

**新疆友好（集团）股份有限公司拟租赁西北路科学大厦  
地下一层至地上二层商业项目市场分析暨可行性研究报告**

## **一、乌鲁木齐市概况**

### **1、乌鲁木齐市简介**

乌鲁木齐市位于新疆中部，地处亚洲大陆地理中心，是新疆政治、经济、文化的中心，中国西部对外开放的重要门户，是第二座亚欧大陆桥中国西段的桥头堡。行政区总面积 1.42 万平方公里，其中建成区面积 261.88 平方公里。截止 2013 年全市总人口 346 万人，较上年增长 11 万人。

2013 年全市实现生产总值（GDP）2400 亿元，较上年增长 15%；全年社会消费品零售总额 970.05 亿元，同比增长 16.3%；城镇居民可支配收入 20780 元，增长 13%。

如图所示：★为乌鲁木齐市所在地，地处亚欧大陆中心，天山山脉中段北麓，准噶尔盆地南缘。西部和东部与昌吉回族自治州接壤，南部与巴音郭楞蒙古自治州相邻，东南部与吐鲁番地区交界，是欧亚大陆中部重要城市。

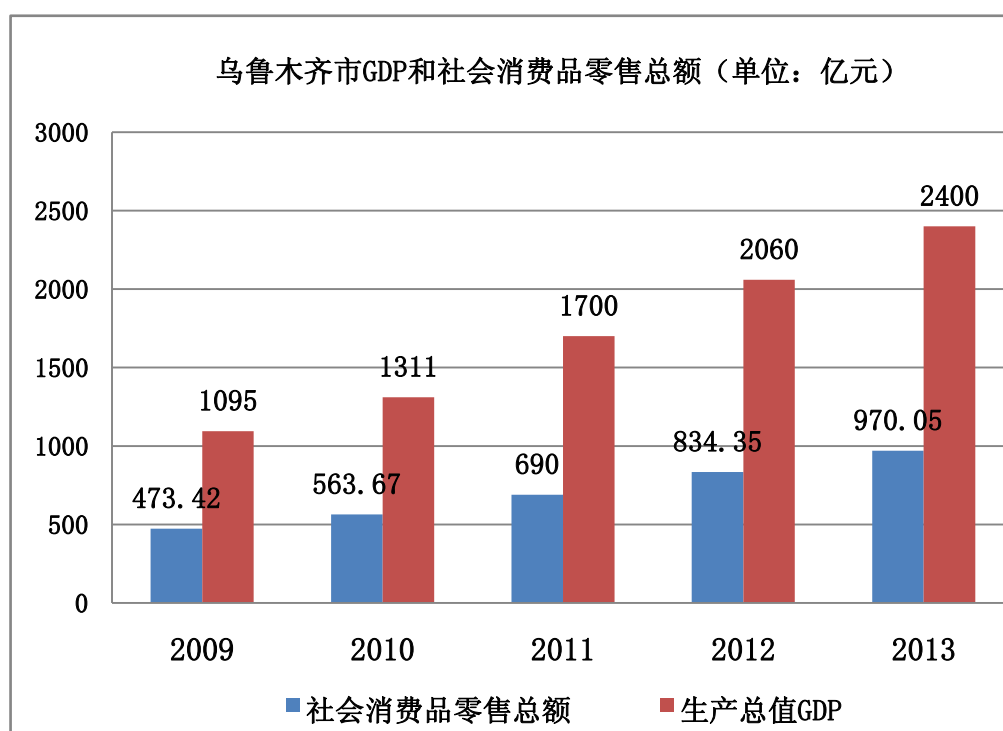
## 2、乌鲁木齐市行政区域划分



| 区县    | GDP      | 社会消费品零售总额 |
|-------|----------|-----------|
| 沙依巴克区 | 297.6 亿元 | 258 亿元    |
| 天山区   | 247.1 亿元 | 220 亿元    |
| 高新区   | 800 亿元   | 205 亿元    |
| 水磨沟区  | 338.9 亿元 | 192 亿元    |
| 米东区   | 260.6 亿元 | 40 亿元     |
| 开发区   | 410 亿元   | 33 亿元     |
| 乌鲁木齐县 | 20 亿元    | 7.23 亿元   |
| 达坂城区  | 25.8 亿元  | 2 亿元      |

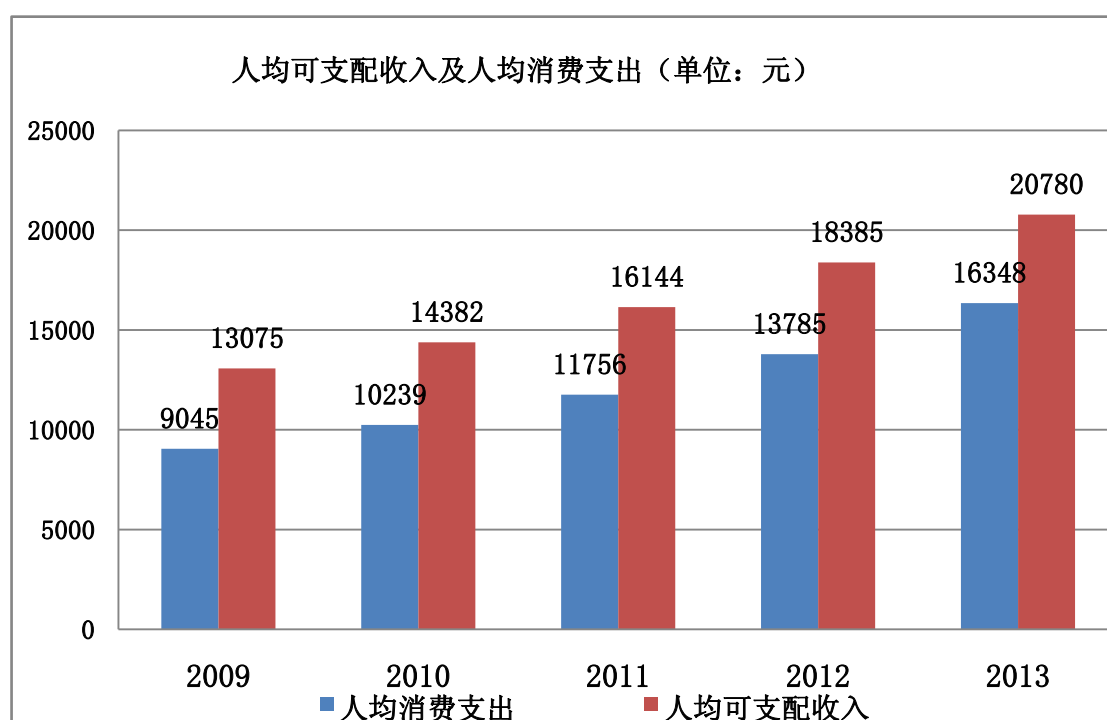
沙依巴克区 GDP 在各区县排名第四位，但社会消费品零售总额排名第一，经济实力较强。

## 3、乌鲁木齐市 2013 年主要经济数据



2013 年，乌鲁木齐生产总值（GDP）达到 2400 亿元，比上年增长 15%。其中，第一产业增加值 27 亿元，增长 6.2%；第二产业增加值 930 亿元，增长 14.8%；第三产业增加值 1443 亿元，增长 15.3%。

全年实现社会消费品零售总额 970.05 亿元，比上年增长 16.3%，预计 2014 年将达到 1000 亿元。分行业看，批发和零售业零售额 867.97 亿元，增长 17.4%；住宿和餐饮业零售额 102.08 亿元，增长 7.8%。分城乡看，城镇零售额 969.66 亿元，增长 16.3%；乡村零售额 0.39 亿元，增长 4.2%。



2013 年，乌鲁木齐市全年城镇居民人均可支配收入达 20780 元，首次突破 20000 元，较上年增长 13.0%；农牧民人均纯收入 12065 元，增长 16.5%。城市居民人均消费支出 16348 元，比上年增长 18.6%，其中食品支出 6014 元，占消费支出的比重为 36.8%。

## 4、乌鲁木齐市城市发展规划

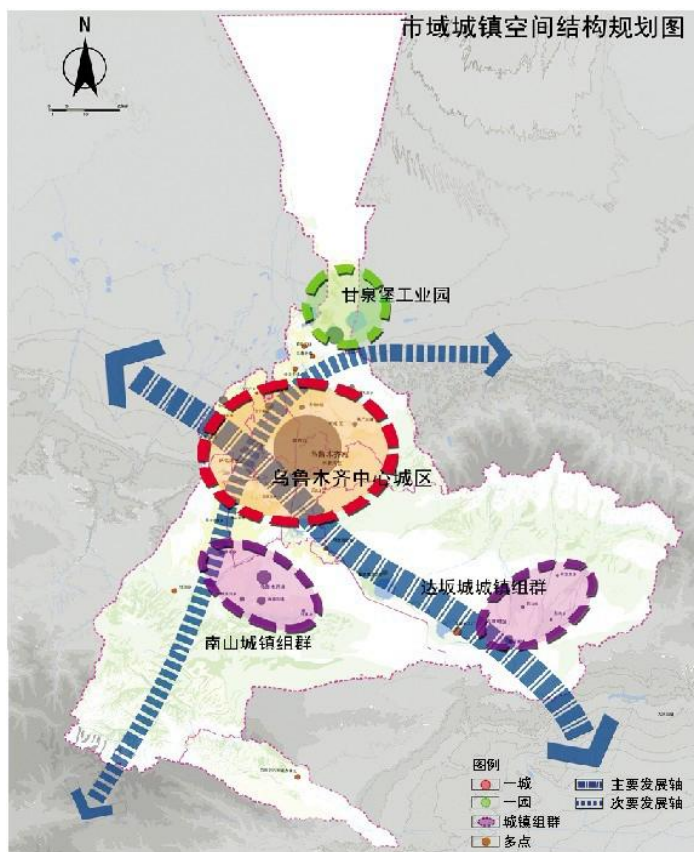
### (1) 城市规模

根据预测，2020 年，乌鲁木齐市域人口达到 500 万人。其中，中心城区人口将达到 400 万人左右。

### (2) 城镇空间布局

规划市域城镇体系空间结构为“双轴、一城、一区、两群、多点”。

“双轴”为沿兰新铁



路和 312 国道形成主要城镇发展轴和沿 216 国道形成次要城镇发展轴；

“一城”即乌鲁木齐城市及郊区；“一区”即乌鲁木齐市甘泉堡工业区；“两群”即南山、达坂城两个城镇组团；“多点”即市域内其它多个独立工矿和城镇型居民点。

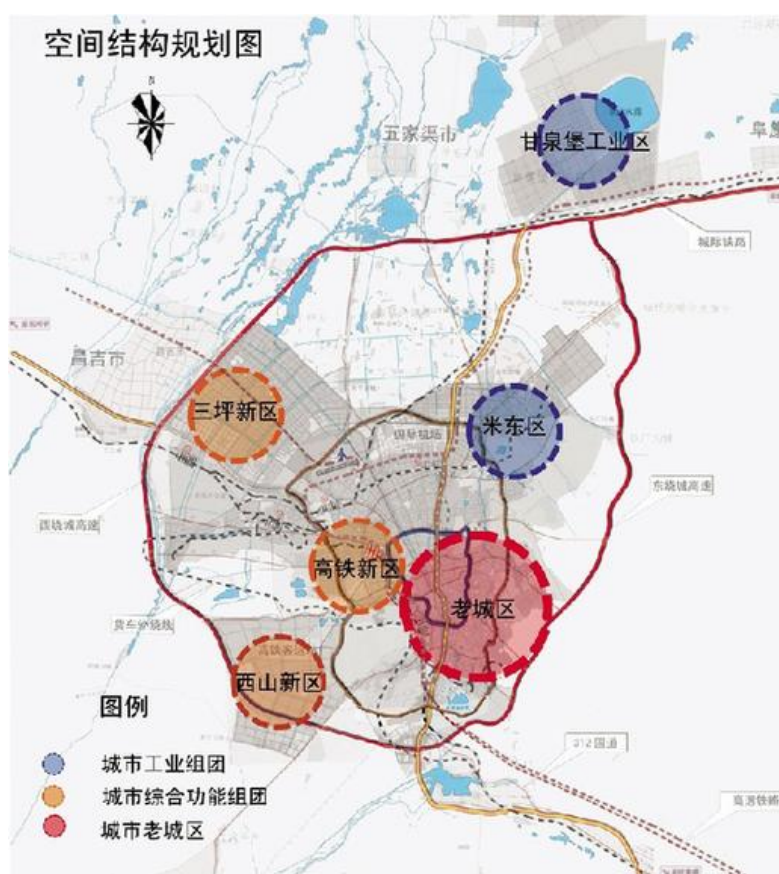
### (3) 城市空间结构规划

全市构建城北新区、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。

### (4) 中心城区主要功能定位

城北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、项目概况

### 1、项目简介

新疆友好（集团）股份有限公司拟租赁西北路科学大厦地下一层至地上二层商业房产进行商业零售经营，该项目位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 458 号科学大厦 1 栋；

**项目产权方：**新疆大学科技园有限责任公司；

**租赁区域：**地下一层至地上二层商业房产面积共计 5773.58 m<sup>2</sup>。

## 2、项目区位示意图



## 三、项目租赁情况说明

### 1、美美友好电器租赁情况说明(地下一层至地上一层 3488.72 m<sup>2</sup>)

2011年6月27日，新疆友好（集团）股份有限公司（以下简称友好集团）与新疆大学科技园有限责任公司（以下简称新大科技园）就位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路458号科学大厦1栋地下一层（1662.06 m<sup>2</sup>）至地上一层（1826.66 m<sup>2</sup>）共计3488.72 m<sup>2</sup>的商业房产签订了《房产租赁合同》（以下简称原合同），以开设美美友好电器卖场项目。该项目于2011年12月9日正式开业运营，至今运营状况良好。

该项目租赁期限为15年3个月，自2011年7月1日起至2026年9月30日止，租金总额为59,574,614.47元，平均租金单价3.12元/m<sup>2</sup>/天。自开业至今，友好集团已按照原合同约定向新大科技园支付2011年10月1日至2015年9月30日期间租金，共计10,187,062.4

元, 剩余 11 年租金总额为 49, 387, 552. 07 元。

鉴于电器市场竞争日益激烈, 美美友好电器卖场因各项运营成本较高, 无法进一步促进销售增长, 为降低经营成本, 经友好集团与新大科技园协商一致, 同意终止原合同。同时, 按照原合同相应条款就该项目重新签订《房产租赁合同》, 按照该合同约定, 友好集团将按照 2. 11 元/㎡/天的租金单价向新大科技园一次性支付 11 年(自 2015 年 10 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止) 租金, 租金总额为 29, 632, 531. 24 元, 较原合同减少 19, 755, 020. 83 元, 大幅降低了运营成本, 详见后表:

表 1: 地下一层至地上一层 2488. 72 ㎡租赁场所支付方式对比

单位: 元

|              | 原合同: 逐年支付                                 | 新合同: 一次性支付       | 差额               |
|--------------|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| 租赁面积         | 3488. 72 ㎡                                |                  |                  |
| 租赁期限         | 11 年 (自 2015 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日) |                  |                  |
| 租金单价 (元/㎡/天) | 3. 12                                     | 2. 11            | 1. 01            |
| 租金总额         | 49, 387, 552. 07                          | 29, 632, 531. 24 | 19, 755, 020. 83 |
| 银行利率终值系数     | 2. 032361                                 |                  |                  |
| 银行利息         | 50, 985, 786. 58                          | 30, 591, 471. 95 | 20, 394, 314. 63 |
| 租金终值         | 100, 373, 338. 65                         | 60, 224, 003. 19 | 40, 149, 335. 46 |

如上表: 若一次性支付则租金单价由 3. 12 元/㎡/天降至 2. 11 元/㎡/天, 租金总额减少 19, 755, 020. 83 元, 应付银行利息减少 20, 394, 314. 63 元, 本金及利息最终减少 40, 149, 335. 46 元, 可大幅降低友好电器经营压力。

项目实施后，友好集团拟将美美友好电器现有品牌进行优化、整合，统一调整至地下一层。调整后地下一层（1662.06 m<sup>2</sup>）将继续经营友好电器卖场，地上一层（1842.66 m<sup>2</sup>）经营黄金珠宝饰品。

## 2、地上二层租赁情况说明（2268.86 m<sup>2</sup>）

地上二层（2268.86 m<sup>2</sup>）整层租赁经营家居生活馆，该区域可与美美友好购物中心北区二层有效贯通，最终使美美友好购物中心总面积达到 46000 m<sup>2</sup>，极大地增强购物中心北区人流动线拓展及延伸。（备注：新疆大学科技园有限责任公司将为该项目新装扶梯一部）

表二：地上二层 2268.86 m<sup>2</sup>合作方案对比

单位：元

|             | 方案一：逐年支付                                      | 方案二：按比例一次性支付  |               | 方案差额          |
|-------------|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 租赁面积        | 2268.86 m²                                    |               |               |               |
| 租赁期限        | 11 年 3 个月（自 2015 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日） |               |               |               |
| 租金单价（元/㎡/天） | 3.12                                          | 1.92          |               | 1.2           |
| 支付方式        | 逐年                                            | 30%           | 5372168.14    |               |
|             |                                               | 50%           | 8953613.57    |               |
|             |                                               | 20%           | 3581445.43    |               |
| 租金总额        | 29,845,378.56                                 | 17,907,227.14 |               | 11,938,151.42 |
| 银行利率终值系数    | 2.177227                                      | 30%           | 2.177227      |               |
|             |                                               | 50%           | 2.074778      |               |
|             |                                               | 20%           | 2.032361      |               |
| 银行利息        | 35,134,785.47                                 | 30%           | 6,324,265.56  | 15,490,022.42 |
|             |                                               | 50%           | 9,623,152.62  |               |
|             |                                               | 20%           | 3,697,344.87  |               |
|             |                                               | 银行利息合计        |               |               |
| 租金终值        | 64,980,164.03                                 | 30%           | 11,696,433.70 | 27,428,173.84 |
|             |                                               | 50%           | 18,576,766.19 |               |

|  |  |        |               |  |
|--|--|--------|---------------|--|
|  |  | 20%    | 7,278,790.30  |  |
|  |  | 租金终值合计 | 37,551,990.19 |  |

如上表：若按照方案二执行，则租金单价由 3.12 元/m<sup>2</sup>/天降至 1.92 元/m<sup>2</sup>/天，租金总额减少 11,938,151.42 元，应付银行利息减少 15,490,022.42 元，本金及利息最终减少 27,428,173.84 元，可大幅降低该项目运营成本。

#### 四、项目基本内容

1、**区位：**该项目位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 458 号科学大厦 1 栋，紧邻新疆大学、新疆大学科技园等高校、科研机构。周边院校众多，小区林立，配套设施完善。区位条件良好，市场潜力巨大。

#### 2、面积：

该项目共三层，地下一层至地上二层，总面积为：5773.58 m<sup>2</sup>。

地下一层：1662.06 m<sup>2</sup>

地上一层：1842.66 m<sup>2</sup> ；

地上二层：2268.86 m<sup>2</sup>。

#### 3、项目地下一层至地上一层合作方案

- (1) 合作方式：租赁；
- (2) 租赁期限：11 年，自 2015 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日；
- (3) 租金均价：11 年租金均价 2.11 元/m<sup>2</sup>/天；
- (4) 租金方案：

1) 地下一层至地上一层 3488.72 m<sup>2</sup>租赁场所 11 年租金总额 29,632,531.24 元。

#### 2) 支付方式：

地下一层至地上一层租赁场所 11 年租金总额 29,632,531.24 元  
将于 2015 年 12 月 15 日前向项目产权方新疆大学科技园有限公司一  
次性支付完成。

#### 4、项目地上一层合作方案（门面房）

地上一层 16 m<sup>2</sup>（功夫王鸭脖）租赁场所合作方案：

（1）合作方式：租赁；

（2）租赁期限：2015 年 5 月 15 日至 2026 年 9 月 30 日，11 年  
4 个半月；

（3）租金方案：地上一层租赁场所租金 500,000 元将于 2015 年  
7 月 1 日前向产权方一次性付清；

备注：因地上一层  
（16 m<sup>2</sup>）“功夫王鸭脖”  
门面房影响美美友好购  
物中心整体形象，为便  
于卖场统一管理，我公  
司拟将该门面连同地上  
二层整体租赁。



如图：红线内为“功夫王鸭脖”门面房外立面范围

#### 5、项目地上二层合作方案

（1）合作方式：租赁；

（2）租赁期限：11 年 6 个月，自 2015 年 4 月 1 日至 2026 年 9  
月 30 日；

（3）装修改造期：3 个月，自 2015 年 4 月 1 日至 2015 年 6 月  
30 日。

(4) 租金方案:

1) 租金起算日: 2015 年 7 月 1 日;

2) 地上二层 2268.86 m<sup>2</sup>租金总额为 17,907,227.14 元(壹仟柒佰玖拾万柒仟贰佰贰拾柒元壹角肆分),即租金单价为 1.92 元/天/m<sup>2</sup>;

3) 支付方式:

地上二层租赁场所租金分三期进行支付,第一期租金的支付:双方签订《房产租赁合同》后 10 日内,友好集团一次性向产权方支付租金总额的 30%,即 5,372,168.14 元;第二期租金的支付:在 2015 年 7 月 1 日租金起算日后 10 日内,友好集团向产权方支付租金总额的 50%,即 8,953,614 元,第三期租金的支付:友好集团于 2015 年 12 月 15 日前向产权方支付剩余 20%租金,即 3,581,445 元,产权方在向友好集团收取每一笔租金时向友好集团提供合法有效相应金额的房产租赁发票。

综上,该项目总租赁面积为地下一层至地上二层,共计 5773.58 m<sup>2</sup>,租金总额 48,039,758.38 元。

## 五、项目经营前景

随着新疆的经济高速发展,人民的生活水平在近年来有较大的提高,越来越多的人开始追求高品质生活和高端品牌文化。乌鲁木齐市美美友好购物中心作为现新疆百货服务业中唯一拥有众多国际一线奢侈品品牌的门店,几乎垄断了新疆奢侈品市场的销售。

但随着国家西部大开发各项优惠政策的陆续出台,越来越多的省

外商业百货巨头加大了对新疆市场的投资力度。

为持续巩固乌鲁木齐市美美友好购物中心在新疆百货业态中的高端品质优势，友好集团拟对乌鲁木齐市美美友好购物中心新增营业面积，合理规划商场布局，调整经营品类，提升市场竞争力。新增经营面积将与美美友好购物中心其他楼层各业态将相互联动，通过全方位经营模式和先进的服务理念，为新疆百货业界提供最新的营销模式和消费主张，进一步促进美美友好购物中心的经营及发展。

## 六、项目优劣势分析

### 1、项目优势

**地段优势：**本项目地处乌鲁木齐市传统商圈繁华地段，商业氛围成熟，周围配套基础设施（如银行、公交站点、医院、学校等）完善。项目市场培育期短。地理位置优越，交通便利。

**品牌及规模优势：**作为乌鲁木齐市唯一一家集奢侈品及精品百货为一体的大型综合性购物中心，此次新增面积，可使美美友好购物中心总面积增至近 47000 平方米，与美美友好购物中心形成统一整体，进一步促进美美友好购物中心的经营与发展。

**价格优势：**经测算，该项目平均租金单价为 2.11 元/m<sup>2</sup>/天，鉴于项目处于友好商圈核心地段，周边商铺租赁平均单价为 5 元/m<sup>2</sup>/天以上，价格优势明显，可大幅降低项目运营成本。

**竞争力的提升：**通过将该项目与美美友好购物中心北区连通后，家居、珠宝等品牌的进驻，将丰富美美友好购物中心的经营业态，美美友好购物中心规划更加合理的商场布局，与美美友好购物中心各楼层业态形成良性互动，全面提升竞争力。

## 2、项目劣势

**停车位较少：**该项目临西北路一侧停车位较少，无法满足顾客停车需求。

## 七、项目财务分析

该项目为地下一层至地上二层，总面积 5773.58 m<sup>2</sup>；拟经营百货及电器连锁。项目预算期 10 年，投资金额 5,923.77 万元，预计第 4 年开始盈利，项目静态投资回收期为 8.67 年。

### 项目预测基于以下几个假设：

1、新大科技园项目经营面积为 5773.58 m<sup>2</sup>，将采用百货、电器连锁经营相结合的经营模式；

2、商业零售收入预测指标，即第一年销售 10,000 万元，第 2-4 年销售年递增为 15%、第 5-7 年递增为 10%、第 8-10 年起年递增为 5%；

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：项目资金以贷款方式取得。

项目预算期：10 年

（一）项目总投资为：5,923.77 万元

- |              |           |
|--------------|-----------|
| 1、装修改造投入：    | 589.79 万元 |
| 2、设备购置及消防费用： | 60 万元     |
| 3、电子设备购置：    | 20 万元     |

- 4、营运资金：500.00 万元
- 5、10 年房产租赁费：4,753.98 万元

| 项目       | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年  |        |
|----------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 工资       | 40.37 | 41.58 | 42.83 | 44.11 | 45.44  |        |
| 工会经费及职教费 | 1.41  | 1.46  | 1.5   | 1.54  | 1.59   |        |
| 五险一金     | 17.28 | 17.8  | 18.33 | 18.88 | 19.45  |        |
| 合计       | 59.06 | 60.84 | 62.66 | 64.53 | 66.48  |        |
| 项目       | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 合计     |
| 工资       | 46.8  | 48.2  | 49.65 | 51.14 | 52.67  | 462.79 |
| 工会经费及职教费 | 1.64  | 1.69  | 1.74  | 1.79  | 1.84   | 16.2   |
| 五险一金     | 20.03 | 20.63 | 21.25 | 21.89 | 22.54  | 198.08 |
| 合计       | 68.47 | 70.52 | 72.64 | 74.82 | 77.05  | 677.07 |

## (二) 10 年经营预测

### 1、经营测算方法：

1) 以第一年销售 10,000 万元，第 1-5 年商品综合毛利率分别为 9.00%、9.19%、9.38%、9.57%、9.76%，第 6-10 年分别为 9.75%、10.14%、10.33%、10.52%、10.71%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：按照设备相应的折旧期限，残值率为 5%的方法计提折旧，年折旧为 6.33 万元；

2) 长期待摊费用：按照房屋改造、消防改造投入 649.79 万元，按照租赁年限 11 年进行摊销，年摊销额 65.41 万元，同时考虑友好电器原摊销余额 374.73 万元，按照新的租赁年限 11 年进行摊销，年摊销额 34.07 万元，合计每年摊销 93.14 万元。

3) 工资、福利及社保：首年工资费用 59.06 万元，之后年工资费用逐年增长 3%进行测算（单位：万元）

4) 水电费：按 100 元/年/m<sup>2</sup>预测

| 水电费 | 面积m <sup>2</sup> | 单价(元/m <sup>2</sup> ) | 第 1-10 年（万元/年） |
|-----|------------------|-----------------------|----------------|
|     | 5773.58          | 100.00                | 57.74          |

5) 采暖费：按 22 元/平米，年费用 12.7 万元，员工采暖费年费用按 6 人测算，年费用 0.5 万元。

6) 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%，费率 0.78%为依据测算。

利润方面：

第一年商业销售预测为 10,000 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   |
|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
|        | -290.17 | -257.63 | -137.72 | 3.39   | 119.19  |
| 第 6 年  | 第 7 年   | 第 8 年   | 第 9 年   | 第 10 年 | 合计      |
| 249.15 | 394.92  | 487.51  | 586.22  | 691.44 | 1846.30 |

预计第四年开始盈利

项目静态投资回收期为 8.67 年

## 八、综述

新疆友好集团西北路科学大厦地下一层至地上二层商业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，拟租赁乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 458 号科学大厦地下一层至地

上二层（总建筑面积 5773.58 m<sup>2</sup>）用于经营友好电器、珠宝首饰及家居生活馆。该项目可大幅降低友好电器经营成本，通过家居、珠宝等品类的调整，将丰富美美友好购物中心的经营业态，扩大经营面积，使卖场规划布局更加合理，全面提升美美友好购物中心竞争力。

经财务等部门的测算，预计该项目总投资 5,923.77 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 8.67 年。

集团公司总经理办公会议研究认为该项目符合友好集团积极拓展主营业务的战略发展规划。

新疆友好（集团）股份有限公司

2015 年 1 月 28 日