

# 新疆友好（集团）股份有限公司

XINGJIANG YOUHAO (GROUP) CO., LTD



## 区域市场经济研判及可行性研究分析报告

项目名称：澳龙广场超市项目

2021年1月制

---

## 澳龙广场超市项目 区域市场经济研判及可行性研究分析报告

### 【前言】

回顾“十三五”以来，我国经济虽增速换挡，但韧性明显增强，消费市场规模不断壮大，消费结构也呈现出线上化、服务消费占比提升等特点。2021年鼎故革新的“十四五”规划明确提出：中国经济将开展以经济内循环为主的双循环战略的“新格局”，在发展方向上指向“国强、民富”，在运行形态上指向了“行稳、致远”。展望“十四五”，中国消费市场必将成为全球第一大市场，消费主线将以内循环为核心，消费市场、零售环境的规律与趋势也将呈现出三个特点：一是经济增长与收入水平的提高；二是分配制度改革与低收入人群的增收；三是储蓄下降和消费率提高。中产收入群体将有望进一步扩大，收入的增长将带来消费结构的调整，将促使消费高端化、高品质，智能化方向升级。未来至2025年我国的消费将由“3亿老年人、5.6亿中产阶级、1.8亿90后以及大量的00后、10后”这四类人群主导，他们各具鲜明的消费特点，将成为供给侧的消费类企业通过创新商业模式、完善产品种类所主要面向的群体。

未来，友好集团将以“打造百年友好，成就民族品牌”的美好愿景，笃定发展方向，以“新商业、新友好、新生活”为工作遵循，发展模式由“规模速度型向质量效率型转变，由传统零售商向制造型、

数字智能化零售商转变”，更加重视战略布局的设计，更加重视科学有质量的发展，并充分运用上市公司融资优势，实现有质量的扩张和科学发展。全面布局“全渠道零售的商业生态圈”，建立以“百货、购物中心、城市奥莱 + 超市、便利店、生活馆 + 电器家居 + 酒店餐饮、旅游 + 儿童文创 + 电子商务”6大利润单元复合经营业态发展模式，继续构筑友好集团纵横南北疆的网络布局，并以“自有项目为主，管理输出为辅、轻重并举”的发展策略，依托商号品牌的价值，向热门区域实施管理扩张提速发展，全力打造一个受社会尊重、员工幸福、股东满意、生态伙伴得到事业发展的优秀企业，为乌鲁木齐及自治区加快国际化城市建设的进程、为社会的长治久安、经济的快速发展做出更加积极的努力和贡献。

## 【第一部分 项目背景】

---

---

2020年5月，友好集团与疆内优质商业地产集团——领先集团就澳龙广场超市项目签订了《商业管理及咨询服务合同》，经过近半年的友好合作和良性运营，经双方协商一致，本着“公平自愿”的原则，对澳龙广场超市，由商业管理及咨询服务 21900 m<sup>2</sup>的范围，拿出 7701.32 m<sup>2</sup>变更租赁模式，由友好集团自主经营。因澳龙广场超市已具备持续经营的条件，因此友好集团不再进行装修改造的投入，仅对信息系统进行更换，以实现超市业态营业数据的统一归集，发挥友好集团优质供应链体系、结算体系和报表系统的优势，以进一步提升业绩水平的目的。

## 【第二部分 项目所在区位】

---

---

澳龙广场超市地处首府乌鲁木齐高新区（新市区）长春中路 1355 号澳龙广场商业及商务综合楼第一栋地下一层。乌鲁木齐高新区（新市区）东临城市快速路——河滩路，南起新医路，西临太原路和乌昌快速路，北至乌鲁木齐中心城北边界。规划面积 326 平方公里。城区常住人口达 80 万人，是乌鲁木齐人口最多的区县，区域内环境优美，基础设施配套完善。

高新区（新市区）以创新型特色产业园区为依托，聚焦特色主导产业，是中亚科技经济合作的桥头堡、中国西部创新驱动和低碳发展的先行区，也是新疆新型工业化的战略引擎和乌鲁木齐的科技新城区。2019 年，地区生产总值同比增长 7%。社会消费品零售总额同比增长 4.2%，限额以上批发零售企业销售额同比增长 3.5%。

## 【第三部分 项目概况】

---

---

### 一、项目主体:

澳龙广场超市项目是由新疆领先超市有限公司于 2015 年 7 月 6 日从新疆精诚房地产开发有限公司购买取得，新疆领先超市有限公司是由新疆私营企业 50 强之一的领先实业集团，于 2016 年 1 月注资伍仟万元人民币成立。

### 二、地理位置:

澳龙广场超市项目位于城北新市区长春路核心地段。北临长春中



路、东侧神华城小区、西侧神华城办公大楼、南临恒顺街有地铁3号线(在建)、多层次公共交通;交通通达性上具有一定优势.距离经开万达商圈、友好商圈15分钟车程。



### 三、项目场地现状

澳龙广场沿长春中路段为项目的主出入口,分别为A座、B座、C座、D座和E座。



租赁超市区域共有四个出入口,其中A入口和C入口占超市客流的80%以上。A入口位于澳龙广场(长春中路)北部,系进入超市北门唯一入口,占进入超市总客流的30%-35%。C入口位于澳龙广场(长春中路)东南部,系进入超市南门唯一入口,人员也可进入澳龙广场A、B、E座写字间和C、D裙楼,占总客流的70%。



上图为超市租赁区域平面布局图

## 【第四部分 项目 3 公里范围区域经济发展情况研判】

### 一、商业环境（辐射 3 公里范围内）

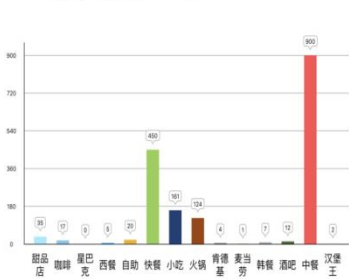
#### （一）人口动态

区域内人口规模总数 115.44 万人，占全市总人口的 32.5%，居住人口 92.35 万人。新房、二手房均价与市场均价差距较小。



从餐饮、酒店业类型上看：餐饮店总数较大，以中餐、快餐为主力，由此可见，周边餐饮业较为密集，商业氛围浓厚。星级酒店有 21 家。

3km范围内，餐饮总数：1738个



3km范围内，星级酒店总数：21，平均价格：350元/晚

类型	平均价格/距离最近项目
五星级/豪华酒店	536元/晚 乌鲁木齐瑞豪国际酒店,乌鲁木齐西北石油酒店,乌鲁木齐
四星级/高档酒店	368元/晚 乌鲁木齐绿城百合会所,乌鲁木齐石油大厦,乌鲁木齐鸿盛酒店,乌鲁木齐禧里石油酒店
三星级/舒适酒店	297元/晚
经济酒店	148元/晚

更多详情于APP中查看



#### （二）社区规模

项目周边住宅区 367 个（包含新房和二手房），其中二手房比例较高，入住率较高，居住人口密集。

3km范围内，周边住宅总数：367个,已覆盖：131个（新房+二手房）

距离最近项目住宅信息				3km范围内小区分布			
序号	类型	项目名称	房价(元/平)	序号	类型	项目名称	房价(元/平)
1	二手	紫金长安	9150	2	二手	融亿海	8060
3	二手	通用小区	7973	4	二手	汇源小区	7632
5	二手	豫东小区	8609	6	二手	锦江苑	7191
7	二手	嘉盛园	8571	8	二手	万城华府	8174
9	二手	金耀辉	8641	10	二手	嘉华园	8148
11	二手	奥林小区	7956	12	二手	神华城	9235
13	二手	铁路局	8391	14	二手	宝石花苑	10712
15	二手	锦城丽苑	8512	16	二手	天翔小区	7840
17	二手	奥林匹	7760	18	二手	长春花园	8582
19	二手	湖和园	8128	20	二手	德秀新城	8521
21	二手	星汇立方	8547	22	二手	大成小区	7834
23	二手	自治区	9255	24	二手	棕榈园	8848
25	二手	美特花园	8280	26	二手	康普新	6878

#### （三）行政单位

行政单位 116 家：自治区体育总会、石化集团西北石油局、新市区财

政局、新市区统计局、自治区资源环境中心等。

#### (四) 医疗资源

医院 11 家：新疆医科大学第五附属医院、解放军第四七四医院、第五人民医院、第二济困医院等。

#### (五) 教育资源

中小学校 23 所，幼儿园 48 家，大中专院校及培训、科研机构 208 个，各阶段教育资源丰富、数量充沛。

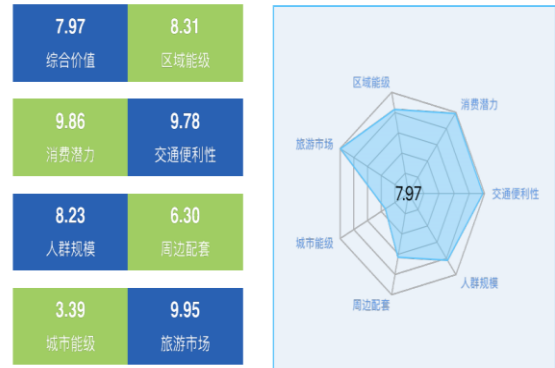


#### (六) 公共交通条件

公交线路 5 条：73 路、506 路、701 路、6401 路、BRT6502

#### (七) 项目所处区位价值评估

根据上述数据，该项目所处区域综合价值评估 7.97，其中消费潜力与交通便利性极其凸显，由此可见，该区域消费能力较高，拥有巨大的潜在消费群体，辅以通达的交通条件，为商业营造浓厚氛围。



### 【第五部分 项目综合分析】

#### 一、商业环境分析

##### 项目优势：

► 地段优势：该项目地处城北新城，属城市发展的中心地带，地理

位置优越，周围小区林立，环境宜居，购物环境优雅。交通便利，区位优势明显。

▶ 价格优势：该项目自开业之日起后三年为免租期，租金价格较低。极大的降低项目运营成本。

▶ 市场优势：周边缺乏购物环境优良、功能齐全、商品品类完备的大型超市，该项目开设后将是高新区最大的综合性体验式超市之一。

▶ 会员优势：友好集团有效会员人数 100 万人以上，消费群体巨大，有利于进一步缩短市场培育期。

#### 项目劣势：

▶ 消费群体不稳定，未形成固定的消费客群，无法培养顾客的消费喜好。

▶ 超市内区与超市外区多业态缺乏联动，不能互相带动经营，顾客流失率严重。

▶ 商品价格竞争优势不明显，尤其以生鲜蔬果类为主，同时生鲜商品品项需进行调整与补充。

#### 项目机会：

▶ 经济联动：随着“乌昌一体化”及乌鲁木齐市北扩，相邻城市的经济联动将促进该区域经济的飞速发展，并为本项目带来巨大的消费群体。

▶ 城市规划推动商业发展：在城市化进程及城市规划的影响下，商业发展空间较大，本项目符合城市规划的发展要求，所处地段将逐渐蜕变成城市商业繁荣区域。

▶ 经济核心：从新市区近年来的基础经济数据不难看出，经济增长水



平逐年拔高，经济核心地位显著。

## 二、竞争对手分析

### 1、北京路汇嘉时代

距离本项目直线距离约 2.1 公里，位于乌鲁木齐北京路，地处铁路局商圈。于 2012 年 10 月 1 日开业，面积 12 万 m<sup>2</sup>，其中地下一层为汇嘉开心超市，营业面积 6000 m<sup>2</sup>。超市年销售约 2 亿元左右，以简约、轻时尚的装修风格打造现代都市化精品超市。



### 2、新世界广场

位于长春中路东侧，与本项目一路之隔，直线距离约 0.4 公里，新世界广场主要以餐饮、娱乐等品牌为主，整体氛围较精致，突显时尚潮流感。



### 3、华润万家

距离本项目直线距离约 0.8 公里，于 2014 年 6 月开业，超市卖场经营面积 7793 m<sup>2</sup>，华润万家超市内区商品品种丰富、客流较大，商品定位为大众化品牌路线，店内陈列以仓储式陈列为主。店内也有多个品牌特陈，如苏泊尔、安慕希等，同时



规划有单独进口商品区内区活动标识悬挂的较多，烘托了营销活动的氛围。

### 三、区域经济发展情况研判小结

该项目所在区域内，道路基础设施较为完善，交通便利，通达性良好，综合数据的背后显现出区域内居民整体生活水平较高。3公里辐射范围内具有规模的购物中心有19家，商业环境较为饱和，但以购物中心居多，缺乏大型品质超市，为周边居民提供生活及日用品等需求。因此，综合分析数据后，总结以下建议：该项目是体现多元、丰富、魅力生活的大型超市，将凭借其齐全的商品品种、完善的配套服务体系，给予周边居民更优质的选择，提升消费品位，满足品质追求者对于更高层次的购物体验需求，同时将在新市区铸就企业品牌标杆。鉴于以上优势，本项目可以在短时间内获利，取得较大收益，有利于拓展城北超市系新旗帜。

## 【第六部分 租赁模式合作条件及财务分析】

### 澳龙广场超市

#### ➤ 租赁区域租金方案

1. 租金：第一年至第三年为免租期，第四年至第五年租金为100万元/年，自第六年起，租金每年按5%递增。

2. 支付方式：租金按年支付，每一承租年度为一个租赁期；自第四年起支付；租金明细表如下：

租金支付期数	起始日	终止日	租金成交额 (单位：万元)
第一期	2021年元月1日	2021年12月31日	免租

第二期	2022年元月1日	2022年12月31日	免租
第三期	2023年元月1日	2023年12月31日	免租
第四期	2024年元月1日	2024年12月31日	100.00
第五期	2025年元月1日	2025年12月31日	100.00
第六期	2026年元月1日	2026年12月31日	105.00
第七期	2027年元月1日	2027年12月31日	110.25
第八期	2028年元月1日	2028年12月31日	115.76
第九期	2029年元月1日	2029年12月31日	121.55
第十期	2030年元月1日	2030年12月31日	127.63
第十一期	2031年元月1日	2031年12月31日	134.01
第十二期	2032年元月1日	2032年12月31日	140.71
第十三期	2033年元月1日	2033年12月31日	147.75
第十四期	2034年元月1日	2034年12月31日	155.13
第十五期	2035年元月1日	2035年12月31日	162.89
第十六期	2036年元月1日	2036年12月31日	171.03
第十七期	2037年元月1日	2037年12月31日	179.59
第十八期	2038年元月1日	2038年12月31日	188.56
第十九期	2039年元月1日	2039年12月31日	197.99
合计	2257.86 万元		

➤ 方案试算（见附件）：新疆友好集团租赁区域 19 年共获得收益预计 8470.53 万元。

1. 经营方面测算依据：

1) 以第一年销售 3945.95 万元（不含税），商品综合毛利率为 13%进行预测；逐年递增，第二年递增幅度 30%、第三年递增幅度 35%，第四、五年递增幅度 15%，第六至八年递增幅度 10%，第九年起销售趋于稳定。

2. 费用方面测算依据：

1) 费用主要包括人工成本(分为自营员工工资和劳务派遣)、项目租赁费、水电费、营销广告费、长期待摊费用摊销等费用。

3. 利润方面预测:

包括销售利润和营业外收入。

▶ 销售利润: 第一年利润预测为 17.24 万元, 第二年利润达到 36.34 万元, 第三年起, 随着年销售额的大幅增加, 利润收入也明显提高, 达到 266.19 万元, 第九年起利润趋于稳定, 因考虑第 13 年销售有所回落, 故利润随之稍有回落。

▶ 营业外收入(含税)包括超市内区收取的商品条码费、商品陈列费及主食、生鲜等区域水电费等。

▶ 预估十九年累计可获得利润收益共 8470.53 万元。

## 【第七部分 综述】

---

结合目前集团公司战略发展的路径及实际经营能力, 该项目所处的区域环境和特点, 建议开设超市大卖场, 集团公司在超市定位及运营方面积累了运营经验, 也储备了有效的资源。因此, 本项目以租赁模式合作, 可发挥集团公司超市业态的优势, 用更短的时间和更低的成本获取收益, 拓展消费客群, 从而实现超市业态渠道扩张, 提升集团的超市业态发展综合竞争实力。



澳龙广场超市项目测算表（单位：万元）

年度	内区区域总面积 7701.32 m²								
	销售			毛利		收入	运营费用	税金	营业利润
	自营 日销售	年销售	年销售 (不含税)	毛利率	毛利额 (不含税)	含税营业外 收入			
第一年	12.00	4380.00	3945.95	13.00%	512.97	93.00	576.70	12.04	17.24
第二年	15.60	5694.00	5129.73	13.00%	666.86	93.00	709.46	14.07	36.34
第三年	21.06	7686.90	6925.14	13.00%	900.27	93.00	709.93	17.15	266.19
第四年	24.22	8839.94	7963.91	13.00%	1035.31	97.65	781.01	19.19	332.75
第五年	27.85	10165.93	9158.49	13.00%	1190.60	97.65	859.22	21.24	407.79
第六年	30.64	11182.52	10074.34	13.00%	1309.66	97.65	945.14	22.81	439.36
第七年	33.70	12300.77	11081.77	13.00%	1440.63	102.53	1039.66	24.82	478.69
第八年	37.07	13530.85	12189.95	13.00%	1584.69	102.53	1143.62	26.72	516.88
第九年	38.18	13936.77	12555.65	13.00%	1632.23	102.53	1143.71	27.35	563.71
第十年	38.18	13936.77	12555.65	13.00%	1632.23	102.53	1143.71	27.35	563.71
第十一年	38.18	13936.77	12555.65	13.00%	1632.23	102.53	1143.71	27.35	563.71
第十二年	38.18	13936.77	12555.65	13.00%	1632.23	102.53	1143.71	27.35	563.71
第十三年	37.42	13658.04	12304.54	13.00%	1599.59	102.53	1143.71	26.92	531.49
第十四年	37.42	13658.04	12304.54	13.00%	1599.59	102.53	1143.71	26.92	531.49
第十五年	37.42	13658.04	12304.54	13.00%	1599.59	102.53	1143.71	26.92	531.49
第十六年	37.42	13658.04	12304.54	13.00%	1599.59	102.53	1143.71	26.92	531.49
第十七年	37.42	13658.04	12304.54	13.00%	1599.59	102.53	1143.71	26.92	531.49
第十八年	37.42	13658.04	12304.54	13.00%	1599.59	102.53	1143.71	26.92	531.49
第十九年	37.42	13658.04	12304.54	13.00%	1599.59	102.53	1143.71	26.92	531.49
合计	/	170502.09	153605.49	0.13	26367.07	1904.87	19345.55	455.87	8470.53