



新疆宏业有限责任会计师事务所

新疆乌鲁木齐市天山区东环路34号1栋7层701号

电话：0991-2303775 传真：0991-2323371

新疆宏业有限责任会计师事务所

Xinjiang HongYe Certified Public Accountants (Co.Ltd)

新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于
乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆
广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地
产征收补偿价值预审专项报告

新疆宏业有限责任会计师事务所

地址（ADDRESS）：新疆乌鲁木齐市天山区东环路34号1栋7层701号

电话（TELEPHONE）：0991-2303775

传真（FAX）：0991-2323371



新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市
高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城
区提升改造项目）房地产征收补偿价值
预审专项报告

新宏业咨字【2021】第066号

乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）房屋征收与补偿管理办公室
（土地征收管理办公室）：

我们接受委托，对新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值进行预审核。征收补偿安置成本为征收范围内发生的合法、合规且票据完整的征收补偿安置成本，包括以下内容：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）停产停业损失的补偿。

项目实施方的责任是提供真实、合法、完整的建设用地征收补偿安置相关资料，我们的责任是对征收范围内征收补偿安置成本发表审核意见。我们按照中国注册会计师审核准则的规定执行了审核工作，中国注册会计师审核准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则。选择的审核程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的重大错报风险的评估。在审核过程中，我们结合建设用地征收补偿安置成本的实际情况，实施了包括检查相关资料等我们认为必要的审核程序。

我们相信，我们获取的审核证据是充分的、适当的，为发表审核意见提供了基础，现将审核情况报告如下：



一、项目基本情况

本次征收范围为乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园 A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、O 座、N 座。根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，房屋所有权人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司，证载总建筑面积为 620939.731 平方米，经核实证载总建筑面积在扣除已销售但尚未办理产权转移登记的建筑面积后确定本次评估房屋建筑面积为 619335.646 平方米，房屋结构为：钢结构、混合结构，房屋用途为：商铺（物流园）、商业。根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，土地使用权人为新疆亚中物流商务网络有限责任公司，地类（用途）为商业用地，使用权类型为出让，使用权面积共计为 254601.59 平方米。

二、审核依据及范围

（一）新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）出具的新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值的房地产征收预估价报告（新精宏估字（2021）第预 MJ-001 号）；

（二）大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2017-2020 年新疆亚中物业管理服务有限责任公司审计报告（大信审字[2018]第 30-00025 号、大信审字[2019]第 30-00018 号、大信审字[2020]第 1060 号、大信审字【2021】第 12-10009 号）、2017-2020 年新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告（大信审字[2018]第 30-00024、大信审字（2019）第 30-00017 号、大信新审字[2020]第 01063 号、大信审字【2021】第 12-10007 号）；

（三）中国注册会计师审计准则、会计准则等。

三、审核目的



对新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）被征收范围内房地产征收补偿价值进行预审核。

四、审核结果

在审核过程中，根据委托方、新疆亚中物流商务网络有限责任公司、新疆亚中物业管理服务有限公司提供的评估报告、会计凭证、账簿及其他相关资料，对征收范围内征收补偿安置成本进行了逐步测算、估算及审核。

（一）被征收房屋价值的补偿

根据新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）出具的新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值的房地产征收预估价报告（新精宏估字（2021）第预MJ-001号），征收范围内房地产价值为5,432,529,009.00元（其中：房屋价值5,302,468,517.00元，装饰装修价值130,060,492.00元）。

（二）停产停业损失的补偿

根据新疆亚中物流商务网络有限责任公司美居物流园、新疆亚中物业管理服务有限公司提供的2017年-2020年四年的审计报告、会计凭证、账簿及其它相关资料，因2020年为特殊年度，营业利润为负，不作为计算标准，故以2017年-2019年三年的营业利润金额平均值为标准计算停产停业损失，停工停业期按四年计算，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2017-2020年新疆亚中物业管理服务有限公司审计报告（大信审字[2018]第30-00025号、大信审字[2019]第30-00018号、大信审字[2020]第1060号、大信审字【2021】第12-10009号）、2017-2020年新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告（大信审字[2018]第30-00024、大信审字（2019）第30-00017号、大信新审字[2020]第01063号、大信审字【2021】第12-10007号）和账簿、会计凭证等，考虑投资性房地产折旧，扣除非经常性损益影响（包括公允价值变动损益、营业外收支）、其他



新疆宏业有限责任会计师事务所

新疆乌鲁木齐市天山区东园路34号 7楼701号

电话：0991-2303775 传真：0991-2323371

业务专用章

业务收入、停车费、广告费及非征收资产营业利润，2017年-2019年三年被征收资产贡献的营业利润平均值为 167, 029, 113. 54 元。

停产停业损失的补偿=167, 029, 113. 54 元*4 年=668, 116, 454. 16 元。

通过上述（一）（二）测算，新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值预审金额为 6, 100, 645, 463. 16 元。

五、报告使用范围说明

本报告仅供委托方使用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分不得提供给其他任何单位和个人。

附件 1：新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值的预审征收补偿安置成本汇总表

附件 2：2017 年-2020 年新疆亚中物流商务网络有限责任公司美居物流园、新疆亚中物业管理服务有限公司经营状况汇总明细表

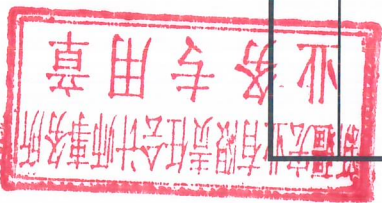
新疆宏业有限责任会计师事务所

二〇二一年三月二十四日



新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值的预审征收补偿安置成本汇总表

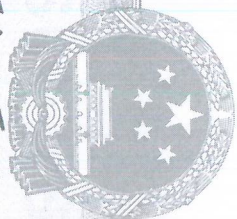
项目	项目内容	补偿安置金额（元）	附表目录	备注
一、被征收房屋价值的补偿	估价对象位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园A座、B座、C座、D座、E座、F座、G座、H座、J座、O座、N座；本次评估财产范围包括地上房屋及其相应分摊的土地使用权价值（含基础配套设施设备价值）、二次基础装修价值，不包括停产停业损失、搬迁费、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值	5,432,529,009.00		
二、停产停业损失的补偿	因2020年为特殊年度，营业利润为负，不作为计算标准，故以2017年-2019年三年的营业利润平均值为标准计算停产停业损失，停工停业期按四年计算，考虑投资性固定资产折旧，扣除非经常性损益（包括公允价值变动损益、营业外收支；其他业务收入；停车费；广告费等）及非拆迁范围营业利润，2017年-2019年三年拆迁范围内的营业利润平均值为167,029,113.54元。	668,116,454.16	附表一	停产停业损失的补偿 =2017-2019年利润平均值 *4年
合计		6,100,645,463.16		



2017年-2020年新疆亚中物流商务网络有限责任公司美居物流园、新疆亚中物业管理服务有限公司经营状况汇总表

项 目	2017年		2018年		2019年		2020年	
	美居	物业	美居	物业	美居	物业	美居	物业
一、营业收入	257,441,605.57	75,548,506.31	258,092,475.70	77,809,388.66	233,354,159.68	76,497,418.48	109,036,781.00	35,533,791.14
其中:主营业务收入	257,441,605.57	75,548,506.31	258,092,475.70	77,809,388.66	233,354,159.68	76,497,418.48	109,036,781.00	35,533,791.14
商铺租金收入	181,512,383.69	144,611.68	188,326,905.70	95,298.20	183,613,155.53	254,256.69	88,091,500.79	294,740.43
库房租金收入	1,480,181.78	-	1,393,966.47	-	1,296,071.45	-	-	-
会员费	74,449,040.10	-	68,368,876.26	-	48,372,652.23	-	20,899,548.03	-
临时场地租金收入	-	7,207.20	-	27,837.84	68,152.03	-	45,732.18	-
商铺物业管理收入	-	75,396,687.43	-	77,686,252.62	-	76,012,556.78	-	34,952,247.50
其他收入	-	-	2,727.27	-	4,128.44	230,605.01	-	286,803.21
减:营业成本	4,115,673.44	31,714,431.56	4,060,203.59	41,177,566.13	8,179,116.29	33,733,056.40	11,087,906.33	27,971,595.66
其中:主营业务成本	4,115,673.44	31,714,431.56	4,060,203.59	41,177,566.13	8,179,116.29	33,733,056.40	11,087,906.33	27,971,595.66
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-
减:营业税金及附加	30,134,003.83	573,051.19	29,533,775.27	502,596.95	28,075,303.19	558,440.61	17,322,331.39	251,655.61
其中:主营业务税金	30,134,003.83	573,051.19	29,533,775.27	502,596.95	28,075,303.19	558,440.61	17,322,331.39	251,655.61
其他业务税金	-	-	-	-	-	-	-	-
减:销售费用	11,555,461.18	-	12,071,392.17	-	10,743,529.30	-	7,698,406.51	-
管理费用	62,826,801.75	11,097,757.67	60,364,802.69	8,970,268.27	60,371,195.63	6,854,602.80	59,214,628.13	5,157,635.40
其中:折旧	53,482,761.84	-	51,390,897.26	-	52,285,069.84	-	52,331,379.96	-
财务费用	-245,233.90	-1,163,196.79	-20,514.32	8,763,306.19	-110,520.92	16,645,607.94	80,167.26	14,974,893.67
资产减值损失	939,737.18	-418,402.03	746,558.42	335,671.95	-4,755,302.86	-274,527.00	2,462,910.78	597,174.18
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)、其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	148,115,162.09	33,744,864.71	151,336,257.88	18,059,979.17	130,850,839.05	18,980,237.73	11,170,430.60	-13,419,163.38
加:营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-
减:营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	148,115,162.09	33,744,864.71	151,336,257.88	18,059,979.17	130,850,839.05	18,980,237.73	11,170,430.60	-13,419,163.38
减:所得税费用	28,476,269.19	5,061,729.71	29,281,543.14	2,708,996.88	24,160,188.43	2,847,035.66	5,759,913.58	-2,012,874.51
四、净利润	119,638,892.90	28,683,135.00	122,054,714.74	15,350,982.29	106,690,650.62	16,133,202.07	5,410,517.02	-11,406,288.87
三年营业利润平均值								167,029,113.54





تجارەت كىشىسى

营业执照

统一社会信用代码

916501027189017729

(副本)

(3-3)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

名称 新疆宏业有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张毅

经营范围

会计、审计及税务服务,司法会计鉴定,审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;财务咨询;文秘服务,社会经济咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

此件为出具报告之目的而提供文件的复印件,仅用于说明新疆宏业有限责任公司会计师事务所为合法组织,未经本所书面同意,此文件不得用作其他用途,亦不得向第三方传递或披露。

注册资本 伍拾万元整

成立日期 1999年12月27日

营业期限 长期

住所 新疆乌鲁木齐市天山区东环路34号1栋7层701号

登记机关

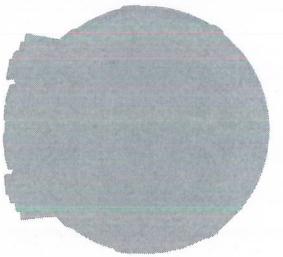


2021年02月19日

证书序号: 0004008

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称:

新疆宏业有限责任会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 张毅

新疆乌鲁木齐天山区东环路34号1栋7层701号

组织形式:

执业证书编号: 有限责任

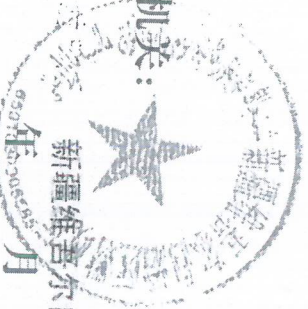
批准执业文号: 65010010

批准执业日期: 新财协字 [1999] 38号

1999年12月09日



发证机关:



新疆维吾尔自治区财政厅

年 月 日

二十六
中华人民共和国财政部制