

**新疆汇嘉时代百货股份有限公司**  
**拟合资设立子公司开发运营奥特莱斯项目**  
**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）拟与宁波杉杉商业管理发展有限公司（以下简称：宁波杉杉）成立乌鲁木齐杉杉汇嘉奥特莱斯购物广场有限公司（暂定名，该名称以工商行政管理机构最终核定为准,以下简称：杉杉汇嘉），进行奥特莱斯项目开发运营事宜。

**二、项目概述和主要经济指标**

**（一）、项目基本情况**

项目名称：杉杉汇嘉奥特莱斯项目

区位：乌鲁木齐市高新区长春北路以西、东进场路以北、规划道路以南、规划道路以东。

占地面积：200 亩

预计建筑面积 10 万平方米，2000 个停车位，拟招超过 220 个品牌，搭配电影院、超市、儿童娱乐等主力店。



地块详情如上图

## (二)、项目合作方案

1、合作方式：公司与宁波杉杉合资设立杉杉汇嘉，进行奥特莱斯项目开发运营事宜。拟定注册资本人民币 30,000 万元，出资形式及金额如下：

| 名称   | 认缴资金      | 占注册资本比例 |
|------|-----------|---------|
| 宁波杉杉 | 18,000 万元 | 60%     |
| 汇嘉时代 | 12,000 万元 | 40%     |

公司注册资本应覆盖土地出让金和设计费等前期费用，原则上，注册资本到位后，其余投资金额通过银行融资方式解决，以不影响项目正常运行为准。

### 2、拟设立公司基本情况

公司名称：乌鲁木齐杉杉汇嘉奥特莱斯购物广场有限公司（公司名称以工商行政管理机构最终核定为准）

注册地址：乌鲁木齐市高新区（以工商登记机关最后核准登记的为准）

注册资本：3 亿元。

经营范围：一般经营项目，经销日用百货、通讯器材、化妆品、箱包、钟表眼镜、针纺、服装、鞋帽、五金、交电、家电、日杂、皮革、玩具、灯具、家具、茶具、家居、工艺礼品、黄金制品、金银饰品、珠宝、通讯器材、机电产品（不含小轿车）、计算机设备、办公用品、健身器材；图书音像制品、电影院、KTV、电玩、娱乐项目；烟酒、茶叶、花卉、生产经营主食、保健食品、零售预包装食品

品、肉食分割、面制品、糕点、散装食品、乳制品含婴幼儿配方乳粉、副食品、农产品加工、蔬菜、果品、肉、水产、餐饮；咖啡厅、美容美发、酒店等；零售中成药；计算机软件开发与销售；灯箱制作、喷绘；设计、制作、发布广告；进口贸易；自有房屋建设与销售；自有房屋、商铺、车位租赁；存车服务；物业管理；企业管理咨询；企业营销策划。许可经营项目，根据公司的实际经营状况确定和报批（上述经营范围以工商登记机关最后核准登记的为准）。

### 3、项目推进安排：

- (1) 公司董事会及股东大会审议通过此事项后，签订合作协议；
- (2) 2017年4月，杉杉汇嘉成立；
- (3) 2017年5月，项目土地摘牌；
- (4) 2017年10月，项目开工建设；
- (5) 2019年5月，项目开业。

## （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      | 58257.2  |
| 2  | 年均营业收入     | 106050.8 |
| 3  | 年均利润总额     | 5480.4   |
| 4  | 年均所得税      | 1370.1   |
| 5  | 年均净利润      | 4110.3   |
| 6  | 年均净利润率     | 3.88%    |
| 7  | 内部收益率（税后）  | -3%      |
| 8  | 静态投资回收期（年） | 7.04     |

## 三、项目背景、必要性及可行性

### （一）项目背景

新疆是中国“一带一路”战略中陆上丝绸之路经济带的出口，连通中亚地区。

乌鲁木齐市作为新疆首府城市，是全疆政治、经济、文化中心，同时也是中亚地区最大的城市。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。城市用地按照“南控、北扩、先西延、后东进”的原则，主要发展方向为向北扩展。

“奥特莱斯”在现代零售商业中，专指由世界多个著名奢侈品牌组成的大型休闲体验式折扣购物场所，及风靡全球的“世界品牌折扣中心”。经过近百年的发展，已成为现代零售商业中的一种领先业态。它云集多个世界品牌，以最优惠的价格让最广泛的人群享受国际时尚的新生活。具有“享誉世界的品牌，极具竞争力的价格和舒适的购物环境”等优点。乌鲁木齐目前尚无正规奥特莱斯，项目进入目前无直接或潜在竞争对手。

## （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，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。消费群体购物开始有识别能力，购物比较理智，而且也有维权能力，由此诞生了消费者所需的“品牌+实惠”的业态。因此，本项目的建设将增加和完善公司业态，为消费者提供良好的消费环境，在功能上满足消费者的多样化需求，竞争优势显著。

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，此次与宁波杉杉合资设立子公司进行奥特莱斯项目的开发运营，有利于进一步提升品牌知名度和市场影响力，能够跟合作方协作创新，互利共赢。

## （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、2 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。根据本项目经营定位，公司负责本项目当地品牌的招商及与当地代理商的沟通，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，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

本项目位于乌市高新区，南北向主干道长春路和东西向景观大道东进场路交叉口。地铁3号线和6号线交汇处，交通条件优越。乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）是2011年初，按照新疆维吾尔自治区党委、自治区人民政府和乌鲁木齐市委、市人民政府的决策部署，为解决发展空间和发展龙头、社会支撑与经济带

动问题，扩大国家科技园政策辐射范围、实现优势叠加、强强联合，由原乌鲁木齐高新技术产业开发区与原乌鲁木齐新市区实行“区政合一”，并将原乌鲁木齐县部分乡镇增划并入之后成立的新区。新区成立之后，除原新市区和高新区辖区之外，将乌鲁木齐县两乡一镇划入，区域面积增至263km<sup>2</sup>，辖区范围西邻头屯河区、南接沙依巴克区、东与米东区接壤、北至五家渠市，常住人口约85万人。全区下辖1镇4乡、13个街道，23个行政村、92个社区管委会，居住着汉、维、回等38个民族。新区地处乌昌地区“一城两轴”东西两个工业走廊的连接带和结合部，在乌鲁木齐市城市“南控、北扩、西延、东进”的总体发展战略下，《乌鲁木齐市2009-2020年城市总体规划纲要》规划的高铁新区、城北新区、西山新区、米东区、甘泉堡工业区和中心城区“六大组团”中，有三个组团在新区范围。高新区（新市区）中央商务区属乌鲁木齐城市五大商业中心之一，已经成为新疆最具潜力的CBD。为本项目的开展提供了有利的外围环境。

#### 4、公司战略

根据公司的发展战略规划，公司将立足新疆，面向中、西部地区，考虑包括人口数量及构成、经济水平及增长趋势、地理位置、商业发展水平等一系列指标，利用资本市场的平台，加速对目标区域市场的战略布局，加快发展步伐，扩大市场份额，增强竞争能力。

本项目旨在增加和完善公司业态，延长商品的销售线，坚持“以顾客为中心”，让每一位消费者都能够感受到公司提供的个性、时尚、安全的商品、服务和购物环境。

## 四、投资资金及经济效益分析

本项目预算期10年，总投资为58257.2万元（含土地），预计第3年开始盈利，项目静态回收期为7.04年。

## 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