
新疆汇嘉时代百货股份有限公司 昌吉汇嘉时代购物中心建设项目 市场分析暨可行性研究报告

第一章 总论

一、项目名称及建设地点

项目名称：新疆汇嘉时代百货股份有限公司昌吉购物中心（以下简称：昌吉汇嘉时代购物中心）建设项目

建设地点：新疆维吾尔自治区昌吉市中山路 133 号

建设单位：新疆汇嘉时代百货股份有限公司（以下简称“汇嘉时代”或“公司”）

注册地址：乌鲁木齐高新技术产业开发区北京南路钻石城 5 号 1 栋 23 层

法定代表人：潘锦海

第二章 项目概述和主要经济指标

一、项目内容概述

项目名称：昌吉汇嘉时代购物中心项目

项目建设地：新疆维吾尔自治区昌吉市中山路 133 号小区

本项目总投资为 58,615 万元，其中：28,615 万元用于设备购置及装修投资，30,000 万元用于支付昌吉市汇投房地产开发有限公司 12 年租金。

租期内平均租金单价：0.32 元/m²/天。

该项目的顺利实施，预计未来 12 年年均将为公司创造 6,026.5 万元的净利润。

该项目装修期为 1 年，在接收物业后购置设备、装修，铺面招商及完善人员配置等。结合公司过去积累的商业资源，以及成功的项目管理和商业运作经验，本项目将成为昌吉中山路重要的商业中心，解决目前由于昌吉区域硬件限制带来

的发展瓶颈并使企业获得更大的利润空间。

二、项目的主要经济指标

单位：万元

序号	项目	指标
1	项目总投资	58,615
2	其中：设备购置安装	12,400
3	装修装饰	14,706
4	财务费用	1,509
5	租金费用	30,000
6	年均营业收入	67,173.17
7	年均利润总额	7,035.33
8	年均所得税	1,008.83
9	年均净利润	6,026.5
10	年均净利润率	8.97%
11	内部收益率（税后）	17.14%
12	静态投资回收期（含建设期，单位：年）	7.35
13	项目建设期（单位：年）	1

第三章项目背景、必要性及可行性

一、项目背景

购物中心是一种组合型的商业设施，将多种店铺作为一个整体来计划、开发和经营，并且拥有一定规模的停车场。利用建筑空间复合化、集约化和开放化，满足城市的商业、旅游、餐饮、文娱等城市功能空间需求，并建立一种相互依存、相互助益的空间能动关系，从而形成多功能，高效率的经济聚集体，是一种有计划地实施的全新的商业聚集形式。

项目建设符合昌吉市新城区详细规划，建成后以基础消费群体为主，主要采取规模化、全业态商业环境为主的竞争战略，其主要目标为打造昌吉市第三产业高地，通过促进零售业的繁荣，满足消费大众的“一站式”购物需求、高收入人群和年轻消费者追求更舒适和更精致的生活。购物中心在服务功能上比传统百货

具有更多优势。购物中心结合了购物、餐饮、娱乐等业态，形成为消费者提供“一站式”消费服务的综合商业体，使观影、餐饮、KTV 等成为消费者的日常消费项目。打造具备实力和规模的商业发展平台，发展辐射周边的商业中心区域，具有较好的市场前景。

二、昌吉市城市总体规划（2010年-2030年）

1、城市经济发展目标：至规划末期，预期三次产业结构调整为5：40：55，三次产业增加值分别达到130亿元、1040亿元、1430亿元。

2、城市发展战略：乌昌经济一体化发展战略；城乡统筹发展战略；新型工业化发展战略；壮大中心城区的发展战略；重视环境保护，建设节约型社会的发展战略；建设宜居城市，构建和谐社会的战略。

3、城市定位：现代制造加工业基地、活力创新型城市、生态田园宜居城市美食文化之都、宜居创业之城。

4、城市产业发展定位：服务业主导产业为教育培训、企业中介等第三产业，优势产业为商贸批发、现代物流、旅游休闲等。

5、城市人口规模： 2015年47万人，2020年60万人，2030年70万人。

6、市域人口与城镇化水平预测： 2015年、2020年、2030年昌吉市域人口分别为75万人、85万人和92万人。

昌吉市新城区北区控制性详细规划图



2014 各地、州、市生产总值

单位：万元

(2014 年)

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	24614698	1	274275	12	9060132	1	15280292	1	70428	4
克拉玛依市	8476725	4	51450	15	6398907	3	2026368	7	153084	1
石河子市	2928469	10	103887	14	1734547	10	1090035	11	81370	2
吐鲁番地区	2600194	11	421997	10	1399636	11	778561	14	40457	9
哈密地区	4021829	9	380310	11	2254736	7	1386783	9	65646	6
昌吉回族自治州	10608714	3	2411106	1	5176095	4	3021513	3	66005	5
伊犁哈萨克自治州	15620784		4281775		5337739		6001270		32825	
伊犁州直属县(市)	7423440	6	1775638	6	2276332	6	3371470	2	26453	12
塔城地区	5941184	8	2071671	3	2045928	9	1823585	8	44851	8
阿勒泰地区	2256160	13	434466	9	1015479	12	806215	13	35932	10
博尔塔拉蒙古自治州	2581125	12	620013	7	713918	13	1247195	10	52448	7
巴音郭楞蒙古自治州	11187864	2	1846935	5	6843156	2	2497773	6	79055	3
阿克苏地区	7498888	5	2205426	2	2373930	5	2919531	4	29293	11
克孜勒苏柯尔克孜自治州	892437	15	131076	13	286595	15	474766	15	15222	14
喀什地区	6884030	7	2064815	4	2101841	8	2717374	5	16024	13
和田地区	1984208	14	586068	8	349996	14	1048144	12	8993	15

各地、州、市社会消费品零售总额和在岗职工平均工资

(2014 年)

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	9068442	1	62688	2
克拉玛依市	557799	9	81744	1
石河子市			56825	4
吐鲁番地区	385279	11	60040	3
哈密地区	753363	7	53444	7
昌吉回族自治州	2129254	2	55406	5
伊犁哈萨克自治州	2962854		42693	
伊犁州直属县(市)	1723510	3	46152	12
塔城地区	692833	8	40843	14
阿勒泰地区	546511	10	36907	15
博尔塔拉蒙古自治州	344560	12	42605	13
巴音郭楞蒙古自治州	857369	6	54875	6
阿克苏地区	1108135	5	46508	11
克孜勒苏柯尔克孜自治州	164154	14	46778	10
喀什地区	1483821	4	50458	9
和田地区	321700	13	52533	8

三、公司所处行业基本情况

（一）百货零售业态概况

本项目所属行业为百货零售业。由于我国人口众多，从而为商品分销商带来了大量的机会。近年来，由于国内相继实施了一连串促进零售业发展的政策，包括通过政策鼓励促进国内消费，开放国内零售业，为消费者提供了更多的零售方式用以选择，拥有更多来自于国内外的优质商品。百货零售业的发展更是受人瞩目。

随着经济的稳步增长，城镇居民人均可支配收入的提升带来了消费结构的变化，这也从客观上促进了百货零售业的发展。但由于城镇化趋势以及消费群体需求多元化，加上以超级市场为代表的零售商业体的发展，传统百货公司进入衰退期。因此，能够提供餐饮，购物，娱乐等多功能一站式服务的购物中心项目成为了该行业未来发展的必然趋势。

购物中心作为一种多业态商业聚集的形式，一方面，该项目内各方均为他方带来客流，增加收益而实现共赢；另一方面，也满足了消费者的“一站式”消费需求，让广大的消费者享受到了便利。与单一业态相比，该混合业态逐渐显示出了更强的优势和更大的发展空间。

（二）行业特征

1、行业集中度逐步提高

由于我国幅员辽阔，使得百货零售业的行业集中度一直以来处于较低水平，呈现出分散化的特点。由于区域性消费者的各种背景以及消费习惯差别不大，导致供应链长度被尽可能地缩短以及共享，从而在一定的地区范围内形成规模效应。因此，我国的区域性连锁百货相对于全国品牌连锁百货的表现更好，竞争能力更强，这一点加剧了整个百货零售业的竞争性。

2008 年金融危机后，随着外资零售公司的进入，国内百货行业逐渐呈现出整合态势。未来随着外资与国内优质企业的并购扩张，整个行业集中度将会有所提高，行业利润率将会得到进一步提高。

2、业态细分逐渐形成

随着国内百货零售业的竞争加剧，业内逐渐形成了按照专业化、类别化以及

特色化市场定位划分的业态细分市场。从细分市场与管理模式进行划分，形成了“精品百货”、“流行百货”、“折扣百货”、“品类百货”和“物流百货”等细分百货业态，分别以奢侈品消费、时尚消费、品质消费、显式功能性消费和低价消费需求的顾客为目标顾客群。各细分市场根据各自目标客户群提供差异化的商品和服务，促进了行业整体水平的提升。

3、混合业态优势渐现

随着购物中心在我国各主要城市逐步兴起，传统百货功能将进一步多元化。百货店作为主力店满足消费者购物需求的同时，与精品超市、休闲、娱乐、餐饮、美体美容以及文化消费相结合形成多业态的混合。可以看到，这种混合业态经营方式为各方均带来更多的消费人流以形成共赢，满足了消费者一站式消费和体验式消费的需求。因此，随着国内城市化进程的加快，该种混合业态经营方式相较于传统业态将显示出更大的优势以及更广阔的发展空间。

三、项目的必要性

（一）目前硬件实力的不足制约了公司在昌吉的发展

近年来，汇嘉时代在昌吉当地零售百货行业的销售额一直排名第一，但目前，硬件实力的短板制约了公司在昌吉区域的发展：店面经营面积利用率已接近饱和，使得与高端品牌的合作受到影响，导致合作机会的流失；另一方面，昌吉汇嘉时代东方店、昌吉生活店均无专有停车场，导致顾客接待量受到影响。

因此本项目的建设，本质上是利用硬件优势进一步发挥其规模经济效益，突破目前的发展瓶颈。利用超过 21 万 m²的经营面积进行多业态整合，并借助区位优势建设新商业中心，由此进一步确立和巩固汇嘉时代在昌吉地区的零售百货行业领先优势，提升商业品牌。

（二）提升居民生活质量、满足消费诉求

随着新疆经济的迅速发展，当地居民收入水平的不断提高，其消费方式和生活方式也发生了变革，消费需求逐渐多样化。因此，本项目的建设将满足昌吉周边地区居民的消费诉求，为消费者提供良好的消费环境，并以其一站式购物的便利性和复合性营造出一种立体、多元的购物及生活模式，在功能上满足了消费者的多样化需求，可为消费者提供更为丰富的物质和精神享受。综合多种购物、休

闲功能的购物中心作为新型的复合业态，代表了零售业发展的一种趋势，迎合了消费者需求的变化，具有其他单一零售业态无法比拟的竞争优势。

（三）顺应城市规划、提高城市品位

目前，从乌昌总体规划来看，昌吉区域除老城区外并没有形成新商业中心，甚至连大型超市都比较欠缺，发展大型多功能购物中心成为当务之急。而该项目是一种新兴的商业形态，造就了一种新的生活形态和环境，营造城市购物环境、提高城市品位，得到了当地政府的大力支持。

本项目区位图



昌吉汇嘉时代购物中心夜景鸟瞰图



昌吉汇嘉时代购物中心夜景图



五、项目可行性分析

（一）公司具备项目营运能力

公司现任董事长潘锦海先生及经营管理团队拥有多年的零售百货业管理经验。自成立以来，公司培育了一批优秀的职业管理人员，积累了丰富的零售业管理经验，在规划设计、引进店铺、物流配送、服务程式化等方面十分专业。在面对业内激烈竞争以及多变的市场环境时，企业决策人员、市场策划人员以及业务人员能够分别从各自角度研究和理解当下消费需求和观念，有助于企业及时调整经营策略，以取得更好的业绩。

目前公司旗下共有 6 家百货商场、两家购物中心，百货营业面积达 31 万 m²，经营品种 23,000 余种，现有员工 9,000 余人，综合经济实力评比连年名列新疆商业流通领域前列。本项目运营管理层的组建可以通过对现有人员的调配和提拔来完成，此举能够保证团队在短时间之内形成规模，有利于充分发挥其效率。在联营品牌的选取和招商方面会考虑当地的消费习惯、项目经营定位以及与昌吉汇嘉时代百货有限公司错位经营等多方面因素，同时，统一招商也有助于提高项目对供应商的议价能力。购物中心项目尽管在业态分布上比传统百货更为全面，但在经营方式上与现有的公司各门店基本类似，所以本项目在营运方面的管理技术已经趋于成熟，相应管理人员到位后能够迅速熟悉岗位职能，使项目顺利投入运行。

汇嘉时代各主营店面介绍

店面	介绍
乌鲁木齐中山路店	乌鲁木齐汇嘉时代百货有限公司坐落于乌鲁木齐市中山路288号，经营面积2.2万平米，上下共八层，是经营业绩突出的全疆知名百货门店之一。
库尔勒店	新疆汇嘉时代百货股份有限公司库尔勒购物中心成立于2004年，是库尔勒市首家集购物、观光、娱乐、餐饮、休闲为一体超大型购物场所，主业经营面积达30,000余m ² ，经营品种10,000余种。
乌鲁木齐北京路店	新疆汇嘉时代百货股份有限公司乌鲁木齐北京路购物中心是新疆第一家全品类购物场所，集汇嘉时代百货、汇嘉开心超市、名品集合店、3C店、高档影院、美容院、SPA馆、中高档餐饮、时尚小吃满足区域生活配套齐全化、功能复合化、品质化的购物场所。其商业主题主要体现为国际化、时尚化、个性化、艺术化，是新疆首府新市区唯一面向城市主流消费客层的专属生活方式中心。
克拉玛依店	克拉玛依汇嘉时代百货有限公司整合了超市、家电、百货、休闲等多种服务业态，营业面积2万多平米，经营品种达2万多种，年销售逾两亿元。
五家渠店	五家渠汇嘉时代百货有限公司经营面积32,000平米，经营商品约1万余种，经营范围涵盖百货、家电、超市、运动休闲、餐饮等，向社会提供约500个工作岗位。
昌吉店	昌吉市汇嘉时代百货有限公司经营国内品牌达百余种。从商场负一层到四层分层次经营，经营范围涵盖高、中档男女服装、皮鞋皮具、金银首饰、化妆品、各类精品、家电寝具、烟酒及各类食品等，款式新颖，国内外品牌繁多。
库尔勒新区购物中心店	库尔勒汇嘉时代商业投资有限公司共7层，规划总面积为17.6万平米，地下二层可以提供近500多个地下车位。地下一层以及地上五层用于经营，主力百货店主要采取联营模式，主力百货顶层的配套设施，如健身房、美容美体店以及影院、餐饮、部分百货及商业街将会采取物业统一管理的租赁方式，

（二）居民需求总量快速增加

根据昌吉统计局公布的《昌吉州2014年国民经济和社会发展统计公报》，全州地区生产总值1060亿元，按可比价格计算，比上年增长16.1%。其中，第一产业增加值258.97亿元，增长5.6%；第二产业增加值525.76亿元，增长25.2%；第三产

业增加值275.35亿元，增长9.0%。

国内贸易：全年社会消费品零售总额212.9亿元，比上年增长16.8%。按经营地划分，城市消费品零售额189.5亿元，增长15.2%；农村消费品零售额23.4亿元，增长31.4%。按行业划、分，餐饮收入零售额36.5亿元，增长14.0%；商品零售业零售额176.4亿元，增长17.4%。

2015年末昌吉市总人口37.14万人。2015年全年实现社会消费品零售总额99.57亿元，同比增长11.3%。按消费形态分，其中餐饮收入15.25亿元，同比增长12.8%；商品零售实现零售额84.32亿元，同比增长11.1%，其中限额以上批零企业实现零售额37.57亿元，同比增长6.7%。

（三）区位优势

昌吉市，新疆昌吉州州府城市，国家重点支持的天山北坡经济带，地处天山北坡经济带的核心区域，毗邻新疆首府乌鲁木齐，地理位置显赫，第二座亚欧大陆桥、312国道、216国道、吐乌大高等级公路、乌奎高速公路和亚欧光缆都从州内通过，是东联内地、西接中亚、欧洲市场的黄金通道。近年来昌吉市经济发展非常迅猛，是新疆经济发展速度最快的城市之一。根据昌吉市规划及乌昌都市圈核心城区总体规划，并结合乌鲁木齐未来为“中国西部中心城市”的定位，要将昌吉市建设成“美食文化之都、宜居创业之城”。到2020年，乌昌都市圈核心城区（乌鲁木齐市、昌吉市）将达500万人口，乌昌都市圈核心城区（乌鲁木齐市、昌吉市）规划面积将达1000平方公里，GDP将达1万亿。目前昌吉中山路商圈购物环境舒适度差，缺少停车、运输、休息、空调等必要的空间与设施，商业设施集中度低。为本项目的开展提供了有利的外围环境。

（四）公司战略

未来，公司将继续对原有门店进行品类调整升级，以不断巩固和提升其市场份额和地位。考虑到综合购物中心不仅具备零售功能，也满足消费者对文化、娱乐和餐饮等需求，因此公司未来业务拓展项目将以综合购物中心为主。公司将综合考察新疆地区城市中心区域零售市场空白点，建造适宜区域特点的综合购物中心，满足消费者生活、休闲的各类需求。

第四章投资项目概述

一、项目功能性

随着昌吉的经济发展水平提升，当地百姓的消费结构正在发生变化，借助乌昌一体化的发展契机。本项目的功能性主要如下：

（一）空间承载功能

昌吉汇嘉时代购物中心项目将成为是城市功能的空间载体、资源载体和物质载体，承载昌吉市的商业、会展、娱乐等城市功能，为当地群众开展各种活动提供物质条件和环境空间。

（二）经济功能

本项目将成为昌吉市政府重点支持项目之一，将成为刺激经济发展的重要手段和提供就业机会的主要渠道。作为城市地标所形成的强大的推动力和辐射力将引领城市建设的发展方向，带动周边区域价值提升；大量品牌的进驻，将提升商业水平、进一步促进消费结构升级和生活方式改变；同时促进了区域产业定位和升级。

（三）文娱功能

本项目将成为本地的教、科、文、体和娱乐等文化事业的集中地。既肩负着城市文明的基础教育功能，又承担着城市精神文明建设和繁荣文化的任务。

（四）社会功能

本项目为昌吉市的各种社会活动提供了场所。各种团体，如政府机构、企业、非盈利组织等都可以以购物中心的空间载体为依托，将其自身的活动影响传播到整个城市、地区乃至全疆。

二、昌吉汇嘉时代购物中心商业模式以及经营布局

（一）项目构成

1、项目构成情况

该项目总建筑面积达到 21.35 万平方米，分为购物中心、室外步行街。购物中心共分为 5 层，建筑面积约 14.25 万平方米，其中：地上建筑面积 10.61 万平

方米、地下建筑 3.64 万平方米；室外步行街建筑面积为 7.1 万平方米，其中：地上建筑面积 3.2 万平方米，地下建筑 3.9 万平方米。可提供约 1,000 多个车位。

本项目将主要从事综合百货零售业，坚持“时尚领先”的市场定位，以中高端客户为主要的客群，联营运营商的选择上将考虑与昌吉市汇嘉时代百货有限公司运营的昌吉店采取错位经营。商业运营模式上，将采取商铺统一招商，联营款项统一收银，业态混搭经营的全新模式，配套设施如健身房、美容美体以及影院、餐饮、部分百货商铺及商业街将会采取物业统一管理的租赁方式。

2、项目经营布局

购物中心：百货零售分布在一至四层：主营珠宝首饰、服装、皮具，钟表，礼品、户外运动、家居、床上用品、儿童用品等综合类商品。

大型超市：设置在地下一层；

休闲娱乐：溜冰场、影城、书城、娱乐游戏、量贩式 KTV、健身等分布购物中心和室外步行街；

配套服务：教育培训、金融服务、美容美体以及大型停车场。作为该项目的重要组成部分，主要服务对象是年轻消费群体；

餐饮：分布在购物中心及室外步行街，主打为中高档餐饮，配套美食城提供咖啡简餐以及各类快餐服务。

3、项目经营方式

项目主业为购物中心运营、联营、自营店铺、大型超市、室外步行街等多业态混搭的全新的商业综合体。

三、本项目主要竞争对手情况

本项目地处昌吉新城中心城区，该地段同时缺少专业性现代综合百货商场。除本公司昌吉店为传统百货门店外，本项目目前最大的竞争对手为友好集团昌吉购物中心。该购物中心是由新疆友好（集团）股份有限公司租赁经营，经营面积 66,314. m²，拥有众多国际、国内知名的品牌，经营品种达万余种，于2015年正式营业。

四、本项目竞争优势

（一）提供一站式服务的综合百货

昌吉市的商业多以社区商业为主，仅友好集团昌吉购物中心和本公司昌吉店为该市的大型商厦类项目。本项目在进行规划的过程中，充分考虑市场的前瞻效果，在商业规划中，已经充分体现了这一优势：项目总建筑面积达到21.35万m²，整合购物中心、超市购物、特色餐饮美食、电影院、室外步行街等各种业态于一体，以各种完备的购物配套设施，打造一站式服务的商业综合体。项目面向复合化人群多层次、多样化需求，可满足购物、聚会、娱乐、旅游等多种消费需求。

（二）昌吉市百货龙头的市场地位

十年来，汇嘉时代锐意开拓，积极进取，谋求发展，从无到有，从小到大，从单店经营到大型百货店连锁经营，旗下已经拥有6家百货门店；乌鲁木齐北京路店、库尔勒新区购物中心两家大型综合购物中心。目前，汇嘉时代在昌吉的经营布局是已经成为全疆最具影响力的百货零售企业之一，特别是公司在昌吉州的百货零售市场份额已经处于领先地位。

第五章预计投资资金数额

一、投资资金总量

单位：万元

序号	名称	金额	比例
1	装修投资	28,615	48.82%
1.1	装修装饰	14,706	25.09%
1.2	设备购置及安装费用	12,400	21.15%
1.3	财务费用	1,509	1.76%
2	物业租赁费用	30000	51.18%
3	合计	58,615	100.00%

二、资金筹措方式与来源

本项目装修及设备购置等投资2.8615亿元，资金来源为企业自筹，财务费用为银行贷款2.8亿元的资本化利息。（装修期按12个月计算）。

第六章投资项目经济效益分析

一、项目效益测算依据及假设

1、百货类销售额测算依据：第1年销售额按现有昌吉店坪效的25%计，根据百货行业发展的规律，第2年增速为50%，第3年增速为33%，第4年增速为25%，第5年增速为20%，第6年增速为15%，第7年增速为12%，第8年增速为10%，第9年增速为8%，第10年增速为7%。

2、超市类销售额测算依据：第1年销售额按现有昌吉店坪效的25%计，根据超市行业发展的规律，第2年增速为50%，第3年增速为33%，第4年增速为25%，第5年增速为20%，第6年增速为15%，第7年增速为12%，第8年增速为10%，第9年增速为8%，第10年增速为7%。

3、购物中心外租区：第1年和第2年月租金为60元/平方米，第3、6、9年租金上涨5%。

4、影院：第1年和第2年月租金为40元/平方米，第3、6、9年租金上涨6%。

5、餐饮区：餐饮区分为大型餐饮（占2/3）和小型餐饮（占1/3）；大型餐饮区第1年月租金为70元/平方米，以后每年上涨6%；小餐饮区第一年月租金为150元/平方米，以后每年上涨6%。

6、超市外租区：第1年和第2年月租金为240元/平方米，以后每年上涨5%。

7、百货类营业成本为87%，超市营业成本为91%，两者营业天数按365天计。

8、珠宝类商品交消费税，第一年每月珠宝销售额按 550 万元计算，以后年销售额平均增长率 5%。

9、停车场设计 1,000 个停车位，第一年日营业额取值 1,000 元，营业天数按 365 天计；根据昌吉州私家车保有量年近 5 年平均增长率为 26.48%，谨慎起见以后逐年增长率取值为 10%。

10、商业街：参考本公司库尔勒新区购物中心步行街租赁价格，考虑新城原因及谨慎起见，第 1 年及第 2 年月租金为 120 元/平方米，以后每年上涨 6%。

二、利润分析预测

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
主营业务收入	24,017	28,684	35,157	46,646	59,289	68,416	77,960	87,112	94,192	94,646	94,868	95,091
净利润	-2,007	-141	1,335	3,093	4,880	6,260	7,982	8,856	9,939	10,195	10,773	11,153

三、投资分析结论

经公司总经理办公会研究，认为该项目与同类投资项目比较，投资回收期适中，第三年既能实现盈利，项目的投资价值较大。符合公司战略规划。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司

二〇一六年八月三日