案

(1) 合作方式：租赁

(2) 合同期限：2012 年 11 月 15 日至 2025 年 12 月 31 日，其中自 2012 年 11 月 15 日起至 2013 年 9 月 30 日前为装修改造免租期。租赁期限届满，如双方无特别异议，租赁期限自动顺延三年。

(3) 场所交付日期：2012 年 11 月 15 日

(4) 租金方案：

首年租金单价为 1.2 元/m²/天；第二年租金单价为 1.5 元/m²/天；第三年租金单价 1.8 元/m²/天；第四年之后每年租金单价为 2.2 元/m²/天；从 2017 年 1 月 1 日起，租赁场所内一个完整会计年度的含税销售额（包括全部销售收入和其他收入）超过 9 亿元人民币时，按照超出部分销售额的 5%增加租金等相关费用。

三、项目追加投资原因分析

一、项目装修工程人工费用及材料价格上涨导致装修改造工程的投资增大。

1、该项目于 2012 年 11 月签订了《租赁合同》，在这之前相关部门按照 2012 年的市场情况和价格对该项目的装修改造工程造价进行了预算，但是该项目的实际施工开始时间为 2014 年初，装修工程的人工费用以及材料价格较 2012 年上涨较大，因此致使整体装修改造工程造价增大。

2、该项目的设计方为国际知名的商业空间设计公司，设计公司于 2013 年对该项目按照世界一流的商业理念进行设计，在设计规划里对装修的工艺要求精良，所用材料考究，对装修团队的要求比较高，因此也增大了本次装修工程的成本。

3、对该项目原规划设计的消防、空调末端工程按照设计公司设计的内装动线布局进行了改造。

4、因对该项目重新定位而调整各业态分布比例，提升经营品质，提高了部分已装修工程装修标准，致使装修改造费用大幅增加。

近两年来国内经济增长减速、社零总额增长放缓、市场消费能力增长也趋弱。自 2013 年以来中国的零售业销售增幅创下了十几年来最低，消费走低、竞争加剧、商品毛利下滑等因素正在成为抑制传统百货零售业利润的“杀手”。同时，电商的快速发展抢占了一部分的市场份额，也给传统百货业造成了一定的冲击。目前以丰富的业态配比和良好的购物环境为特色的购物中心正逐步成为消费者的首选消费场所。根据中国购物中心产业资讯中心数据显示，2012 年底全国主要城市购物中心总量约为 3100 家，而十年前还不到 300 家。对于业态相对单一的传统百货而言，都希望通过商场扩容改造、引入时尚品牌旗舰店、增加商场体验性元素等手段来营造一种类似于购物中心的消费体验。友好集团自 2013 年下半年开始加大了各个百货商场

的业态调整，与疆内知名的大型餐饮企业、影院、动漫城等展开积极合作，丰富了商场的经营项目，增大了商场的客流，提升了百货业态的销售业绩，同时也给消费者带来了真正意义上的“一站式消费”体验。该项目是友好集团旗下第一个面积超过 10 万平方米的大型购物中心，该项目签约的时间较早，最初对该项目的定位是以传统百货+超市卖场为主力，辅以其它配套业态，故而餐饮等其它体验式消费业态在整个购物中心的占比非常低。但是根据全国百货零售业的发展趋势，友好集团顺应市场发展的要求，对该项目的定位重新确认，并对该项目内的各业态占比进行调整，加大体验式消费业态的比例，增加了餐饮、影院、动漫城、书店、培训机构、艺术品展示、名家画廊、美容美体、早教、汽车美容等。该项目重新定位开业后，会将购物、生活、展览、文娱、商业、办公、会议和交通多种生活空间完美融合，届时该项目不仅仅是时尚聚集之地，更是包罗万象之城。因此对该项目原设计的部分场地进行了装修方案变更，提高部分已装修场地的装修标准，对该部分场地进行了改造完善，从而增加了该项目的装修改造的投资金额。

根据以上因素，造成该项目的人工费用、装修材料价格大幅上涨，具体如下：

（1）2012 年预算人工费用为 120 元/工·日，共 20 万个工，人工费用合计 2400 万元；2014 年实际人工费用为 260 元/工·日，共 30 万个工，人工费用合计 7800 万元，2014 年较 2012 年新增人工费用 5400 万元。

（2）室内灯具由原先的金卤灯、筒灯变为 LED 灯具，费用由原先的 730 万元变更为 950 万元，新增 220 万元。

（3）为扩大经营面积，将中庭进行织补，新增改造费用 150 万元。

（4）新增中庭观光电梯 2 部（包括电梯、井道及装修），新增费

用 340 万元。

（5）新增室内配电箱及电缆费用为 470 万元。

（6）室内造型铝板、地砖、石材等建材费用新增 1331 万元。

综上，该项目的人工费用以及装修材料价格较原先预算新增约为 7911 万元。

二、根据消防部门对该项目设计内装方案的审核意见，需新增加相关的设备设施费用（包括新增楼梯间，消防末端设备数量）合计约为 3000 万元。这也造成整体装修改造工程造价增加。

三、因该项目扩大了体验式消费业态的面积占比，在地下一层至地上七层均设有餐饮项目，均需安装天然气，故新增天然气费用（包括设计、管道及施工）约为 1000 万元。

四、按照原先的设计施工方案，友好集团只需负责公共区域（包括公共通道及中岛）约 70000 m²的装修工程。但是受国内商业零售业业绩下滑、消费能力降低以及电商冲击等因素的影响，该项目的招商难度增大，为了引进优良品牌的进驻，保证开业的正常顺利进行，还需友好集团负责各个品牌厅房的装修，面积约为 30000 m²，装修工程造价约为 7200 万元。这也是整体装修工程费用增大的原因。

五、该项目电子设备的购置原预算为 312 万元，现根据友好集团的经营需要，电子设备的费用约为 520 万元，新增 208 万元。

六、该项目设备及货架购置原预算为 750 万元，但根据后期设计方案的调整，新增加了：

（1）新增家电卖场的道具（包括柜台及货架）的统一制作费用 495 万元；（2）新增外立面 LED 屏幕费用 50 万元；（3）新增外立面广告位及屋面的友好集团的标识费用 255 万元。合计新增 800 万元。

综合以上六点原因，该项目需追加新增装修改造费用、设备及货架等费用共计 20119 万元。

四、项目财务分析

该项目为地下第二层至地上第七层，总建筑面积为 100912.15 m²（图纸建筑面积），拟开设大型综合性购物中心，合同期限为 2012 年 11 月 15 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁期限届满，如无特别异议，租赁期限自动顺延三年。自 2012 年 11 月 15 日起至 2013 年 9 月 30 日为装修改造免租期。项目预算期 10 年，投资金额 192114 万元，预计第 4 年开始盈利，项目静态投资回收期为 8.95 年。

项目预测基于以下几个假设

1、该项目的经营业态将采用以百货、超市、家电连锁经营为主同时辅以餐饮等体验式消费业态。

2、商业零售的收入预测指标，第 1 年销售 25000 万元（按 2014 年开业时间预计一个季度销售额），第 2 年销售 105000 万元，第 3 年销售年递增为 34%，第 4 年销售年递增为 38%，第 5 年至第 6 年销售年递增为 25%，第 7 年销售年递增为 15%，第 8 年起销售年递增为 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：以银行贷款方式取得，国家的产业政策、金融政策在可预测的期限内不发生重大调整，不会给集团带来财务风险。

项目预算期：10 年

（一）项目投资总额为：	192114 万元
1、十年租金费用：	73296 万元
2、十年浮动租金：	62696 万元
3、装修改造投入：	51052 万元
4、设备及货架购置等：	1550 万元

5、电子设备购置：520 万元

6、满足商品经营需营运资金：3000 万元

(二) 10 年经营预测：

1、经营方面测算方法：

1) 商业零售的收入预测指标，第 1 年销售 25000 万元（按 2014 年开业时间预计一个季度销售额），第 2 年销售 105000 万元，第 3 年销售年递增为 34%，第 4 年销售年递增为 38%，第 5 年至第 6 年销售年递增为 25%，第 7 年销售年递增为 15%，第 8 年起销售年递增为 10%；商品综合毛利率第 1 年按 14.72%预测，第 2 年按 14.67%预测，第 3 年至 4 年按 15.52%预测，第 5 至 7 年按 15.90%进行预测，第 8 至 10 年按 15.93%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、费用方面测算方法：

1) 折旧：电子设备按 3 年折旧期/残值率 5%计提折旧，年折旧为 164.67 万元。

2) 长期待摊费用：房屋改造及设备设施、货架，按照租赁期限 12 年行摊销，年摊销额 4383.50 万元。

3) 工资、福利及社保：首年工资费用 1115 万元，之后年工资费用逐年增长 3%进行测算。

(单位：万元)

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
工资	1115	1148	1183	1218	1255	
工会经费及 职教费	39	40	41	43	44	
五险一金	477	492	506	521	537	
合计	1631	1680	1730	1782	1836	
项目	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
工资	1292	1331	1371	1412	1455	12781
工会经费及 职教费	45	47	48	49	51	447
五险一金	553	570	587	604	623	5,470
合计	1891	1948	2006	2066	2128	18699

4) 水电费：按 93.25/年/m²预测, 首年水电费用 941.2 万元，之后按每年 1%递增。建筑面积 100912 m²。

5) 采暖及空调费：按 22 元/平米，年费用 249 万元，其中：员工采暖费 27 万元(329 人*825 元)，经营场所采暖费 222 万元。

6) 财务费用：

A、按 56122 万元年, 年利率 6.5%计算, 年利息费用 3647.93 万元，10 年利息费用总额为 36479.30 万元。

B、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, 超市费率 0.38%、百货费率 0.78%。

3. 利润方面：

第一年商业销售预测为 25000 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
	-12743.91	-4401.92	-25.35	1147.88	6052.03
第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
10589.90	11197.70	13267.90	15794.34	18248.23	59126.82

4、项目静态投资回收期为 8.95 年。

5、项目净现值：169759.58 万元。

五、结论

该项目追加装修改造投资金额的方案是友好集团顺应市场发展的要求做出的决策。经测算，该项目追加投资后自第 4 年开始盈利，静态回收期为 8.95 年，经友好集团会议研究，一致认为符合友好集团战略发展规划的要求及市场发展的需求。

新疆友好（集团）股份有限公司

2014 年 9 月 16 日