

新疆汇嘉时代百货股份有限公司

喀什东路超市项目市场分析暨可行性研究报告

一、项目简介

新疆汇嘉时代百货股份有限公司（以下简称：汇嘉时代、公司）拟租赁新疆乐天建设投资有限公司（以下简称：乐天建设）位于乌鲁木齐市新市区喀什东路559号地下负一层房产，进行喀什东路超市项目建设运营事宜。

二、项目概述和主要经济指标

（一）项目基本情况

项目名称：喀什东路超市项目

位置：新疆乌鲁木齐市新市区喀什东路559号

面积和楼层：7343.58平方米 地下负一层

（二）项目合作方案

1、合作方式：租赁

2、租赁期限：10年

3、每年租金为0.5元/平米。

租赁房产交付为毛坯房，公司将新增坡梯一组（两部）、货梯一部、侧面坡道及扶梯入口需增加钢结构，新增配电室及设备、消防室及消防主机。

（三）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（含十年租金）	3157.91
2	年均营业收入	5752.14
3	年均净利润	229.89
4	年均净利润率	2.24%
5	内部收益率（税后）	13%
6	静态投资回收期（年）	6.32

三、项目背景、必要性及可行性

（一）项目背景

乌鲁木齐市具有得天独厚的人文环境和优越的区位优势，是疆内最为重要的商贸中心，近年来，乌鲁木齐市大力发展以现代超市零售业为主导的现代商贸服务业，多家大型连锁超市相继在乌市增设营业网点，乌市超市零售业迅速发展的同时，行业竞争也逐渐激烈。本项目周边五公里内仅有一家大型零售综合体，但是已建立起多个居民小区，现有超市规模已不能满足区域内逐渐增大的购买力，尽早布点抢占先机将会是公司未来超市业态盈利的新的增长点。

（二）项目的必要性

随着新疆经济的迅速发展，当地居民收入水平的不断提高，对物质生活的要求有所提高，超市业态的优势在于即可满足高消费人群，也是低消费人群的购物天堂。

汇嘉时代自设立以来一直从事百货零售业务，现已成为自治区知名百货零售连锁企业，目前公司拥有的6家百货商场及2家购物中心都含有超市业态，但没有单独的大众超市，本项目的定位为食品加强型大众超市，以食品、生鲜为主要经营类别，非食品、租赁作为补充经营类别。本项目的发展符合公司的发展战略，旨在打造公司首家大众超市旗舰店。

（三）项目可行性分析

1、公司具备项目营运能力

公司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、引进供应商、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，综合经济实力评比连年名列新疆商业流通领域前列。本项目的运营模式：以自营、联营为主，以租赁作补充经营。根据本项目经营定位，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。在品牌的选取和招商方面会考虑当地的消费习惯，同时，统一招商也有助于提高项目对供应商的议价能力。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。

2、居民需求总量快速增加

根据红山网引自乌鲁木齐市统计局公布的《2016年乌鲁木齐市国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值（GDP）2458.98亿元，按可比价计算，比上年增长7.6%。其中，第一产业增加值28.37亿元，增长3.0%；第二产业增加值704.94亿元，增长1.7%；第三产业增加值1725.67亿元，增长10.4%。二、三产业分别拉动经济增长0.6和7.0个百分点；三次产业结构为1.1：28.7：70.2。按常住人口计算，全年人均地区生产总值69565元，增长3.6%。

据第六次人口普查和 2016 年公安人口年报资料测算，年末全市常住人口 351.96 万人。全年实现社会消费品零售总额 1236.69 亿元，比上年增长 7.5%。按行业划分，批发和零售业零售额 1100.37 亿元，增长 7.0%；住宿和餐饮业零售额 136.32 亿元，增长 10.7%。按经营地划分，城镇消费品零售额 1231.50 亿

元，增长 7.4%；乡村消费品零售额 5.19 亿元，增长 10.4%。按消费形态划分，餐饮收入 135.17 亿元，增长 8.9%；商品零售 1101.52 亿元，增长 7.3%。

3、区位优势

喀什东路超市项目位于乌鲁木齐市新市区，在乌鲁木齐市城市“南控、北扩、西延、东进”的总体发展战略下，未来城市发展的重心已逐渐北延，新兴商业圈的形成将带动所在地段的商业繁荣，为本项目的开展提供有利的外围环境。项目周边五公里内，共有餐饮企业约为252家，共有娱乐企业约为39家，学校约22所，居民小区户数约136000户。

4、公司战略

根据公司的发展战略规划，公司将继续立足于新疆地区，面向中、西部地区，同时结合百货行业整体市场趋势，新疆及国内中、西部地区各城市的经济情况调整拓展新店的速度。未来 5 年内，公司计划在新疆及国内中、西部地区经济增长较快、商业发展水平较高的二三线城市布局购物中心、社区超市等，力争成为新疆时尚百货连锁的领先品牌。

本项目的投资建设符合公司的发展战略规划。

5、品牌及会员优势

随着汇嘉时代的品牌优势进一步体现，影响力提升，会员人数增加，庞大的会员群体将成为消费的主体，利于进一步缩短市场培育期。

四、投资资金及经济效益分析

本项目租赁期间共计十年，总租金 1295.48 万元（含税）租金按季度支付，每年租金 134.02 万元。项目首年需一次性投入装修配套工程资金 1259.43 万元，购置固定资产资金 603 万元。两项合计一次性投入资金 1862.43 万元（不含租金费用）。

经分析计算，本项目静态投资回收期为 6.32 年，内部投资收益率为 13%。

五、投资分析结论

经公司研究，认为该项目投资回收期适中，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

二〇一七年四月六日